

# STATUSBOG

**A/B ABEL CATHRINES GADE 33**

**ÅRSRAPPORT**

**2008/09**

**4. REGNSKABSÅR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli - 30. juni</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-19
Andelskroneberegning.....	18-19
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

A/B Abel Cathrines Gade 33  
Abel Cathrines Gade 33  
1654 København V

Ejendom: Matr.nr. 706 Udenbys Vester Kvarter

CVR-nr.: 30 05 65 23  
Stiftet: 16. juni 2005  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Pia Johansen, formand  
Mikael W. Koch-Hansen  
Morten Griepentrog  
Michael Casana  
Mads Christian Esbensen

**Administrator**

Vestegnens Boligadministration  
Darup Mosevej 1 - Glim  
4000 Roskilde  
Telefon 46 42 30 70  
Torben BB Hansen

**Revision**

BDO ScanRevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00  
Kristina Ørbæk Skudstrup

**Pengeinstitutter**

Nykredit Bank  
Otto Mønstedts Plads 11  
1780 København V

Jyske Bank A/S  
Klampenborgvej 244  
2800 Kongens Lyngby

Nordea Bank A/S  
Algade 4  
4000 Roskilde

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for A/B Abel Cathrines Gade 33.

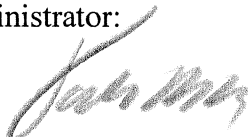
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

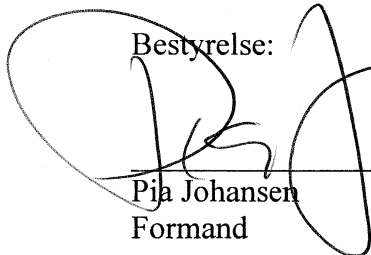
København, den 13. august 2009

Administrator:



Torben BB Hansen  
Vestegnens Boligadministration

Bestyrelse:



Pja Johansen  
Formand



Mikael W. Koch-Hansen  
wc K. D. Philipsen



Morten Griepentrog

~~Michael Casana~~

Mads Christian Esbensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i A/B Abel Cathrines Gade 33

Vi har revideret årsrapporten for A/B Abel Cathrines Gade 33 for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-19. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 20 og budgettallene i resultatopgørelsen.

#### **Bestyrelsens og administrators ansvar for årsrapporten**

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING****Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Den maksimale beregnede andelskrone, som fremgår af side 18, er beregnet ud fra en valuarvurdering foretaget den 13. juni 2008. I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b, må en foretagen valuarvurdering ikke være mere end 18 måneder gammel, hvilket bevirker at beregningen på side 18 kun kan benyttes frem til den 13. december 2009. Vi henviser til note 14 på side 18.

København, den 13. august 2009

B D O S c a n R e v i s i o n  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Per Frost Jensen  
Statsautoriseret revisor

**EJENDOMSOPLYSNINGER****Ejendom**

Antal lejligheder.....	12
Heraf:	
Andelslejligheder.....	11
Erhvervslejligheder.....	1
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	1
Samlet areal i m <sup>2</sup> .....	1.024

**Arealfordeling**

Erhvervsareal i m <sup>2</sup> .....	120
Boligareal i m <sup>2</sup> .....	904

**UDVIKLING I HOVEDTAL**

	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>				
Boligafgift (2005/06 = index 100).....	113	106	104	100
Antal resterende lejelejligheder.....	0	0	0	1
Andelskrone.....	31,01	32,62	28,20	21,81
Vedtaget på generalforsamlingen.....		32,62	28,20	21,81

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Abel Cathrines Gade 33, 1654 København V.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdien. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Abel Cathrines Gade 33 for 2008/09 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Boligafgift og leje**

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

### **Udgifter**

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Aktiver med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder i henhold til det under eventualforpligtelser anførte, da foreningen ifølge sine vedtægter ikke må afhænde den sidste udlejede lejlighed.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 20.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	Regnskab 2008/09 kr.	Regnskab 2007/08 tkr.	Budget 2008/09 tkr.
Andelsboligafgift.....		831.635	779	832
Lejeindtægt, erhverv.....		126.363	123	126
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>957.998</b>	<b>902</b>	<b>958</b>
Prioritetsrenter.....	8	-617.947	-591	-614
Ejendomsskat m.v.....	1	-84.120	-113	-82
Bygningsforsikring.....		-11.955	-11	-12
Elektricitet.....		-21.082	-11	-14
Renholdelse/gårdmandsløn.....	2	-49.277	-45	-32
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-2.741	-11	0
Foreningsomkostninger.....	4	-51.844	-53	-61
<b>UDGIFTER I ALT.....</b>		<b>838.966</b>	<b>835</b>	<b>815</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>119.032</b>	<b>67</b>	<b>143</b>
Finansielle indtægter.....		6.647	3	0
Finansielle udgifter.....		-96.552	-75	-83
<b>RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>		<b>29.127</b>	<b>-5</b>	<b>60</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	5	2.000	1	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>31.127</b>	<b>-4</b>	<b>60</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		62.325	58	60
Anvendt af tidligere års overskud.....		-31.198	-62	0
<b>I ALT.....</b>		<b>31.127</b>	<b>-4</b>	<b>60</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2008, kr. 17.200.000).....		14.000.000	14.000
Stiftelsesomkostninger.....		620.445	620
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<b>14.620.445</b>	<b>14.620</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<b>14.620.445</b>	<b>14.620</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		250	0
Periodeafgrænsningsposter.....	6	10.214	10
Diverse tilgodehavender.....		0	3
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>10.464</b>	<b>13</b>
Indestående i Forstædernes Bank.....		0	100
Indestående i Nordea.....		52.175	0
Indestående i Nykredit Bank.....		39.639	9
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<b>91.814</b>	<b>109</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<b>102.278</b>	<b>122</b>
<b>AKTIVER</b> .....		<b>14.722.723</b>	<b>14.742</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2009</b> kr.	<b>2008</b> tkr.
Andelskapital.....		361.600	362
Overført overskud.....		718.562	687
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>1.080.162</b>	<b>1.049</b>
Prioritetsgæld.....	8	12.090.515	12.153
Forudbetalt leje og deposita.....		75.409	75
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.165.924</b>	<b>12.228</b>
Skyldige omkostninger.....	9	23.000	16
Varmeregnskab.....	10	9.758	16
Vandregnskab.....	11	9.105	0
Kassekredit Jyske Bank (maks. kr. 3.124.000).....		1.434.774	1.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.476.637</b>	<b>1.465</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.642.561</b>	<b>13.693</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.722.723</b>	<b>14.742</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	12		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	13		
<b>Andelskroneberegning</b>	14		

**NOTER**

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	63.544	60	
Renovation m.v.....	20.576	19	
Vandafgift.....	0	34	
	<b>84.120</b>	<b>113</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			<b>2</b>
Ejendomsservice/trappevask.....	36.730	34	
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	12.547	11	
	<b>49.277</b>	<b>45</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>3</b>
Elektriker.....	0	3	
Radiatorer.....	1.550	0	
Glarmester.....	497	1	
Trapper.....	0	3	
Reparation vandskade.....	0	4	
Låseservice.....	694	0	
	<b>2.741</b>	<b>11</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>4</b>
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	13.000	13	
Administration.....	18.914	18	
Administration, ekstra honorar.....	1.250	0	
Valuarvurdering.....	0	5	
Porto og gebyrer.....	8.240	7	
Bestyrelseshonorar.....	10.000	10	
Generalforsamling.....	109	0	
Bestyrelsesmøder m.v.....	143	0	
Diverse gebyrer.....	188	0	
	<b>51.844</b>	<b>53</b>	

**NOTER**

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
<b>Ekstraordinære poster</b>			<b>5</b>
Varmeafregning, fraflyttere.....	-2.000	-1	
	<b>-2.000</b>	<b>-1</b>	
	<b>2009</b> kr.	<b>2008</b> tkr.	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>6</b>
Codan.....	10.217	10	
	<b>10.217</b>	<b>10</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>7</b>
	<b>Andelskapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2008.....	361.600	687.435	1.049.035
Forslag til årets resultatdisponering.....		-31.198	-31.198
Afdrag på prioritetsgæld.....		62.325	62.325
<b>Egenkapital 30. juni 2009.....</b>	<b>361.600</b>	<b>718.562</b>	<b>1.080.162</b>

**NOTER**
**Note**
**Prioritetsgæld**
**8**

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 5%.....	3.352.800	2.971.840	62.325	209.401	2.909.515	3.096.211
Nykredit, stående	9.181.000	9.181.000	0	516.835	9.181.000	9.197.618
Nykredit 5%.....	7.248.800	6.376.145	140.326	423.732	6.235.819	6.993.564
Nykredit 5%.....	3.026.300	2.701.704	55.697	182.048	2.646.007	2.998.989
Renteswap.....				-26.910		41.792
Fuldt støttede lån		-9.077.849	-196.023	-605.780	-8.881.826	-9.992.553
Delvis rente støtte.....				-81.379		
		<b>12.152.840</b>	<b>62.325</b>	<b>617.947</b>	<b>12.090.515</b>	<b>12.335.621</b>

Lån 1: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 21,25 år og en aktuel rente på 6,76 %. Lånet er delvist støttet.

Lån 2: Lånet fra Nykredit er et variabelt forrentet cibor 6 obligationslån med afdragsfrihed. Lånet har en restløbetid på 26,50 år og en rente på 5,04 %. Næste rentefastsættelse sker den 1/7 2009. Der er tilknyttet renteswap til 50 % af dette lån. Renteswappen som er tilknyttet 50 % af lånet giver en fast rente på 4,00 % af nom. kr. 4.590.500 indtil d. 31/12 2015.

Lån 3: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 21,25 år og en rente på 6,39 %. Lånet er fuldt støttet.

Lån 4: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 21,75 år og en rente på 6,48 %. Lånet er fuldt støttet.

	2009 kr.	2008 tkr.
<b>Skyldige omkostninger</b>		
BDO ScanRevision A/S.....	13.000	13
ALFA Ejendomsservice.....	0	3
Hensat bestyrelses honorar.....	10.000	0
	<b>23.000</b>	<b>16</b>

**9**

**NOTER**

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>10</b>
Indbetalt aconto beboere.....	-59.400	-63	
Afholdte varmeudgifter.....	47.294	47	
Varmaefregning.....	2.348	0	
	<b>-9.758</b>	<b>-16</b>	
<b>Vandregnskab</b>			<b>11</b>
Indbetalt aconto beboere.....	-26.400	0	
Afholdte vandudgifter.....	17.295	0	
	<b>-9.105</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>12</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
<p>Foreningen har indgået en renteswapaftale med udløb i 2015 til sikring af en del af foreningens realkreditbelåning. Renten på swapaftalen indregnes løbende i resultatopgørelsen.</p>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>13</b>
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 14.000.000 til sikkerhed for gæld i Jyske Bank.</p>			

**NOTER**
**Note**
**Egenkapital ('andelenes værdi')**
**14**

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 1.080.162.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at værdiansætte ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (svarende til bogført værdi).....	14.620.445
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	17.200.000

Ejendommen blev den 13. juni 2008 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet anpartsselskabet EJVAL v/Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 25.000.000.

Vurderingen og den beregnede andelskrone gælder kun indtil den 13. december 2009, hvorefter der skal foretages en ny vurdering og efterfølgende beregning af andelskronen. Viser beregningen et fald i andelskronen i forhold til den vedtagne, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor den nye andelskrone skal vedtages.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2009.....		1.080.162
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.000.000	
Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.620.445</u>	10.379.555
Kursværdi prioritetsgæld.....	12.335.621	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>12.090.515</u>	-245.106
Foreningens formue 30. juni 2009.....		<b>11.214.611</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{11.214.611 \times \text{andelsindskud}}{361.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 31,01.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 31,01, svarende til kr. 12.406 pr. m<sup>2</sup>.

**NOTER****Note****Egenkapital ('andelenes værdi')****14**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance, og dermed ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**SUPPLERENDE BERETNING**
**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI**

	<b>Budget 2009/10</b>	<b>Regnskab 2008/09</b>
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	832.000	831.635
Lejeindtægt, erhverv.....	129.000	126.363
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>961.000</b>	<b>957.998</b>
Prioritetsrenter.....	-616.000	-617.947
Ejendomsskat.....	-65.000	-63.544
Renovation m.v.....	-23.000	-20.576
Bygningsforsikring.....	-12.000	-11.955
Elektricitet.....	-21.000	-21.082
Ejendomsservice/trappevask.....	-36.000	-36.730
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	-13.000	-12.547
Reparationer og vedligeholdelse.....	0	-2.741
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	-14.000	-13.000
Administration.....	-19.000	-18.914
Administration, ekstra honorar.....	0	-1.250
Porto og gebyrer.....	-3.000	-8.240
Bestyrelseshonorar.....	-10.000	-10.000
Generalforsamling.....	0	-109
Bestyrelsesmøder m.v.....	-1.000	-143
Diverse gebyrer.....	0	-188
Finansielle indtægter.....	0	6.647
Finansielle udgifter.....	-90.000	-96.552
Ekstraordinære poster.....	0	2.000
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>923.000</b>	<b>926.871</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>38.000</b>	<b>31.127</b>
Afdrag prioritetsgæld.....	-67.000	-62.325
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-29.000</b>	<b>-31.198</b>
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>-1.374.359</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>-1.403.359</b>	

# STATUSBOG

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**ABEL CATHRINES GADE 33**

**UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL**

**SIDE 17 - 20**

**VEDRØRENDE ÅRSRAPPORTEN 2008/09**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ABEL CATHRINES GADE 33, CVR-NR. 30 05 65 23****PROTOKOLLAT TIL ÅRSRAPPORTEN 2008/09**

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi afsluttet den i årsregnskabsloven foreskrevne revision af årsrapporten for 2008/09. I den anledning skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision.
2. Særlige forhold vedrørende årsrapporten.
3. Den udførte revision.
4. Oplysninger til årsrapporten.
5. Oplysninger til skatteregnskabet.
6. Bestyrelsens og administrators regnskabserklæring.
7. Assistance og rådgivning.
8. Tilsyn med ledelsens pligt til at føre bøger mv.
9. Revisors habilitetserklæring mv.

**1. Konklusion på den udførte revision**

Vi har afsluttet revisionen af årsrapporten for 2008/09.

Godkender bestyrelsen og administrator årsrapporten i den nuværende form, vil vi forsyne denne med en påtegning uden forbehold, men med supplerende oplysninger omkring værdiansættelsen af andelskronen.

**2. Særlige forhold vedrørende årsrapporten**

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for bestyrelsens vurdering af årsrapporten.

**Funktionsadskillelse**

Under hensyn til foreningens størrelse og forhold i øvrigt, er det kun muligt i begrænset omfang, at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige interne kontroller for foreningens forretningsgange. Anvendelsen af en ekstern administrator kan i et vist omfang imødegå kravet til arbejdsdelinger og interne kontroller, men det betyder ikke, at der er indført en fuld funktionsadskillelse. Dette kan betyde, at foreningen ikke har kontrolfunktioner, der opdager såvel til- som utilsigtede fejl.

Anvendelsen af en ekstern administrator fritager således ikke bestyrelsen for ansvar i forbindelse med opfølgning af disse forhold. Det bedste middel til afhjælpning af disse problemstillinger er opfølgende ledelsesmæssige kontroller, der udføres af bestyrelsen. Kontrollerne bør bl.a. omfatte en gennemgang af perioderapporter fra administrator, godkendelse af restanceoversigter samt godkendelse/attestation af omkostningsbilag. Vi skal i den forbindelse anbefale, at der træffes aftale med foreningens administrator om, at foreningens reparations- og vedligeholdelses- og udlægsbilag attesteres af formanden i fællesskab med et af bestyrelsesmedlemmerne, hvorved det sikres at de bilag, der betales af administrator er godkendt.

Vi skal derfor foreslå, at foreningens bestyrelse prioriterer de beskrevne ledelsesmæssige kontroller højt i samarbejde med administrator.

Som følge af den manglende mulighed for en fuld effektiv intern kontrol har vi derfor ikke alene baseret vor revision på den interne kontrol, men har i stedet udvidet omfanget af de øvrige revisionshandlinger.

### **Foreningens vedtægter**

Vi skal henlede bestyrelsens opmærksomhed på, at Andelsboligforeningerne Fællesrepræsentation løbende udarbejder normalvedtægter for andelsboligforeninger. Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på følgende ændringer, som er gennemført siden 1. januar 2005:

### ***Pantsætning af andelsboliger***

Lovgivningen på området omkring finansiering af andelsbolig er ændret væsentligt, idet det er blevet muligt at foretage pantsætning af andelsboliger. Vi skal anbefale, at foreningens vedtægter gennemgås i samarbejde med administrator, således at det sikres, at de nye finansieringsmåder ikke er i strid med foreningens vedtægter.

## **3. Den udførte revision**

Vor revision af årsrapporten udføres med baggrund i en vurdering af risiko og væsentlighed i foreningens forretnings- og regnskabsmæssige forhold.

Revisionens formål, udførelse, rapportering m.m. er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til revisionsprotokollat af 20. oktober 2006, side 1 - 6.

### **Gennemførelse af revision**

Revisionen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

### **Resultat af revisionen**

Vor revision har udover foran anførte ikke givet anledning til bemærkninger.

## **4. Oplysninger til årsrapporten**

Årsrapporten for 2008/09 udviser et overskud på tkr. 31, samlede aktiver på tkr. 14.723 og en egenkapital på tkr. 1.080.

### **Ejendommen**

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til foreningens anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet værdien af ejendommen som minimum forudsættes opretholdt ved løbende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

### **Andelenes værdi**

Værdien af de enkelte andele opgøres med udgangspunkt i § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovgivningen tillader anvendelse af tre forskellige opgørelsesmetoder. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i en valuarvurdering, der er foretaget den 13. juni 2008.

På dette grundlag er andelskronen opgjort til en værdi på 31,01. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen af generalforsamlingen fastsættes til en værdi på 31,01.

Vi skal gøre opmærksom på at valuarvurderingen kun gælder indtil den 13. december 2009, hvorefter der skal foretages en ny vurdering og efterfølgende beregning af andelskronen. Viser beregningen et fald i andelskronen i forhold til den vedtagne, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor den nye andelskrone skal vedtages. Ligesom vi skal gøre opmærksom på at markedet for udlejningsejendomme har efter vor opfattelse udviklet sig negativt siden sidste år, og vi skal derfor anbefale at der holdes en reserve i andelskronen, således at den maksimale andelskrone ikke vedtages.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdiansættelsen kan foretages på andre måder, som således er fravalgt af bestyrelsen. Disse værdiansættelser kan betyde såvel en højere som en lavere værdi af den maksimale andelskrone, men hvor værdiansættelsen stadig er i overensstemmelse med lovgivningen. Vi udtaler os derfor ikke i årsrapporten, om hvorvidt andelskronen er optimal for alle parter, men har alene påset, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

## **5. Oplysninger til skatteregnskabet**

Den foreliggende opgørelse af skattepligtig indkomst for 2009 udviser en skattepligtig indkomst på tkr. -7. Denne negative skattepligtige indkomst overføres til modregning i kommende års positive skattepligtige indkomster. Foreningen har pr. 30. juni 2009 et samlet skattemæssigt underskud på tkr. 124.

Vor revision af foreningens årsrapport er tilrettelagt med henblik på at opfylde årsregnskabslovens bestemmelser om revision og tager således ikke sigte på opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Vi kan dog oplyse, at vi ikke under vor revision af årsrapporten, er stødt på forhold, som efter vort skøn og vor fortolkning af gældende skattelove, giver anledning til reguleringer ud over de, som er anført i det udarbejdede skatteregnskab.

## **6. Bestyrelsens og administrators regnskabserklæring**

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten har foreningens bestyrelse og administrator over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (Regnskabserklæringen) om årsrapportens fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

## **7. Assistance og rådgivning**

Siden seneste revisionsprotokol til årsrapporten er udført følgende opgaver:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsrapporten.
- Assistance ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

## 8. Tilsyn med ledelsens pligt til at føre bøger mv.

I overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller ligesom vi har påset at regler om forelæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

Vi er ikke i forbindelse med vor revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vor opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af bestyrelsen eller administrator kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsrapporten ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredje parter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsrapporten fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskabet. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.


## 9. Revisors habilitetserklæring mv.

I henhold til lovgivningen erklærer undertegnede:

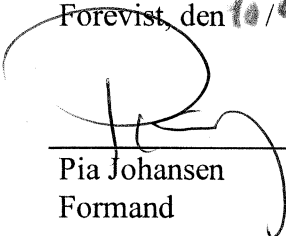
at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser, og  
at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.


København, den 13. august 2009

B D O S c a n R e v i s i o n  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Per Frost Jensen  
Statsautoriseret revisor

Forevist, den 10/9 2009

  
Pia Johansen  
Formand

  
~~Mikael W. Koch-Hansen~~  
Lue K. D. Philipsen

  
Morten Griepentrog

~~Michael Casana~~

~~Mads Christian Esbensen~~