

A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Årsrapport 2007

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 1. april 2008

dirigent

Administrator:

Dan-Ejendomme as
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Tlf. 70 30 20 20

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Revisionspåtegning	Side 2
Anvendt regnskabspraksis	Side 3
Resultatopgørelse	Side 4
Balance:	
Aktiver	Side 5
Passiver	Side 6
Noter 1 - 6	Side 7-8

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 317.789 og en egenkapital på kr. 789.671, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2007, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 2008

i bestyrelsen:

Maiken Bejerholm

Thomas Brudholm

Heidi Kvistgaard

Jonas Løvenørn Svendsen

Line Maria Jensen

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar 2007 - 31. december 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1-4, siderne 1-8. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. 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 planlægge 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2007 - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 18. marts 2008
LUNI Revision ApS

Ole Lund Pedersen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2007.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2007.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 317.789 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys klædebo kvarter, København beliggende Ryesgade 61/ er bogført til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og senere forbedringer. Trepksgade 2. Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen jfr. note 2.

Driftsmidler (lokalnet) afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 8.864.612 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2007, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 8.824.650.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 25% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af boliglejemål.

Resultatopgørelse 1. januar 2007 - 31. december 2007

Indtægter:	Noter	2007	2006
Boligafgift.....		934.591	917.775
Beboelsesleje.....		119.298	120.780
Forbedringsleje.....		2.450	0
Erhvervsleje.....		112.483	106.450
Renteindtægter.....		13.172	3.716
Indtægter i alt		1.181.994	1.148.721
Udgifter:			
Renter:			
Prioritetsgæld	3	490.565	458.895
		490.565	458.895
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter, renovation m.v.		159.386	147.162
Forsikringer		24.931	23.338
		184.317	170.500
Omkostninger:			
Kontingent ABF m.v.....		8.002	2.836
Kontorhold og telefon.....		799	1.485
Bestyrelsesmøder og generalforsamling		444	1.814
Renholdelse og vicevært.....		35.659	35.748
Elektricitet inkl. Retur 2004/05 og 2005/06		-5.860	16.582
Gebyrer.....		1.810	2.247
Revision og regnskabsassistance, Bruun Pedersen		1.000	9.750
Revision og regnskabsassistance inkl. generalforsamling		12.500	0
Administrationshonorar		32.800	31.000
Varmeregnskab samt serviceabonnement.....		20.405	21.292
Vurderingshonorar.....		8.125	3.135
Repræsentation.....		730	0
Byggesag.....		0	1.250
Låneomkostninger		0	6.144
Diverse.....		0	461
		116.414	133.744
Vedligeholdelse:			
Murer.....		0	46.305
Kælderrenovering		0	270.191
Elektriker.....		2.329	3.527
Blikkenslager - faldstammer og rørrep.		6.740	5.186
Centralvarme.....		0	676
Gårdlaug m.v.....		39.096	39.196
Låsesmed, værktøj m.v.....		89	2.067
Tag.....		0	1.023
Maler og gipsplader		11.514	0
		59.768	368.171
Udgifter i alt		851.064	1.131.310
Resultat før afskrivning		330.930	17.411
Afskrivning edb.....		13.141	13.141
Resultat før prioritetsafdrag		317.789	4.270
Betalte prioritetsafdrag	3	158.449	153.276
Årets resultat (likviditet)		159.340	-149.006

Balance 31. december 2007

	<u>Noter</u>	<u>31/12 2007</u>	<u>31/12 2006</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 2027, Udenbys klædebo kvarter:			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		8.654.057	8.654.057
(Ejendomsværdi er ved årsreguleringen 1/10 2006 ansat til 28.500.000)			
Kælderrenovering 2006		540.442	540.442
		<u>9.194.499</u>	<u>9.194.499</u>
 Driftsmidler:			
Lokalnet		104.038	117.179
- Afskrivning.....		-13.141	-13.141
		<u>90.897</u>	<u>104.038</u>
 Anlægsaktiver i alt		<u>9.285.396</u>	<u>9.298.537</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		0	0
Forsikringsskade		4.526	0
Sommerstedgade		4.984	5.730
Mellemregning, bestyrelsen.....		1.272	456
Indestående hos G.I.....	1	36.725	15.329
Forudbetalte omkostninger.....		0	6.338
Tilgodehavender i alt		<u>47.507</u>	<u>27.853</u>
 Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		640.122	392.330
Likvide beholdninger i alt		<u>640.122</u>	<u>392.330</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>687.629</u>	<u>420.183</u>
 Aktiver i alt		<u>9.973.025</u>	<u>9.718.720</u>

Balance 31. december 2007

	Noter	31/12 2007	31/12 2006
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Primo.....		283.150	283.150
Ultimo.....		283.150	283.150
Tabs- og vindingskonto:			
Primo		188.732	184.462
Betalte prioritetsafdrag.....		158.449	153.276
Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag		159.340	-149.006
		<u>506.521</u>	<u>188.732</u>
Egenkapital i alt	2	<u>789.671</u>	<u>471.882</u>
Hensættelser til vedligeholdelse		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Langfristet gæld:			
BRF Kredit 5%.....		6.358.583	6.463.064
BRF Kredit 5%.....		751.836	763.111
Nordea Kredit 4%.....		1.754.193	1.796.886
(kursværdi alle lån kr. 8.824.650)	3	8.864.612	9.023.061
Næste års afdrag		-160.000	-158.449
Langfristet gæld i alt		<u>8.704.612</u>	<u>8.864.612</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		160.000	158.449
Forudbetalt boligafgift.....		0	0
Vandregnskab		1.200	0
Deposita.....		37.679	36.268
Forudbetalt leje.....		17.081	16.946
Varmeregnskab 05/06.....		3.764	12.875
Varmeregnskab 06/07.....		41.681	15.285
Kreditorer.....	4	117.337	42.403
Kortfristet gæld i alt		<u>378.742</u>	<u>282.226</u>
Gæld i alt		<u>9.183.354</u>	<u>9.146.838</u>
Passiver i alt		<u>9.973.025</u>	<u>9.718.720</u>

Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for foreningens arrangement med Nordea Bank A/S er indlagt ejerpantebrev stort kr. 2.100.000.

Noter

1 - **Grundejernes investeringsfond**
Udvendig vedligeholdelse

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Indestående 1/1 2007.....	0	36.793
Saldo 31/12 2006 - bindingspligt	23.383	36.893
Regulering 2006 for nye andelshavere/nedlagte erhverv	0	0
Hensættelser, 349 m2 á kr. 69	24.081	
Hensættelser, 349 m2 á kr. 63		21.987
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	59.768	
- indvendig vedligeholdelse	0	
Årets renovering	0	
	<u>59.768</u>	
Andel 349/1618 m2	-12.892	
Overført til § 18 b	0	0
Saldo ultimo - bindingspligt	<u>11.189</u>	<u>58.880</u>
Indbetaling for 2007		<u>22.087</u>

2. **Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2007 i h.t. lov om**
andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b

Ejendommens handelsværdi i h.t. valuarvurdering af 18/2 2008	30.000.000	28.500.000
Bogført værdi ifølge balance ultimo	-9.194.499	-9.298.537
Opskrivning til handelsværdi	20.805.501	19.201.463
Prioritetsgæld - restgæld	8.864.612	9.023.061
Prioritetsgæld - kursværdi	-8.824.650	-9.296.080
Ejendomsopskrivning	20.845.463	18.928.444
Egenkapital, side 6	789.671	471.882
Reguleret egenkapital	<u>21.635.134</u>	<u>19.400.326</u>
Indskudt kapital	<u>283.150</u>	<u>283.150</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m2	<u>21.635.134</u>	<u>13.372</u>
	1.618	
Maksimal lovlig værdi pr. indskudt kr.	<u>21.635.134</u>	<u>76,41</u>
	283.150	68,52

Der er ikke foretaget reservation for kursudsving eller anden hensættelse ud over kr. 100.000 side 6.

Endvidere er andelskronen opgjort uden hensyn til den enkelte lejligheds indvendige stand.

Noter

3. <u>Prioritetsgæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
BRF Kredit 5%, opr. kr. 6.679.000	368.594	104.481	6.341.722	6.358.583
BRF Kredit 5%, opr. kr. 769.000	42.405	11.275	729.442	751.836
Nordea Kredit 4%, opr. kr. 2.000.000	79.566	42.693	1.753.486	1.754.193
	<u>490.565</u>	<u>158.449</u>	<u>8.824.650</u>	<u>8.864.612</u>

4. <u>Kreditorer</u>	
Murer 2006 - faktura ej fremkommet	31.103
Maler	7.500
Maler	2.480
Wormslev	11.250
VVS	3.058
Kviesgaard	199
Sommerstedgade 11/5 2007	49.247
Revisor	12.500
	<u>117.337</u>