



Mortensen & Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

ORIGINAL

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

Årsrapport for tiden 01.07.05 - 30.06.06

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Bestyrelsens beretning	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
Linn Frederiksen
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen
Preben Thomsen
Henrik Birk

Administrator

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

Revision

Mortensen & Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Tlf.nr. 33 43 43 43

Pengeinstitut

Nordea

Vi aflægger andelsboligforeningens årsrapport for tiden 01.07.05 - 30.06.06.

Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten. Årsrapporten er aflagt efter gældende vedtægts- og regnskabsbestemmelser.

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.

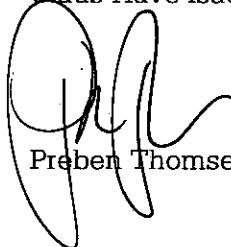
København, den 2006

Bestyrelsen:


Claus Have Isachsen

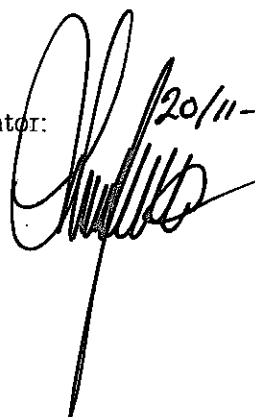

Linn Frederiksen


Jeppe Kjærsgaard Uørgensen


Preben Thomsen

Henrik Birk

Administrator:


20/11-06

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.05- 30.06.06. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven, dog under hensyntagen til lov om andelsboligforeninger.

Andelsboligforeningens bestyrelse 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 anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen 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.

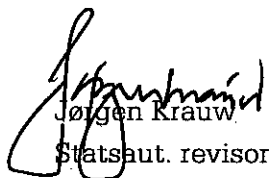
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.06 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.05 - 30.06.06 i overensstemmelse med årsregnskabsloven i tilpasset form og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

København, den 5. oktober 2006

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Jørgen Krauw
Statsaut. revisor

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, 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 234.000 til imødegåelse af ovennævnte mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2005/06 er faldet i forhold til sidste år og skyldes primært reduktion af udgifter til reparation og vedligeholdelse.

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 i tilpasset form.

På baggrund af særlige karakteristika vedrørende andelsboligforeninger og særlig lovgivning er der under henvisning til det retvisende billede en række forhold, hvor anvendt regnskabspraksis afviger fra sædvanlig praksis for klasse B-virksomheder.

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 11.300 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen optages til kostpris. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel 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 a, anskaffelsespris.

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 nominel værdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

AKTIVER		30.06.06	30.06.05
Note		DKK	DKK
5	Stiftelses- og omprioriteringsomkostninger	40.265	80.529
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	40.265	80.529
8	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67, Kostpris	7.928.000	7.928.000
5	Driftsmateriel og inventar	20.000	30.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.948.000	7.958.000
	Anlægsaktiver i alt	7.988.265	8.038.529
	Tilgodehavende beboere	0	25.736
	Selskabsskat 04/05	2.000	2.000
	Periodeafgrænsningsposter	24.443	1.667
	Tilgodehavender i alt	26.443	29.403
6	Bankindeståender mv.	298.576	160.129
	Likvide beholdninger i alt	298.576	160.129
	Omsætningsaktiver i alt	325.019	189.532
	Aktiver i alt	8.313.284	8.228.061

PASSIVER		30.06.06	30.06.05
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Overført resultat	280.770	128.826
9,13	Egenkapital i alt	838.770	686.826
10	Hensatte forpligtelser	234.000	234.000
	Hensatte forpligtelser i alt	234.000	234.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.491.014	6.540.147
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	525.100	541.191
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.016.114	7.081.338
6	Gæld til realkreditinstitutter	47.500	44.500
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	17.000	17.000
7	Selskabsskat 05/06	589	0
11	Leverandørgæld	46.321	48.362
12	Anden gæld	58.141	61.186
13	Deposita og forudbetalt husleje	54.849	54.849
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	224.400	225.897
	Gældsforpligtelser i alt	7.240.514	7.307.235
	Passiver i alt	8.313.284	8.228.061

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Eventualforpligtelser mv.

	2005/06 DKK	2004/05 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	40.529	2.609
Elektriker	18.251	0
Låsereparation	0	469
Snedker og tømrer	7.756	37.500
Varme anlæg	1.955	0
Porttelefoner	455	2.750
Kloakreivering	0	875
Teknisk konsulentbistand	8.750	0
Småanskaffelser	2.727	399
	80.423	44.602
Indvendig vedligeholdelse, faktisk	0	0
Indvendig vedligeholdelse, regulering	0	0
I alt	80.423	44.602

2. Skatter og forsikringer mv.

El	7.522	6.794
Forsikringer mv.	28.772	26.649
Vandafgift	46.230	43.235
Ejendomsskat mv.	66.605	52.981
I alt	149.129	129.659

	2005/06 DKK	2004/05 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn	0	4.399
ATP mv.	335	54
Lønninger i alt	335	4.453
Vinduespolering og trappevask	33.388	34.394
Gårdlaug	13.449	15.027
Abonnementer	2.516	0
Snerydning	0	2.784
Øvrige omkostninger i alt	49.353	52.205
I alt	49.688	56.658

4. Foreningsomkostninger

Administration	22.000	30.667
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.250	12.250
Bankgebyrer mv.	4.821	6.045
Kontorartikler, porto mv.	860	2.139
Telefon inkl. godtgørelse	3.960	1.148
Foreningsomkostninger	200	1.459
Varmeregnskab	3.405	7.776
Advokatudgifter	3.125	3.643
Tab på debitorer	0	0
Diverse omkostninger	2.467	0
I alt	53.088	65.127

30.06.06
DKK**5. Anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Stiftelses- og omprioriterings- omkostninger	Driftsmateriel og inventar	I alt
Anskaffelsessum pr. 01.07.05	201.321	50.000	251.321
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.06	201.321	50.000	251.321
Afskrivning pr. 01.07.05	120.792	20.000	140.792
Årets afskrivning	40.264	10.000	50.264
Afskrivning pr. 30.06.06	161.056	30.000	191.056
Saldo pr. 30.06.06	40.265	20.000	60.265
Afskrivnings-sats, lineært	20%	20%	

30.06.06
DKK**6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	292.457	2.243
Danske Bank	2.761	0
Kasse	3.358	0
I alt	298.576	2.243

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	26 år	46.133	3.088.514	3.172.945	206.971
BRFkredit	3.450.000	5,0000	4,5 år	0	3.450.000	3.895.050	184.920
Nordea, Anlægs lån		4,3180	26 år	16.091	542.100	542.100	24.409
I alt				62.224	7.080.614	7.610.095	416.300
Finansiering, netto							414.057

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	angfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.538.514	6.491.014	47.500	2.860.000
Kreditinstitutter	542.100	525.100	17.000	475.000
I alt	7.080.614	7.016.114	64.500	3.335.000

2005/06
DKK**7. Skattepligtig indkomst**

Indtægter:

Lejeindtægt, beboelse	35.684
Lejeindtægt, erhverv	133.334
Skattepligtige indtægter i alt	169.018

Omkostninger:

Omkostninger i alt ekskl. afskrivninger	-332.328
Finansiering, netto	-414.057
Skattemæssige afskrivninger, låneoptagelsesomkostninger	-1.400
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler	-7.031
	<u>-754.816</u>

Fradragsberettiget andel af omkostninger:

169.018 x (-754.816) : 791.258 = -161.234

Skattepligtig indkomst	7.784
Skattemæssigt underskud anvendt	-1.991
Skattepligtig indkomst efter anvendelse af underskud	5.793

Skat, 28% af DKK 5.700 1.596

	Ordinær	Frivillig	0,5%	
Acontoskat 20.03.06	1.000	0	0	-1.000
Acontoskat 20.11.06	1.000	0	0	-1.000
Overskydende skat				-404
Godtgørelse 1,8%				-7
Overskydende skat i alt				-411
Acontoskat 20.11.06, ej betalt				1.000
Skyldig ifølge årsrapport				589

Skattemæssige underskud til fremførsel

Ubegrænsede underskud til fremførsel:

Skattemæssige underskud primo	1.991
Tilgang	0
Anvendte underskud	-1.991
Fremførbare skattemæssige underskud ultimo	0

2005/06
DKK**Reguleret boligafgift**

Lejlighedsnr.	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	133.334	133.334	133.334
Boligafgift omregnet (beboelse)	622.240	781.164	622.240
Anden indkomst	0	0	0
I alt	791.258	950.182	791.258

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	-3.744	-3.744
Afskrivning	0	-1.400	-1.400
Afskrivning i alt	0	-5.144	-5.144
Saldo ultimo	102.434	93.743	196.177
Afskrivningssats:			
Lån hovedstol	3.450.000	3.258.000	6.708.000
Restgæld primo	3.450.000	3.134.647	6.584.647
Restgæld ultimo	3.450.000	3.088.514	6.538.514
Afdrag i perioden	0	46.133	46.133
Afskrivning	0,00%	1,42%	0,69%

Skattemæssig saldoværdi, driftsmidler

Saldo pr. 01.07.05	28.125
Årets afskrivning, 25%	-7.031
Saldo pr. 30.06.06	21.094

	30.06.06 DKK	30.06.05 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.07.05	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.06	7.928.000	7.928.000
Kontant ejendomsvurdering 01.10.2004	8.200.000	8.200.000

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.07.05	558.000	0	128.826	686.826
Årets resultat			151.944	151.944
Årets indskud	0		0	0
Regulering opskrivning ejendom		0		0
Regulering hensatte forpligtelser			0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			0	0
I alt	558.000	0	280.770	838.770

	30.06.06	30.06.05
	DKK	DKK

10. Hensatte forpligtelser

Primo	234.000	60.000
Yderligere hensættelse	0	174.000
Ultimo	234.000	234.000
Specifikation af hensatte forpligtelser:		
Hensættelse udskudt skat	0	0
Anden hensættelse	234.000	234.000
Ultimo	234.000	234.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Københavns Energi	25.305	24.858
Revision- og regnskabsmæssig assistance	12.250	12.250
Brunata	0	4.681
Ejendomsservice	5.825	2.756
Øvrige	2.941	3.817
I alt	46.321	48.362

	30.06.06 DKK	30.06.05 DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	35.739	38.548
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a'conto varme	39.000	38.600
Afholdte udgifter til opvarmning	-31.188	-30.825
Varmeregnskaber i alt	43.551	46.323
Mellemregning tidligere administrator	0	-1.513
Mellemregning administrator	3.773	1.684
Diverse gældsposter	0	2.000
Overdragelser	10.700	11.700
Internetregnskab	117	992
Anden gæld i øvrigt i alt	14.590	14.863
Anden gæld i alt	58.141	61.186

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum		Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital
			A	L	A	L		L	L			
1	Valdemarsgade 65	Kld.		108,00	54.000	54.000	0					0
2	Valdemarsgade 65	st tv		54,00	27.000	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	27.000					40.586
5	Valdemarsgade 65	1.th	54,00		27.000	27.000	27.000					40.586
6	Valdemarsgade 65	2.tv	54,00		27.000	27.000	27.000					40.586
7	Valdemarsgade 65	2.th	54,00		27.000	27.000	27.000					40.586
8	Valdemarsgade 65	3.tv	108,00		54.000	54.000	54.000					81.171
9	Valdemarsgade 65	3.th					0					0
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4.th	108,00		54.000	54.000	54.000					81.171
12	Valdemarsgade 65	5.tv	54,00		27.000	27.000	27.000					40.586
13	Valdemarsgade 65	5.th	54,00		27.000	27.000	27.000					40.586
14	Valdemarsgade 67	st tv		108,00	54.000	54.000	0	12.718,68				0
15	Valdemarsgade 67	st th		64,00	32.000	32.000	0	10.740,91				0
16	Valdemarsgade 67	1.tv	64,00		32.000	32.000	0	8.531,47	5.698,31			0
17	Valdemarsgade 67	1.th	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
18	Valdemarsgade 67	2.tv	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
19	Valdemarsgade 67	2.th	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
20	Valdemarsgade 67	3.tv	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
21	Valdemarsgade 67	3.th	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
22	Valdemarsgade 67	4.tv	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
23	Valdemarsgade 67	4.th	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
24	Valdemarsgade 67	5.tv	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
25	Valdemarsgade 67	5.th	64,00		32.000	32.000	32.000					48.102
			17	398,00	199.000	199.000	558.000	49.151,06	5.698,31	0,00		638.770
				1.514,00	757.000	757.000	558.000					

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

Andelskroneværdi per fordelingstal

2005/06

752

2004/05

615

14. Eventualforpligtelser m.v.

Ejerpantebrev m.v.

Ejerpantebrev nom. DKK 650.000 ligger til sikkerhed for Nordea.

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