



BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
www.bdo.dk

Kristineberg 3
DK-2100 København Ø
Tlf: 39 15 52 00, Fax: 39 15 52 01
E-mail: Koebenhavn@bdo.dk

A/B ABEL CATHRINES GADE 33

ÅRSRAPPORT

2006/07

2. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-18
Andelskroneberegning.....	17-18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen 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: 1. juli 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Pia Johansen, formand Anja Hemmingsen 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 Kristineberg 3 2100 København Ø Tlf. 39 15 52 00
Pengeinstitutter	Forstædernes Bank Amagerbrogade 38 2300 København S Jyske Bank A/S Klampenborgvej 244 2800 Kongens Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2006/07 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 31. juli 2007

Administrator:

Torben BB Hansen
Vestegnens Boligadministration

Bestyrelse:

Pia Johansen
Formand

Anja Hemmingsen

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 2006 - 30. juni 2007, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-18. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19, 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.

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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2006 - 30. juni 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. juli 2007

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

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER

Ejendom

Antal lejligheder.....	12
Heraf:	
Andelslejligheder.....	11
Udlejede lejligheder.....	0
Erhvervslejligheder.....	1
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	1
Samlet boligareal i m ²	1.024

Arealfordeling

Grundareal i m ²	160
Boligareal i m ²	1.024

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2006/07	2005/06
Udviklingen i boligafgift og andelskrone		
Boligafgift (2005/06 = index 100).....	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	0	1
Andelskrone.....	28,20	21,81
Vedtaget på generalforsamlingen.....		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

Den sidste udlejede beboelseslejlighed er pr. 1 januar 2007 overgået til andelslejlighed, hvilket har bidraget med en ekstraordinær indtægt for foreningen på tkr. 661. Der er herefter kun et udlejet erhvervslejemål tilbage.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 2006/07 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 års-rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagene forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 således målt til amortiseret kostpris.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2006/07 kr.	Regnskab 2005/06 tkr.	Budget 2006/07 tkr.
Andelsboligafgift.....		707.485	677	714
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		25.419	51	21
Lejeindtægt, erhverv.....		121.548	121	121
Rykkergebyrer.....		0	2	0
Indtægter i alt.....		854.452	851	856
Prioritetsrenter.....	9	-525.866	-358	-436
Ejendomsskat m.v.....	1	-94.994	-103	-107
Bygningsforsikring, Codan.....		-8.529	-10	-10
Elektricitet.....		-15.178	-14	-11
Renholdelse/gårdmandsløn.....	2	-48.035	-41	-52
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-67.513	-124	-64
Revisor, administration, kontorhold.....	4	-77.658	-60	-56
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		0	-3	0
Udgifter i alt.....		837.773	713	736
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		16.679	138	120
Finansielle indtægter.....		1.161	0	0
Finansielle omkostninger.....	5	-78.321	-47	-68
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		-60.481	91	52
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	6	661.315	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		600.834	91	52
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		54.502	63	52
Overført overskud.....		546.332	28	0
I ALT.....		600.834	91	52

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2007 kr.	2006 tkr.
Anskaffelsessum ejendom.....		14.000.000	14.000
Stiftelsesomkostninger.....		620.445	620
Materielle anlægsaktiver		14.620.445	14.620
ANLÆGSAKTIVER		14.620.445	14.620
Forudbetalte omkostninger.....	7	9.284	10
Tilgodehavender hos andelshavere.....		0	7
Tilgodehavende boligafgift.....		0	12
Diverse tilgodehavender.....		6.038	0
Mellemregning administrator.....		625	0
Tilgodehavender		15.947	29
Indestående i Forstædernes Bank.....		129.931	62
Indestående i Nykredit Bank.....		15	0
Likvide beholdninger		129.946	62
OMSÆTNINGSAKTIVER		145.893	91
AKTIVER		14.766.338	14.711

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2007 kr.	2006 tkr.
Andelskapital.....	8	361.600	330
Overført overskud.....	8	691.810	91
EGENKAPITAL.....	14	1.053.410	421
Prioritetsgæld.....	9	12.211.123	12.265
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		0	19
Forudbetalt leje og deposita.....		75.409	80
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.286.532	12.364
Skyldige omkostninger.....	10	17.670	161
Forudbetalt leje.....		0	7
Varmeregnskab.....	11	10.100	55
Kassekredit Jyske Bank (maks. kr. 3.124.000).....		1.398.626	1.703
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.426.396	1.926
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.712.928	14.290
PASSIVER.....		14.766.338	14.711
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2006/07 kr.	2005/06 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	57.418	55	
Renovation m.v.....	18.706	18	
Vandafgift.....	18.870	30	
	94.994	103	
Renholdelse/gårdmandsløn			2
Ejendomsservice/trappevask.....	32.957	19	
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	15.078	21	
Snerydning.....	0	1	
	48.035	41	
Reparationer og vedligeholdelse			3
Blikkenslager.....	0	5	
Elektriker.....	15.108	1	
Centralvarmeanlæg.....	14.181	2	
Radiatorer.....	1.536	3	
Maler.....	0	113	
Trapper.....	34.750	0	
Glarmester.....	1.938	0	
	67.513	124	
Revisor, administration, kontorhold			4
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	12.500	12	
Administration.....	24.930	29	
Honorar, varmeregnskab.....	3.194	2	
Porto og gebyrer.....	9.572	2	
Bestyrelseshonorar.....	10.000	10	
Bestyrelsesmøder m.v.....	2.457	0	
Valuarvurdering.....	4.867	5	
Advokat.....	10.138	0	
	77.658	60	

NOTER

	2006/07 kr.	2005/06 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			5
Renteudgifter Jyske Bank kassekredit.....	78.286	46	
Morarenter.....	35	1	
	78.321	47	
Ekstraordinære poster			6
Tillægsbeløb ved salg af lejlighed.....	666.060	0	
Forbedringer solgt lejlighed.....	980	0	
Saldo indvendig vedligeholdelse solgt lejlighed.....	18.764	0	
Vurderingshonorar solgt lejlighed.....	-2.750	0	
Lejetab solgt lejlighed.....	-21.739	0	
	661.315	0	
	2007 kr.	2006 tkr.	
Forudbetalte omkostninger			7
Falck.....	0	2	
Codan.....	9.284	8	
	9.284	10	
Egenkapital			8
	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2006.....	329.600	90.976	420.576
Forslag til årets resultatdisponering.....		546.332	546.332
Afdrag på prioritetsgæld.....		54.502	54.502
Tilgang andelskapital.....	32.000		32.000
Egenkapital 30. juni 2007.....	361.600	691.810	1.053.410

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
Nykredit 5%	3.352.800	3.084.625	54.502	217.303	3.030.123	3.238.395
Nykredit, stående	9.181.000	9.181.000	0	365.766	9.181.000	9.208.543
Nykredit 5%	7.248.800	6.631.455	123.608	440.610	6.507.847	7.173.030
Nykredit 5%	3.026.300	2.802.899	48.970	188.836	2.753.929	3.068.736
Renteswap.....	0	0	0	30.634	0	0
Fuldt støttede lån Delvis rente støtte		-9.434.354	-172.578	-629.446	-9.261.776	-10.241.766
				-87.837		
		12.265.625	54.502	525.866	12.211.123	12.446.938

	2007 kr.	2006 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO ScanRevision A/S.....	12.500	22
ALFA Ejendomsservice.....	2.704	8
Administrationshonorar, By og Bolig Administration.....	0	2
Københavns Energi, el.....	2.167	1
Skyldig porto.....	299	0
Hensat bestyrelseshonorar.....	0	10
Valuarvurdering	0	5
Malerfirmaet Dennis Johansen.....	0	113
	17.670	161

10

Varmeregnskab

11

Indbetalt a'conto beboere.....	-50.975	-104
Afholdte varmeudgifter.....	41.875	48
Varmeafregning.....	-1.000	0
	-10.100	-56

NOTER

Note

Eventualposter mv.

12

Eventualforpligtelser

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelshaveres køb af andelsbolig, i henhold til lov om andelsboligforeninger.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 14.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelens 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. 1.053.410

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	14.620.445
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	24.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	19.100.000

Ejendommen blev den 25. maj 2007 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet anpartsselskabet EJVAL v/Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 24.000.000.

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

Bogført egenkapital 30. juni 2007.....		1.053.410
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	24.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.620.445</u>	9.379.555
Kursværdi prioritetsgæld.....	12.446.938	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>12.211.123</u>	-235.815
Foreningens formue pr. 30. juni 2007.....		10.197.150

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:

$$\frac{10.197.150 \times \text{andelsindskud}}{361.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 28,20.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 28,20, svarende til kr. 11.280 pr. m².

NOTER

Note

Egenkapital ('andelens værdi')

14

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 årsregnskabet balance.

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

	Budget 2007/08	Regnskab 2006/07
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	746.000	707.485
Lejeindtægt, udlejede lejlighed.....	0	25.419
Lejeindtægt, erhverv.....	123.000	121.548
Indtægter i alt.....	869.000	854.452
Prioritetsrenter.....	-558.000	-525.866
Ejendomsskat.....	-59.000	-57.418
Vandafgift.....	-15.000	-18.870
Renovation mv.....	-17.000	-18.706
Bygningsforsikring, Codan.....	-11.000	-8.529
Elektricitet.....	-13.000	-15.178
Ejendomsservice/trappevask.....	-32.000	-32.957
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	-15.000	-15.078
Reparationer og vedligeholdelse.....	0	-67.513
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	-13.000	-12.500
Administration.....	-18.000	-24.930
Bestyrelseshonorar.....	-10.000	-10.000
Honorar, varmeregnskab.....	0	-3.194
Porto og gebyrer.....	-5.000	-9.572
Bestyrelsesmøder m.v.....	-3.000	-2.457
Valuarvurdering.....	-5.000	-4.867
Advokat.....	0	-10.138
Finansielle indtægter.....	0	1.161
Finansielle udgifter.....	-72.000	-78.321
Ekstraordinære poster.....	0	661.315
Udgifter i alt.....	846.000	253.618
ÅRETS RESULTAT.....	23.000	600.834
Afdrag på prioritetsgæld.....	-55.000	-54.502
Nettoresultat.....	-32.000	546.332
Likviditetsforskydning.....	-32.000	
Likvid beholdning, primo.....	-1.280.503	
Likvid beholdning, ultimo.....	-1.312.503	