

The logo consists of the letters 'HLB' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark grey square background.

Mortensen & Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

ORIGINAL

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

Årsrapport for 2006/07

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Uafhængig 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
Linn Thomas
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen
Preben Thomsen

Administrator

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

Revision

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi aflægger andelsboligforeningens årsrapport for 2006/07.

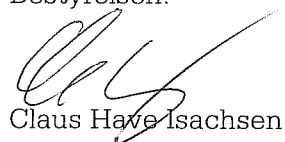
Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

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

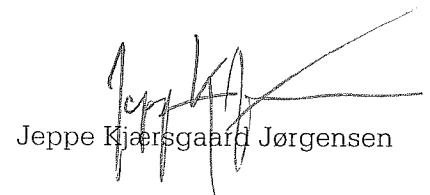
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2007

Bestyrelsen:


Claus Have Isachsen

Linn Thomas

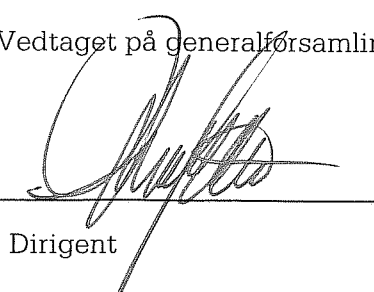

Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

Preben Thomsen

Administrator:


Sjældan Administration

Vedtaget på generalforsamling den 12/10 2007


Dirigent

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.06 - 30.06.07, 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.

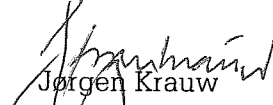
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.07 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.06 – 30.06.07 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

København, den 2. oktober 2007

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, 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.

Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi

Det er i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten blevet besluttet at ændre værdiansættelsesmetode for foreningens ejendom fra kostpris til kontant ejendomsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2006/07 er stort set uændret i forhold til 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 er følgende:

Foreningen har ændret praksis vedrørende måling af ejendommen til kontantvurdering mod tidligere kostpris. Praksis er derudover uændret.

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. Skatteprocenten er nedsat fra 28% til 25%.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 11.600 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til kontant ejendomsvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Sidste år var ejendommen målt til kostpris. Der afskrives ikke på ejendommen.

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. Sidste år var andelskroneværdien opgjort på basis af kostprisen.

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. Skatteprocenten er nedsat fra 28% til 25%.

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		2006/07 DKK	2005/06 DKK
	Boligafgifter, beboelse	781.164	781.164
	Lejeindtægter, beboelse	35.684	35.684
	Lejeindtægter, erhverv	133.334	133.334
	Indtægter i alt	950.182	950.182
1	Reparation og vedligeholdelse	88.812	80.423
2	Skatter og forsikringer mv.	153.477	149.129
3	Ejendomsomkostninger	33.724	49.688
4	Foreningsomkostninger	68.962	53.089
	Omkostninger i alt	344.975	332.329
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	605.207	617.853
5	Afskrivning, stiftelses og prioritetsomkostninger	50.265	50.264
	Afskrivninger i alt	50.265	50.264
	Resultat før renter mv.	554.942	567.589
6	Finansiering, netto	408.828	414.056
	Resultat før skat	146.114	153.533
7	Skat af årets resultat	1.613	1.589
	Årets resultat	144.501	151.944
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	49.099	46.133
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10.823	16.091
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	59.922	62.224

AKTIVER		30.06.07	30.06.06
Note		DKK	DKK
5	Stiftelses- og omprioriteringsomkostninger	0	40.265
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	40.265
8	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67, Kontantværdi/kostpris	20.100.000	7.928.000
5	Driftsmateriel og inventar	10.000	20.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.110.000	7.948.000
	Anlægsaktiver i alt	20.110.000	7.988.265
	Selskabsskat	0	2.000
	Periodeafgrænsningsposter	1.892	24.443
	Tilgodehavender i alt	1.892	26.443
6	Bankindeståender mv.	471.865	298.577
	Likvide beholdninger i alt	471.865	298.577
	Omsætningsaktiver i alt	473.757	325.020
	Aktiver i alt	20.583.757	8.313.285

PASSIVER		30.06.07	30.06.06
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	11.122.000	0
	Overført resultat	-3.612.014	280.771
9,13	Egenkapital i alt	8.067.986	838.771
10	Hensatte forpligtelser	5.070.000	234.000
	Hensatte forpligtelser i alt	5.070.000	234.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.690.700	6.491.014
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	520.177	525.100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.210.877	7.016.114
6	Gæld til realkreditinstitutter	50.000	47.500
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	11.000	17.000
7	Selskabsskat	2.202	589
11	Leverandørgæld	54.426	46.321
12	Anden gæld	62.417	58.141
13	Deposita og forudbetalt husleje	54.849	54.849
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	234.894	224.400
	Gældsforpligtelser i alt	7.445.771	7.240.514
	Passiver i alt	20.583.757	8.313.285

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Eventualforpligtelser mv.

	2006/07 DKK	2005/06 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	0	40.529
Elektriker	0	18.251
Låsereparation	2.089	0
Snedker og tømrer	0	7.756
Varmeanlæg	676	1.955
Porttelefoner	0	455
Kloakreovering	14.813	0
Teknisk konsulentbistand	67.376	8.750
Småanskaffelser	3.858	2.727
	88.812	80.423
Indvendig vedligeholdelse, faktisk	0	0
Indvendig vedligeholdelse, regulering	0	0
I alt	88.812	80.423

2. Skatter og forsikringer mv.

El	8.519	7.522
Forsikringer mv.	31.164	28.772
Vandafgift	52.831	46.230
Ejendomsskat mv.	60.963	66.605
I alt	153.477	149.129

	2006/07 DKK	2005/06 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
ATP mv.	0	335
Lønninger i alt	0	335
Vinduespolering og trappevask	17.574	33.388
Gårdlaug	13.449	13.449
Abonnementer	2.701	2.516
Øvrige omkostninger i alt	33.724	49.353
I alt	33.724	49.688

4. Foreningsomkostninger

Administration	22.700	22.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.350	12.250
Bankgebyrer mv.	3.448	4.822
Kontorartikler, porto mv.	2.378	860
Telefon inkl. godtgørelse	102	3.960
Foreningsomkostninger	3.274	200
Varmeregnskab	13.198	3.405
Vurdering erhvervslejemål	9.375	3.125
Diverse omkostninger	-1.863	2.467
I alt	68.962	53.089

30.06.07
DKK**5. Anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Stiftelses- og omprioriterings- omkostninger	Driftsmateriel og inventar	I alt
Anskaffelsessum pr. 01.07.06	201.321	50.000	251.321
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.07	201.321	50.000	251.321
Afskrivning pr. 01.07.06	161.056	30.000	191.056
Årets afskrivning	40.265	10.000	50.265
Afskrivning pr. 30.06.07	201.321	40.000	241.321
Saldo pr. 30.06.07	0	10.000	10.000
Afskrivningssats, lineært	20%	20%	

30.06.07
DKK**6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	10.606	9.405
Aftaleindskud	450.000	0
Danske Bank	8.153	0
Kasse	3.106	0
I alt	471.865	9.405

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	25 år	49.099	3.039.415	3.120.270	203.835
BRFkredit	3.450.000	5,0000	3,5 år	0	3.450.000	3.620.430	184.920
Nordea, Anlægs lån		4,3180	25 år	10.823	531.177	531.177	29.478
I alt				59.922	7.020.592	7.271.877	418.233
Finansiering, netto							408.828

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	angfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.740.700	6.690.700	50.000	6.239.415
Kreditinstitutter	531.177	520.177	11.000	475.000
I alt	7.271.877	7.210.877	61.000	6.714.415

2006/07
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		-344.975	
Finansiering, netto		-408.828	
Skattemæssige afskrivninger, låneoptagelsesomkostninger		-1.572	
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler		-7.031	
		<u>-762.406</u>	
Fradragsberettiget andel af omkostninger:			
	169.018 x (-762.406) :
		791.258	-162.855
Skattepligtig indkomst			6.163
Skattemæssigt underskud anvendt			0
Skattepligtig indkomst efter anvendelse af underskud			6.163

Skat, 28% af DKK 6.100 1.525

	Ordinær	Frivillig	0,5%	
Acontoskat 20.03.07	0	0	0	0
Acontoskat 20.11.07	0	0	0	0
Overskydende skat				1.525
Tillæg 5,8%				88
Selskabsskat				1.613

Skyldig selskabsskat:		
Selskabsskat 2007		1.613
Selskabsskat 2006		589
Skyldig selskabsskat i alt		2.202

Skattemæssige underskud til fremførsel

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

2006/07
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	-5.144	-5.144
Afskrivning	0	-1.572	-1.572
Afskrivning i alt	0	-6.716	-6.716
Saldo ultimo	102.434	92.171	194.605
Afskrivningssats:			
Lån hovedstol	3.450.000	3.258.000	6.708.000
Restgæld primo	3.450.000	3.088.514	6.538.514
Restgæld ultimo	3.450.000	3.039.415	6.489.415
Afdrag i perioden	0	49.099	49.099
Afskrivning	0,00%	1,59%	0,73%

Skattemæssig saldværdi, driftsmidler

Saldo pr. 01.07.06	28.125
Årets afskrivning, 25%	-7.031
Saldo pr. 30.06.07	21.094

	30.06.07 DKK	30.06.06 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.07.06	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.07	7.928.000	7.928.000
Regulering til kontant ejendomsvurdering	12.172.000	0
Kontant ejendomsvurdering/kostpris	20.100.000	7.928.000
Kontant ejendomsvurdering 01.10.2006	20.100.000	8.200.000

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.07.06	558.000	0	280.771	838.771
Årets resultat			144.501	144.501
Årets indskud	0		0	0
Regulering opskrivning ejendom		12.172.000	0	12.172.000
Regulering hensatte forpligtelser		-1.050.000	-3.786.000	-4.836.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			-251.286	-251.286
I alt	558.000	11.122.000	-3.612.014	8.067.986

	30.06.07	30.06.06
	DKK	DKK

10. Hensatte forpligtelser

Primo	234.000	60.000
Yderligere hensættelse	4.836.000	174.000
Ultimo	5.070.000	234.000
Specifikation af hensatte forpligtelser:		
Hensættelse udskudt skat	1.050.000	0
Anden hensættelse	4.020.000	234.000
Ultimo	5.070.000	234.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Københavns Energi	23.668	25.305
Revision- og regnskabsmæssig assistance	12.600	12.250
Brunata	4.837	0
Ejendomsservice	3.423	5.825
Øvrige	9.898	2.941
I alt	54.426	46.321

	30.06.07 DKK	30.06.06 DKK
12. Anden gæld		
Tidligere års varmeregnskab	43.138	35.739
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	39.000	39.000
Afholdte udgifter til opvarmning	-31.557	-31.188
Varmeregnskaber i alt	50.581	43.551
Mellemregning administrator	-100	3.773
Diverse gældsposter	4.250	0
Forudbetalinger	4.164	0
Overdragelser	3.000	10.700
Internetregnskab	522	117
Anden gæld i øvrigt i alt	11.836	14.590
Anden gæld i alt	62.417	58.141

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Nr	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital	
			A	L	A	L					L	A
1	Valdemarsgade 65											
2	Valdemarsgade 65	Kld.		108,00		54,000	0					0
3	Valdemarsgade 65	st tv		54,00		27,000	0	17.160,00				0
4	Valdemarsgade 65	st th					0					0
5	Valdemarsgade 65	1.tv	54,00		27,000		27,000					390.386
6	Valdemarsgade 65	1.th	54,00		27,000		27,000					390.386
7	Valdemarsgade 65	2.tv	54,00		27,000		27,000					390.386
8	Valdemarsgade 65	2.th	54,00		27,000		27,000					390.386
9	Valdemarsgade 65	3.tv	108,00		54,000		54,000					780.773
10	Valdemarsgade 65	3.th					0					0
11	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th	108,00		54,000		54,000					780.773
12	Valdemarsgade 65	5.tv	54,00		27,000		27,000					390.386
13	Valdemarsgade 65	5.th	54,00		27,000		27,000					390.386
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					462.680
18	Valdemarsgade 67	2.tv	64,00		32,000		32,000					462.680
19	Valdemarsgade 67	2.th	64,00		32,000		32,000					462.680
20	Valdemarsgade 67	3.tv	64,00		32,000		32,000					462.680
21	Valdemarsgade 67	3.th	64,00		32,000		32,000					462.680
22	Valdemarsgade 67	4.tv	64,00		32,000		32,000					462.680
23	Valdemarsgade 67	4.th	64,00		32,000		32,000					462.680
24	Valdemarsgade 67	5.tv	64,00		32,000		32,000					462.680
25	Valdemarsgade 67	5.th	64,00		32,000		32,000					462.680
			17	398,00	558.000	199.000	558.000	49.151,06	5.698,31	0,00		8.067.986
				1.116,00	757.000	757.000	558.000					
				1.514,00			558.000					

Lejlighed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er ethvert. 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.

	2006/07	2005/06
Andelskroneværdi per fordelingstal	7.229	752

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.