



**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: [Kobenhavn@bdo.dk](mailto:Kobenhavn@bdo.dk)

**A/B ABEL CATHRINES GADE 33**

**ÅRSRAPPORT**

**2005/06**

**1. REGNSKABSÅR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli - 30. juni</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-17
Andelskroneberegning.....	16-17
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	18

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33 Abel Cathrines Gade 33 1654 København V  Ejendom: Matr.nr. 706 Udenbys Vester Kvarter  Stiftet: 1. juli 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Pia Johansen, formand Anja Hemmingsen Jesper Schneider Michael Casana
<b>Administrator</b>	By & Bolig Administration Ndr. Fasanvej 218, 3. sal 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
<b>Revision</b>	BDO ScanRevision Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kristineberg 3 2100 København Ø Tlf. 39 15 52 00
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Klampenborgvej 244 2800 Kongens Lyngby

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2005/06 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 20. oktober 2006

Administrator:

---

Birgit Kornum  
By & Bolig Administration

Bestyrelse:

---

Pia Johansen  
Formand

---

Anja Hemmingsen

---

Jesper Schneider

---

Michael Casana

**REVISIONSPÅTEGNING****Til andelshaverne i A/B Abel Cathrines Gade 33**

Vi har revideret årsrapporten for A/B Abel Cathrines Gade 33 for regnskabsåret 1. juli 2005 - 30. juni 2006, siderne 1-17, der aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning samt budgettalene i resultatopgørelsen.

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

**Den udførte revision**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen og administrator har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

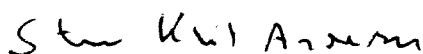
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2005 - 30. juni 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. oktober 2006

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



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

**EJENDOMSOPLYSNINGER****Ejendom**

Antal lejligheder.....	12
Heraf:	
Andelslejligheder.....	10
Udlejede lejligheder.....	1
Erhvervslejligheder.....	1
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	1
Samlet boligareal i m <sup>2</sup> .....	1.024

**Arealfordeling**

Grundareal i m <sup>2</sup> .....	160
Boligareal i m <sup>2</sup> .....	1.024

**UDVIKLING I HOVEDTAL****2005/06****Udviklingen i boligafgift og andelskrone**

Boligafgift (2005/06 = index 100).....	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1
Andelskrone.....	21,81
Vedtaget på generalforsamlingen.....	

## 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

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har bestyrelsen konstateret, at andelen beliggende Abel Cathrines Gade 33, st., ved stiftelsen ikke er registreret korrekt. I den anledning er regnskabet udarbejdet i overensstemmelse med antallet af m<sup>2</sup> i henhold til BBR meddelelse. Andelskapital og boligafgift er justeret i den forbindelse.

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 2005/06 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **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 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 28%.

### **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 2005/06 kr.	Budget 2005/06 tkr.
Andelsboligafgift.....		676.541	716
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		50.838	56
Lejeindtægt, erhverv.....		120.585	121
Rykkergebyrer.....		1.680	0
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>849.644</b>	<b>893</b>
Prioritetsrenter.....	8	-358.488	-484
Ejendomsskat m.v.....	1	-103.223	-104
Bygningsforsikring, Codan.....		-10.181	-10
Elektricitet.....		-14.226	-10
Renholdelse/gårdmandsløn.....	2	-40.828	-24
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-121.948	-116
Revisor, administration, kontorhold.....	4	-60.433	-79
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-2.920	-3
<b>Udgifter i alt.....</b>		<b>712.247</b>	<b>830</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>137.397</b>	<b>63</b>
Finansielle indtægter.....		181	0
Finansielle udgifter.....		-46.602	0
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>90.976</b>	<b>63</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>90.976</b>	<b>63</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Afdrag på prioritetsgæld.....		63.184	63
Overført overskud.....		27.792	63
<b>I ALT.....</b>		<b>90.976</b>	<b>63</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2006 kr.</b>
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2005, kr. 7.750.000).....		14.000.000
Stiftelsesomkostninger.....	5	620.445
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<b>14.620.445</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<b>14.620.445</b>
Forudbetalte omkostninger.....	6	10.398
Tilgodehavender hos andelshavere.....		6.800
Tilgodehavende boligafgift.....		12.000
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>29.198</b>
Indestående i Forstædernes Bank.....		61.735
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<b>61.735</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<b>90.933</b>
<b>AKTIVER</b> .....		<b>14.711.378</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2006</b> kr.
Andelskapital.....	7	329.600
Overført overskud.....	7	90.976
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>14</b>	<b>420.576</b>
Prioritetsgæld.....	8	12.265.625
Indvendig vedligeholdelse.....	9	18.764
Forudbetalt leje og deposita.....		80.209
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.364.598</b>
Skyldige omkostninger.....	10	160.365
Forudbetalt leje.....		7.092
Varmeregnskab 05/06.....	11	55.636
Kassekredit Jyske Bank (maks. 3.124.000).....		1.703.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.926.204</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.290.802</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.711.378</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	12	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	13	

## NOTER

	2005/06 kr.	Note
<b>Ejendomsskat m.v.</b>		<b>1</b>
Ejendomsskat.....	54.638	
Renovation.....	18.189	
Vandafgift.....	29.987	
Rottebekæmpelse.....	147	
Skorstensfejer.....	262	
	<b>103.223</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>		<b>2</b>
Ejendomsservice.....	13.925	
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	20.690	
Trappevask.....	5.250	
Snerydning.....	963	
	<b>40.828</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>		<b>3</b>
Blikkenslager.....	4.601	
Elektriker.....	775	
Centralvarmeanlæg.....	1.552	
Låseservice.....	2.520	
Malerarbejde.....	112.500	
	<b>121.948</b>	
<b>Revisor, administration, kontorhold</b>		<b>4</b>
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	12.000	
Administration.....	25.000	
Administration, ekstraordinært honorar.....	4.483	
Honorar, varmeregnskab.....	2.047	
Porto og gebyrer.....	2.215	
Bestyrelseshonorar.....	10.000	
Valuarvurdering.....	4.688	
	<b>60.433</b>	

## NOTER

	<b>2006</b>	<b>Note</b>	
	kr.		
<b>Stiftelsesomkostninger</b>		<b>5</b>	
TBR Rådgivning ApS, konsulentarbejde vedr. stiftelse.....	187.500		
Tinglysning af skøde.....	177.900		
Advokat Peter Lundmark Jensen, korrespondance, telefonsamtaler mm....	63.346		
Ebo Boligteknik, honorar for udarbejdelse af rapport ved stiftelse.....	25.000		
By & Boligadministration, stiftelseshonorar.....	25.000		
BDO ScanRevision, honorar vedr. stiftelse.....	10.000		
EJVAL, vurdering af ejendom.....	9.375		
Omkostninger hjemtagelse af lån m.v.....	122.324		
	<b>620.445</b>		
<b>Forudbetalte omkostninger</b>		<b>6</b>	
Falck.....	2.172		
Codan.....	8.226		
	<b>10.398</b>		
<b>Egenkapital</b>		<b>7</b>	
	<b>Andelskapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2005.....	322.800	0	322.800
Forslag til årets resultatdisponering.....		27.792	27.792
Afdrag på prioritetsgæld.....		63.184	63.184
Regulering af andelskapital til BBR.....	6.800		6.800
<b>Egenkapital 30. juni 2006 .....</b>	<b>329.600</b>	<b>90.976</b>	<b>420.576</b>

## NOTER

Note

**Prioritetsgæld**

8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
Nykredit 5%.....	3.352.800	3.135.591	63.184	220.838	3.084.625	3.451.159
Nykredit, stående	9.181.000	9.181.000	0	250.303	9.181.000	9.174.574
Nykredit 5%.....	7.248.800	6.747.466	116.011	448.206	6.631.455	7.612.945
Nykredit 5%.....	3.026.300	2.848.816	45.918	191.889	2.802.899	3.252.104
Fuldt støttede lån		-9.596.283	-161.929	-640.105	-9.434.354	-10.865.049
Delvis rente støtte.....				-112.643		
		<b>12.316.590</b>	<b>63.184</b>	<b>358.488</b>	<b>12.265.625</b>	<b>12.625.733</b>
						<b>2006</b>
						kr.

Note

**Indvendig vedligeholdelse**

9

Saldo 1. juli.....	15.844
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	2.920
	<b>18.764</b>
Anvendt.....	0
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>18.764</b>

**Skyldige omkostninger**

10

BDO ScanRevision A/S.....	22.000
ALFA Ejendomsservice.....	7.875
Administrationshonorar, By og Bolig Administration.....	2.083
Københavns Energi, el.....	1.219
Hensat bestyrelseshonorar.....	10.000
Valuarvurdering.....	4.688
Malerfirmaet Dennis Johansen.....	112.500
	<b>160.365</b>

**Varmeregnskab 05/06**

11

Indbetalt a'conto beboere.....	-104.000
Afholdte varmeudgifter.....	48.364
	<b>-55.636</b>

**Eventualposter mv.**

12

**Eventualforpligtelser**

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 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 ('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. 420.576

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.....	21.750.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	7.750.000

Ejendommen blev den 14. august 2006 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet anpartsselskabet EJVAL v/Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 21.750.000.

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

Bogført egenkapital 30. juni 2006.....		420.576
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	21.750.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.620.445</u>	7.129.555
Kursværdi prioritetsgæld.....	12.625.733	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>12.265.625</u>	-360.108
Foreningens formue pr. 30. juni 2006.....		<b>7.190.023</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:

$$\frac{7.190.023 \times \text{andelsindskud}}{329.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 21,81

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 21,81, svarende til kr. 8.725,76 pr. m2.

**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.

Såfremt bestyrelsens forslag til andelskronen vedtages, vil andelene have følgende værdi:

Abel Cathrines Gade 33 st.	1.221.606
Abel Cathrines Gade 33 1. tv	698.060
Abel Cathrines Gade 33 1. th	698.060
Abel Cathrines Gade 33 2. th	698.060
Abel Cathrines Gade 33 3. tv	698.060
Abel Cathrines Gade 33 3. th	698.060
Abel Cathrines Gade 33 4. tv	698.060
Abel Cathrines Gade 33 4. th	698.060
Abel Cathrines Gade 33 5. tv	540.997
Abel Cathrines Gade 33 5. th	540.997

**7.190.023**

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

	<b>Budget 2006/07 kr.</b>	<b>Regnskab 2005/06 kr.</b>
Andelsboligafgift.....	697.000	676.541
Nedsættelse af boligafgift i forbindelse med salg af lejlighed.....	-500.000	0
Lejeindtægt, udlejede lejlighed.....	51.000	50.838
Lejeindtægt, erhverv.....	121.000	120.585
Rykkergebyrer.....	0	1.680
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>369.000</b>	<b>849.644</b>
Prioritetsrenter.....	-370.000	-358.488
Ejendomsskat.....	-56.000	-54.638
Vandafgift.....	-32.000	-29.987
Renovation mv.....	-20.000	-18.598
Bygningsforsikring, Codan.....	-11.000	-10.181
Elektricitet.....	-15.000	-14.227
Ejendomsservice.....	-14.000	-13.925
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	-21.500	-20.690
Øvrige renholdelse.....	-1.000	-6.213
Reparationer og vedligeholdelse.....	-60.000	-121.948
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	-12.500	-12.000
Administration.....	-57.000	-29.483
Bestyrelseshonorar.....	-10.000	-10.000
Honorar, varmeregnskab.....	-4.000	-2.047
Porto og gebyrer.....	-3.000	-2.215
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-4.000	-2.920
Valuarvurdering.....	-5.000	-4.688
Finansielle indtægter.....	0	182
Finansielle udgifter.....	-47.000	-46.602
Ekstraordinær indtægt i forbindelse med salg af lejlighed...	500.000	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>243.000</b>	<b>758.668</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>126.000</b>	<b>90.976</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-64.000	-63.184
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>62.000</b>	<b>27.792</b>
Likviditetsforskydning.....	<b>62.000</b>	
<b>Likvide beholdning, primo.....</b>	<b>-1.835.271</b>	
<b>Likvide beholdning, ultimo.....</b>	<b>-1.773.271</b>	