

Andelsboligforeningen
Valdemarsgade 65-67
1665 København V
CVR-nr. 26 90 95 03

Årsrapport for 2007/08



STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
– en verdensomspændende organisation af revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 24 20 75 01

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Bestyrelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 22

Foreningen

A/B Valdemarsgade 65-67
1665 København V
CVR nr. 26 90 95 03

Bestyrelse

Claus Have Isachsen
Morten Villadsen
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen
Preben Thomsen
Rune Kjærsgaard Jørgensen

Administrator

Sjeldani Administration
P. Knudsens Gade 1
2460 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Pengeinstitut

Nordea

Regnskabspåtegning

Vi aflægger andelsboligforeningens årsrapport for 2007/08.

Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

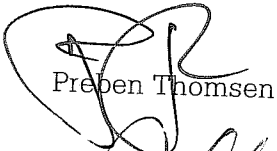
København, den 3/11 2008

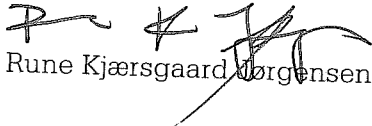
Bestyrelsen:


Claus Havné Isachsen

Morten Villadsen


Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

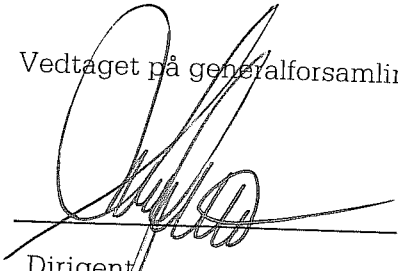

Preben Thomsen


Rune Kjærsgaard Jørgensen

Administrator:


Sjøland Administration

Vedtaget på generalforsamling den 3/11 2008


Dirigent

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.07 - 30.06.08, omfattende regnskabspåtegning, bestyrelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. 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 andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen 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.

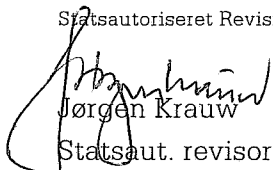
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.08 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.07 – 30.06.08 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

København, den 25. september 2008

Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jørgen Krauw
Statsaut. revisor

BEIERHOLM

VI SKABER BALANCE

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, renteusikkerhed, en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld samt eventuelle udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen.

I foreliggende regnskab er der foretaget en hensættelse på DKK 4.020.000 til imødegåelse af ovennævnte mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2007/08 er forbedret med 31% i forhold til sidste år. Dette hænger sammen med, at stiftelses- og omprioriteringsomkostningerne blev afskrevet fuldt ud sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og lov om andelsboliger.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, låneoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 11.900 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til kontant ejendomsvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital (andelskroneværdi)

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 c, kontantvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre hensættelser
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Reguleringer af andre hensættelser indregnes på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld optages til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Note		2007/08 DKK	2006/07 DKK
	Boligafgifter, beboelse	781.164	781.164
	Lejeindtægter, beboelse	35.684	35.684
	Lejeindtægter, erhverv	148.987	133.334
	Indtægter i alt	965.835	950.182
1	Reparation og vedligeholdelse	124.748	88.812
2	Skatter og forsikringer mv.	117.808	153.477
3	Ejendomsomkostninger	59.087	33.724
4	Foreningsomkostninger	60.024	68.962
	Omkostninger i alt	361.667	344.975
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	604.168	605.207
5	Afskrivning, stiftelses og prioritetsomkostninger	10.000	50.265
	Afskrivninger i alt	10.000	50.265
	Resultat før renter mv.	594.168	554.942
6	Finansiering, netto	405.006	408.828
	Resultat før skat	189.162	146.114
	Reguleret skat tidligere år	-2.013	0
7	Skat af årets resultat	1.904	1.613
	Årets resultat	189.271	144.501
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	52.255	49.099
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	11.465	10.823
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	63.720	59.922

AKTIVER		30.06.08	30.06.07
Note		DKK	DKK
	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
8	Kontantværdi	20.100.000	20.100.000
5	Igangværende byggesag	1.543.912	0
5	Driftsmateriel og inventar	0	10.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.643.912	20.110.000
	Anlægsaktiver i alt	21.643.912	20.110.000
	Tilgodehavende beboere	1.772	0
	Selskabsskat	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.021	1.892
	Tilgodehavender i alt	4.793	1.892
6	Bankindeståender mv.	533.504	471.865
	Likvide beholdninger i alt	533.504	471.865
	Omsætningsaktiver i alt	538.297	473.757
	Aktiver i alt	22.182.209	20.583.757

PASSIVER		30.06.08	30.06.07
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	11.272.000	11.122.000
	Overført resultat	-3.281.642	-3.612.014
9,13	Egenkapital i alt	8.548.358	8.067.986
10	Hensatte forpligtelser	4.920.000	5.070.000
	Hensatte forpligtelser i alt	4.920.000	5.070.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.381.546	6.690.700
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	512.496	520.177
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.894.042	7.210.877
6	Gæld til realkreditinstitutter	165.797	50.000
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	12.079	11.000
	Byggelån	1.461.804	0
7	Selskabsskat	3.517	2.202
11	Leverandørgæld	32.110	54.426
12	Anden gæld	89.653	62.417
13	Deposita og forudbetalt husleje	54.849	54.849
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.819.809	234.894
	Gældsforpligtelser i alt	8.713.851	7.445.771
	Passiver i alt	22.182.209	20.583.757

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Eventualforpligtelser mv.

	2007/08	2006/07
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	107.075	0
Glarmester	2.355	0
Låsereparation	4.245	2.089
Varmeanlæg	0	676
Porttelefoner	2.075	0
Skorstensfejning	303	0
Kloakreovering	0	14.813
Teknisk konsulentbistand	3.156	67.376
Småanskaffelser	5.539	3.858
	124.748	88.812
Indvendig vedligeholdelse, faktisk	0	0
Indvendig vedligeholdelse, regulering	0	0
I alt	124.748	88.812

2. Skatter og forsikringer mv.

El	20.983	8.519
Forsikringer mv.	18.528	31.164
Vandafgift	31.517	52.831
Ejendomsskat mv.	46.780	60.963
I alt	117.808	153.477

	2007/08	2006/07
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask	38.761	17.574
Gårdlaug	14.625	13.449
Abonnementer	5.701	2.701
I alt	59.087	33.724

4. Foreningsomkostninger

Administration	23.900	22.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.100	16.350
Arkitekt	4.219	0
Bankgebyrer mv.	5.585	3.448
Kontorartikler, porto mv.	0	2.378
Telefon inkl. godtgørelse	4.000	102
Foreningsomkostninger	0	3.274
Varmeregnskab	8.344	13.198
Advokatudgifter	0	9.375
Diverse omkostninger	876	-1.863
I alt	60.024	68.962

30.06.08

DKK

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Igangværende byggesag	Driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.07.07	0	50.000
Tilgang	1.543.912	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.08	1.543.912	50.000
Afskrivning pr. 01.07.07	0	40.000
Årets afskrivning	0	10.000
Afskrivning pr. 30.06.08	0	50.000
Saldo pr. 30.06.08	1.543.912	0
Afskrivnings­sats, lineært	0%	20%

30.06.08

DKK

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	523.058	12.573
Aftaleindskud	0	1.239
Danske Bank	7.340	397
Kasse	3.106	0
I alt	533.504	14.209

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest- løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
BRFkredit	3.258.000	6,2788	24 år	52.255	2.987.160	3.049.043	200.498
BRFkredit	3.450.000	5,0000	2,5 år	0	3.450.000	3.498.300	184.920
Anlægslån 600.000		variabel	25 år	11.465	524.575	524.575	33.797
I alt				63.720	6.961.735	7.071.918	419.215
Finansiering, netto							405.006

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	angfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.547.343	6.381.546	165.797	2.670.968
Kreditinstitutter	524.575	512.496	12.079	469.000
I alt	7.071.918	6.894.042	177.876	3.139.968

2007/08
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

Indtægter:		
Lejeindtægt, beboelse		35.684
Lejeindtægt, erhverv		148.987
Skattepligtige indtægter i alt		184.671

Omkostninger:		
Omkostninger i alt ekskl. afskrivninger	-361.667	
Finansiering, netto	-405.006	
Skattemæssige afskrivninger, låneoptagelsesomkostninger	-1.700	
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler	-7.031	
	<u>-775.404</u>	

Fradragsberettiget andel af omkostninger:
 $184.671 \times (\quad -775.404 \quad) : \quad 806.911 \quad -177.460$

Skattepligtig indkomst	7.211
Skattemæssigt underskud anvendt	0
Skattepligtig indkomst efter anvendelse af underskud	7.211

Skat, 25% af DKK 7.200 1.800

	Ordinær	Frivillig	0,5%	
Acontoskat 20.03.08	0	0	0	0
Acontoskat 20.11.08	0	0	0	0
Overskydende skat				1.800
Tillæg 5,8%				104
Selskabsskat				1.904

Skyldig selsskabsskat:		
Selskabsskat 2008		1.904
Selskabsskat 2007		1.613
Skyldig selskabsskat i alt		3.517

Skattemæssige underskud til fremførsel

Ubegrænsede underskud til fremførsel:		
Skattemæssige underskud primo		0
Tilgang		0
Anvendte underskud		0
Fremførbare skattemæssige underskud ultimo		0

2007/08
DKK**Reguleret boligafgift**

Løjlighedsnr.	Andelsmdr.	Kvm	Andele	Andele erhverv	Lejere	Erhvervs- lejere
Fordeling primo			1.116,00	0,00	64,00	334,00
I alt			1.116,00	0,00	64,00	334,00
Samlet kvadratmeterareal						1.514,00

Beløb i DKK	Omregnet	Faktisk	Skatteberegning
Lejeindtægt, beboelse	35.684	35.684	35.684
Lejeindtægt, erhverv	148.987	148.987	148.987
Boligafgift omregnet (beboelse)	622.240	781.164	622.240
Anden indkomst	0	0	0
I alt	806.911	965.835	806.911

Omprioriteringudgifter

Beløb i DKK	Lån 1	Lån 2	I alt
Kostpris	102.434	98.887	201.321
Tilgang	0	0	0
Saldo før afskrivning	102.434	98.887	201.321
Afskrivning primo	0	-6.716	-6.716
Afskrivning	0	-1.700	-1.700
Afskrivning i alt	0	-8.416	-8.416
Saldo ultimo	102.434	90.471	192.905
Afskrivningssats:			
Lån hovedstol	3.450.000	3.258.000	6.708.000
Restgæld primo	3.450.000	3.039.415	6.489.415
Restgæld ultimo	3.450.000	2.987.160	6.437.160
Afdrag i perioden	0	52.255	52.255
Afskrivning	0,00%	1,72%	0,78%

Skattemæssig saldo værdi, driftsmidler

Saldo pr. 01.07.07	28.125
Årets afskrivning, 25%	-7.031
Saldo pr. 30.06.08	21.094

	30.06.08 DKK	30.06.07 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.07.07	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.08	7.928.000	7.928.000
Regulering til kontant ejendomsvurdering	12.172.000	12.172.000
Kontant ejendomsvurdering	20.100.000	20.100.000
Kontant ejendomsvurdering 01.10.2006	20.100.000	20.100.000

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.07.07	558.000	11.122.000	-3.612.015	8.067.985
Årets resultat			189.271	189.271
Årets indskud	0		0	0
Regulering opskrivning ejendom		0	0	0
Regulering hensatte forpligtelser		150.000	0	150.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			141.102	141.102
I alt	558.000	11.272.000	-3.281.642	8.548.358

	30.06.08	30.06.07
	DKK	DKK
10. Hensatte forpligtelser		
Primo	5.070.000	60.000
Yderligere hensættelse	-150.000	5.010.000
Ultimo	4.920.000	5.070.000
Specifikation af hensatte forpligtelser:		
Hensættelse udskudt skat	900.000	1.050.000
Anden hensættelse	4.020.000	4.020.000
Ultimo	4.920.000	5.070.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Københavns Energi	0	23.668
Revision- og regnskabsmæssig assistance	13.100	12.600
Brunata	0	4.837
Ejendomsservice	5.209	3.423
Øvrige	13.801	9.898
I alt	32.110	54.426

	30.06.08	30.06.07
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	38.381	43.138
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet aconto varme	39.000	39.000
Afholdte udgifter til opvarmning	-8.672	-31.557
Varmeregnskaber i alt	68.709	50.581
Mellemregning administrator	500	-100
Diverse gældsposter	10.200	4.250
Forudbetalinger	4.214	4.164
Overdragelser	6.000	3.000
Internetregnskab	30	522
Anden gæld i øvrigt i alt	20.944	11.836
Anden gæld i alt	89.653	62.417

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital
			A	L	A	L					
1	Valdemarsgade 65	Kld.		108,00		54.000	0				0
2	Valdemarsgade 65	st tv		54,00		27.000	0	17.160,00			0
3	Valdemarsgade 65	st th					0				0
4	Valdemarsgade 65	1.tv	54,00		27.000		27.000				413.630
5	Valdemarsgade 65	1.th	54,00		27.000		27.000				413.630
6	Valdemarsgade 65	2.tv	54,00		27.000		27.000				413.630
7	Valdemarsgade 65	2.th	54,00		27.000		27.000				413.630
8	Valdemarsgade 65	3.tv	108,00		54.000		54.000				827.260
9	Valdemarsgade 65	3.th					0				0
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th	108,00		54.000		54.000				827.260
12	Valdemarsgade 65	5.tv	54,00		27.000		27.000				413.630
13	Valdemarsgade 65	5.th	54,00		27.000		27.000				413.630
14	Valdemarsgade 67	st tv		108,00		54.000	0	12.718,68			0
15	Valdemarsgade 67	st th		64,00		32.000	0	10.740,91			0
16	Valdemarsgade 67	1.tv	64,00		32.000		0	8.531,47	5.698,31		0
17	Valdemarsgade 67	1.th	64,00		32.000		32.000				490.228
18	Valdemarsgade 67	2.tv	64,00		32.000		32.000				490.228
19	Valdemarsgade 67	2.th	64,00		32.000		32.000				490.228
20	Valdemarsgade 67	3.tv	64,00		32.000		32.000				490.228
21	Valdemarsgade 67	3.th	64,00		32.000		32.000				490.228
22	Valdemarsgade 67	4.tv	64,00		32.000		32.000				490.228
23	Valdemarsgade 67	4.th	64,00		32.000		32.000				490.228
24	Valdemarsgade 67	5.tv	64,00		32.000		32.000				490.228
25	Valdemarsgade 67	5.th	64,00		32.000		32.000				490.228
			17	398,00	558.000	199.000	558.000	49.151,06	5.698,31	0,00	8.548.358
				1.514,00	757.000		558.000				

Lejlighed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er erhverv. Lejlighed nr. 1, 3 og 14 udlejes sammen og lejlighed nr. 8 og 9 er sammenlagt. Indskuddet svarer til DKK 500 pr. kvadratmeter. Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskuddet.

Andelskroneværdi per fordelingstal

2007/08

2006/07

7.660

7.229

14. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 650.000 ligger til sikkerhed for Nordea.

Der er tinglyst pantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 3.450.000 og DKK 3.258.000.