

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

Årsrapport for 2008/09

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~~ HELENA LILLEVANG-AENSEN
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

Vi aflægger andelsboligforeningens årsrapport for 2008/09.

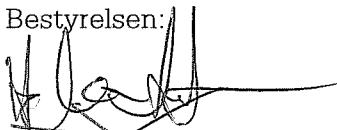
Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

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

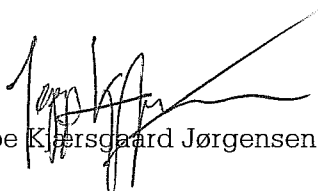
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2009


Bestyrelsen:


Claus Håve Isachsen
~~HELENA HILLEVANG-JENSEN~~

Morten Villadsen


Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

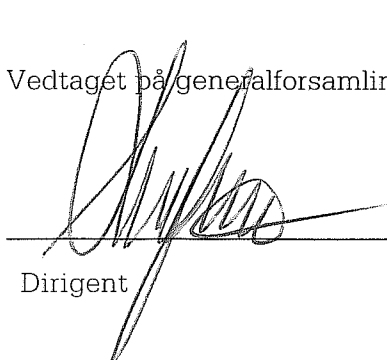
Preben Thomsen


Rune Kjærsgaard Jørgensen

Administrator:


Sjelødt Administration

Vedtaget på generalforsamling den ^{25/} 2009


Dirigent

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.08 - 30.06.09, 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 revisionshandling, 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.

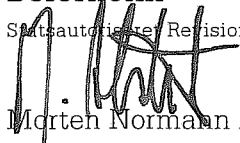
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.09 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.08 - 30.06.09 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

København, den 11. september 2009

Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Morten Norman Alsted

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 1.000.000 til imødegåelse af ovennævnte mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2008/09 er forringet væsentligt i forhold til sidste år. Det skal ses i lyset af, at kælderrenovering er udgiftsført med ca. t.DKK 2.116.

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 12.300 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.

Resultatopgørelse

Note		2008/09 DKK	2007/08 DKK
	Boligafgifter, beboelse	824.130	781.164
	Lejeindtægter, beboelse	35.684	35.684
	Lejeindtægter, erhverv	168.068	148.987
	Indtægter, arbejdsweekend	7.406	0
	Indtægter i alt	1.035.288	965.835
1	Reparation og vedligeholdelse	2.138.672	124.748
2	Skatter og forsikringer mv.	167.125	117.808
3	Ejendomsomkostninger	80.654	59.087
4	Foreningsomkostninger	72.138	60.024
	Omkostninger i alt	2.458.589	361.667
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	-1.423.301	604.168
5	Afskrivning, stiftelses og prioritetsomkostninger	0	10.000
	Afskrivninger i alt	0	10.000
	Resultat før renter mv.	-1.423.301	594.168
6	Finansiering, netto	598.029	405.006
	Resultat før skat	-2.021.330	189.162
	Reguleret skat tidligere år	0	-2.013
7	Skat af årets resultat	0	1.904
	Årets resultat	-2.021.330	189.271
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	-2.358.243	52.255
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	524.575	11.465
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	-1.833.668	63.720

AKTIVER		30.06.09	30.06.08
Note		DKK	DKK
	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
8	Kontantværdi	18.100.000	20.100.000
5	Igangværende byggesag	0	1.543.912
5	Driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.100.000	21.643.912
	Anlægsaktiver i alt	18.100.000	21.643.912
	Tilgodehavende beboere	1.772	1.772
	Periodeafgrænsningsposter	2.721	3.021
	Tilgodehavender i alt	4.493	4.793
6	Bankindeståender mv.	408.625	533.504
	Likvide beholdninger i alt	408.625	533.504
	Omsætningsaktiver i alt	413.118	538.297
	Aktiver i alt	18.513.118	22.182.209

PASSIVER		30.06.09	30.06.08
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	9.522.000	11.272.000
	Overført resultat	-2.417.138	-3.281.642
9,13	Egenkapital i alt	7.662.862	8.548.358
10	Hensatte forpligtelser	1.650.000	4.920.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.650.000	4.920.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	8.951.563	6.381.546
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	512.496
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.951.563	6.894.042
6	Gæld til realkreditinstitutter	88.189	165.797
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	12.079
	Byggelån	0	1.461.804
	Selskabsskat 2007/08	1.904	3.517
11	Leverandørgæld	27.339	32.110
12	Anden gæld	70.622	89.653
13	Deposita og forudbetalt husleje	60.639	54.849
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	248.693	1.819.809
	Gældsforpligtelser i alt	9.200.256	8.713.851
	Passiver i alt	18.513.118	22.182.209

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Eventualforpligtelser mv.

	2008/09 DKK	2007/08 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker	12.269	0
Blikkenslager og VVS	18.566	107.075
Glarmester	0	2.355
Låsereparation	0	4.245
Varmeanlæg eftersyn mv.	574	0
Porttelefoner	0	2.075
Skorstensfejning	679	303
Kælderrenovering	2.116.422	0
Teknisk konsulentbistand	0	3.156
Småanskaffelser	-9.838	5.539
	2.138.672	124.748
Indvendig vedligeholdelse, faktisk	0	0
Indvendig vedligeholdelse, regulering	0	0
I alt	2.138.672	124.748

2. Skatter og forsikringer mv.

El	21.441	20.983
Forsikringer mv.	20.807	18.528
Vandafgift	66.415	31.517
Ejendomsskat mv.	58.462	46.780
I alt	167.125	117.808

	2008/09	2007/08
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask	55.925	38.761
Gårdlaug	17.628	14.625
Internet udgifter, netto	1.173	0
Abonnementer	5.928	5.701
I alt	80.654	59.087

4. Foreningsomkostninger

Administration	24.600	23.900
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.400	13.100
Arkitekt	3.750	4.219
Bankgebyrer mv.	9.575	5.585
Kontorartikler, porto mv.	2.434	0
Telefon inkl. godtgørelse	10.108	4.000
Foreningsomkostninger	1.320	0
Besturelsesmøder	3.658	0
Varmeregnskab	0	8.344
Advokatudgifter	0	0
Diverse omkostninger	3.293	876
I alt	72.138	60.024

30.06.09
DKK

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Igangværende byggesag
Anskaffelsessum pr. 01.07.08	1.543.912
Tilgang	691.070
Afgang	-2.234.982
Anskaffelsessum pr. 30.06.09	0
Afskrivning pr. 01.07.08	0
Årets afskrivning	0
Afskrivning pr. 30.06.09	0
Saldo pr. 30.06.09	0
Afskrivningsats, lineært	0%

30.06.09
DKK**6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	403.581	12.565
Danske Bank	1.939	0
Kasse	3.105	0
I alt	408.625	12.565

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	23 år	55.614	2.931.546	3.005.027	196.946
BRFkredit	3.450.000	5,0000	1,5 år	0	3.450.000	3.541.425	184.920
Nordea	2.430.000	variabel	29,5 år	-2.413.857	2.413.857	2.493.300	93.935
Anlægsanlæg	600.000	variabel	0 år	524.575	0	0	16.233
Byggesagsrenter			0				118.560
I alt				-1.833.668	8.795.403	9.039.752	610.594
Finansiering, netto							598.029

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	9.039.752	8.951.563	88.189	4.945.028
Kreditinstitutter	0	0	0	0
I alt	9.039.752	8.951.563	88.189	4.945.028

2008/09

DKK

7. Skattepligtig indkomst

Indtægter:	
Lejeindtægt, beboelse	35.684
Lejeindtægt, erhverv	168.068
Skattepligtige indtægter i alt	203.752
Omkostninger:	
Omkostninger i alt ekskl. afskrivninger	-2.458.589
Finansiering, netto	-598.029
Skattemæssige afskrivninger, låneoptagelsesomkostninger	-1.841
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler	-7.031
	<u>-3.065.490</u>
Fradragsberettiget andel af omkostninger:	
203.752 x (-3.065.490):	825.992
	-756.182
Skattepligtig indkomst efter anvendelse af underskud	-552.430

Skattemæssige underskud til fremførelse, tidsubegrænset

Skattemæssige underskud primo	0
Tilgang	-552.430
Anvendte underskud	0
Fremførbare skattemæssige underskud ultimo	-552.430

2008/09

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	168.068	168.068	168.068
Boligafgift omregnet (beboelse)	622.240	824.130	622.240
Anden indkomst	0	0	0
I alt	825.992	1.027.882	825.992

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	-8.416	-8.416
Afskrivning	0	-1.841	-1.841
Afskrivning i alt	0	-10.257	-10.257
Saldo ultimo	102.434	88.630	191.064
Afskrivningssats:			
Lån hovedstol	3.450.000	3.258.000	6.708.000
Restgæld primo	3.450.000	2.987.160	6.437.160
Restgæld ultimo	3.450.000	2.931.546	6.381.546
Afdrag i perioden	0	55.614	55.614
Afskrivning	0,00%	1,86%	0,83%

Skattemæssig saldo værdi, driftsmidler

Saldo pr. 01.07.08	28.125
Årets afskrivning, 25%	-7.031
Saldo pr. 30.06.09	21.094

	30.06.09 DKK	30.06.08 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.07.08	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.09	7.928.000	7.928.000
Regulering til kontant ejendomsvurdering	10.172.000	12.172.000
Kontant ejendomsvurdering	18.100.000	20.100.000
Kontant ejendomsvurdering 01.10.2008	18.100.000	20.100.000

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.07.08	558.000	11.272.000	-3.281.642	8.548.358
Årets resultat			-2.021.330	-2.021.330
Årets indskud	0		0	0
Regulering opskrivning ejendom		-2.000.000	0	-2.000.000
Regulering hensatte forpligtelser		250.000	3.020.000	3.270.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			-134.166	-134.166
I alt	558.000	9.522.000	-2.417.138	7.662.862

Ovenstående egenkapital er opgjort ved anvendelse af kontantmetoden efter reduktion af hensættelse på DKK 1.000.000.

	30.06.09	30.06.08
	DKK	DKK

10. Hensatte forpligtelser

Primo	4.920.000	5.070.000
Yderligere hensættelse	-3.270.000	-150.000
Ultimo	1.650.000	4.920.000
Specifikation af hensatte forpligtelser:		
Hensættelse udskudt skat	650.000	900.000
Anden hensættelse	1.000.000	4.020.000
Ultimo	1.650.000	4.920.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	13.500	13.100
Ejendomsservice	0	5.209
Øvrige	13.839	13.801
I alt	27.339	32.110

	30.06.09	30.06.08
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	29.894	38.381
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet aconto varme	39.000	39.000
Afholdte udgifter til opvarmning	-17.091	-8.672
Varmeregnskaber i alt	51.803	68.709
Mellemregning administrator	1.400	500
Diverse gældsposter	10.200	10.200
Forudbetalinger	219	4.214
Overdragelser	7.000	6.000
Internetregnskab	0	30
Anden gæld i øvrigt i alt	18.819	20.944
Anden gæld i alt	70.622	89.653

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedl. L	Egenkapital A
			A	L	A	L					
1	Valdemarsgade 65	Kld.		108,00		54.000					0
2	Valdemarsgade 65	st tv		54,00		27.000	22.950,00				0
3	Valdemarsgade 65	st th									0
4	Valdemarsgade 65	1.tv	54,00		27.000						370.784
5	Valdemarsgade 65	1.th	54,00		27.000						370.784
6	Valdemarsgade 65	2.tv	54,00		27.000						370.784
7	Valdemarsgade 65	2.th	54,00		27.000						370.784
8	Valdemarsgade 65	3.tv	108,00		54.000						741.567
9	Valdemarsgade 65	3.th									0
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th	108,00		54.000						741.567
12	Valdemarsgade 65	5.tv	54,00		27.000						370.784
13	Valdemarsgade 65	5.th	54,00		27.000						370.784
14	Valdemarsgade 67	st tv		108,00		54.000	12.718,68				0
15	Valdemarsgade 67	st th		64,00		32.000	10.740,91				0
16	Valdemarsgade 67	1.tv		64,00		32.000	8.531,47	5.698,31			0
17	Valdemarsgade 67	1.th	64,00		32.000						439.447
18	Valdemarsgade 67	2.tv	64,00		32.000						439.447
19	Valdemarsgade 67	2.th	64,00		32.000						439.447
20	Valdemarsgade 67	3.tv	64,00		32.000						439.447
21	Valdemarsgade 67	3.th	64,00		32.000						439.447
22	Valdemarsgade 67	4.tv	64,00		32.000						439.447
23	Valdemarsgade 67	4.th	64,00		32.000						439.447
24	Valdemarsgade 67	5.tv	64,00		32.000						439.447
25	Valdemarsgade 67	5.th	64,00		32.000						439.447
			17	1.116,00	398,00	199.000	54.941,06	5.698,31	0,00		7.662.862
				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

2008/09

2007/08

13,73

15,32

14. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

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.