



ÅRSRAPPORT

1. JULI 2007 - 30. JUNI 2008

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HJØRRINGGADE 23-27**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling

Den / 2008

dirigent

Kontorfællesskab mellem de statsautoriserede revisionsfirmaer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2007 - 30. juni 2008	4
Balance pr. 30. juni 2008	5-6
Andelskroneberegning pr. 30. juni 2008	7
Noter	8-9

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2007/08 for

ANDELSBOLIGFORENINGEN HJØRRINGGADE 23-27

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2008

I bestyrelsen:

Ulrik Frandsen
formand

Mikkel Østergaard

Niels Christiansen

Line Jensen

Klaus Lopez Christensen

Peter Thomsen

Christian Pedersen

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hjørringgade 23-27

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Hjørringgade 23-27 for regnskabsåret 1. juli 2007 - 30. juni 2008 omfattende ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter. 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 væsentlige 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 vurdering 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 revisionshandling, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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.

Forbehold

Foreningen har i regnskabsåret 2007/08 skiftet administrator. Der foreligger ikke bilag/dokumentation for indtægter/udgifter fra den tidligere administrator. På det grundlag tages der forbehold for resultatopgørelsens indtægter og udgifter.

Konklusion

Bortset fra ovennævnte forbehold er det vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2007 - 30. juni 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. november 2008
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S

Benny Jensen
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE

Boligafgift og andre indtægter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om disse indtægter er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2008.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2008.

BALANCEN**Aktiver**

Ejendommen Hjørringgade 23-27, 2100 København Ø er værdiansat til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2006, som udgør kr. 22.100.000. Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 3.008.175 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Så fremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 30. juni 2008, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. juni 2008, i alt kr. 2.721.548.

<u>Note</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
<u>INDTÆGTER</u>		
Boligafgifter	919.869	872.100
Bøder	6.900	27.584
	<u>926.769</u>	<u>899.684</u>
<u>OMKOSTNINGER</u>		
Ejendomsskatter	114.897	110.962
El og gas, fælleslokale og trapper	23.294	22.831
Vand	61.830	64.506
1 Øvrig drift af fælleslokale m.m.	24.556	18.870
Gårdlaug	29.566	32.495
Forsikringer	24.641	22.877
2 Administration	83.350	107.754
3 Vedligeholdelse	69.791	62.493
	<u>431.925</u>	<u>442.788</u>
Ordinært resultat før renter	494.843	456.896
4 Finansieringsindtægter	4.986	352
4 Finansieringsudgifter	-139.656	-148.912
	360.174	308.336
5 Renoveringsudgifter	-4.853	-542.583
	355.320	-234.247
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		
Afdrag	-207.225	-199.139
	<u>148.095</u>	<u>-433.386</u>
<u>ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG</u>		

Årets resultat efter afdrag foreslås overført til almindelig reservefond.

<u>Note</u>	<u>30/6 2008</u>	<u>30/6 2007</u>
ANLÆGSAKTIVER		
Ejendommen Hjørringgade 23-27:		
<small>(Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006 kr. 22.100.000, heraf grundværdi kr. 6.225.500)</small>		
Ejendomsvurdering pr. 1. januar 2002	5.300.000	5.300.000
Forbedringer, fjernvarmeinstallation	1.229.541	1.229.541
Forbedringer, andel af facaderenovering	542.405	542.405
Opskrivning	<u>15.028.054</u>	<u>15.028.054</u>
Ejendommen i alt	<u>22.100.000</u>	<u>22.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.100.000</u>	<u>22.100.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Forudbetalte omkostninger	7.392	20.464
Andre tilgodehavender	43.496	33.266
Mellemregning, administrator	185.355	0
Likvide beholdninger	<u>5.542</u>	<u>804.375</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>241.784</u>	<u>858.105</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>22.341.784</u></u>	<u><u>22.958.105</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2008
PASSIVER

6

<u>Note</u>		<u>30/6 2008</u>	<u>30/6 2007</u>
	EGENKAPITAL		
	Andelskapital	1.105.000	1.105.000
	Reserver		
6	Almindelig reservefond	11.688.460	10.133.139
7	Særlig reservefond	<u>6.500.000</u>	<u>7.700.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>19.293.460</u>	<u>18.938.139</u>
	FREMMEDE KAPITAL		
	Langfristet gæld		
4	Prioritetsgæld	3.008.175	3.215.399
	Deposita	<u>3.125</u>	<u>3.125</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>3.011.300</u>	<u>3.218.524</u>
	Kortfristet gæld		
	Varmeregnskab 2007/08:		
	A conto indbetalt	113.000	
	Køb af varme	<u>-75.975</u>	
	Afregning af salg	0	750.457
	Forudbetalt boligafgift	0	2.701
	Skyldige omkostninger	<u>0</u>	<u>17.776</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>37.025</u>	<u>801.442</u>
	Fremmed kapital i alt	<u>3.048.325</u>	<u>4.019.966</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.341.784</u>	<u>22.958.105</u>

ANDELSKRONEBEREGNING PR. 30. JUNI 2008

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	-
b) Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	-
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006	22.100.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	-

Størst mulig salgspris fås ved anvendelse af princip c.

Egenkapital ifølge årsrapport		19.293.460
Prioritetsgæld ifølge årsrapport	3.008.175	
Prioritetsgæld optaget til kursværdi	<u>-2.721.548</u>	<u>286.626</u>
		19.580.086
Særlig reservefond		<u>-6.500.000</u>
Værdi til fordeling på solgte andele		<u><u>13.080.086</u></u>

Den maksimale andelsværdikurs udgør:	$\frac{19.580.086}{1.105.000} =$	<u>1.772</u>
--------------------------------------	----------------------------------	--------------

Bestyrelsen foreslår, at den særlige reservefond, som ikke medtages i andelsværdiberegningen, fastsættes til kr. 6.500.000.

Andelsværdikursen udgør herefter:	$\frac{13.080.086}{1.105.000} =$	<u>1.184</u>
-----------------------------------	----------------------------------	--------------

Herefter vil lejlighedernes andelsværdi udgøre følgende:

3½ værelses lejlighed	<u>603.840</u>
2 værelses lejlighed	<u>402.560</u>

1	<u>Øvrig drift af fælleslokale m.m.</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
	Kabelnet	7.921	7.617
	Rengøring	1.488	1.450
	Varme, fællesforbrug foreningen	15.147	9.803
		<u>24.556</u>	<u>18.870</u>
2	<u>Administrationsomkostninger</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
	Administrationshonorar	42.389	45.684
	Revision og årsrapport	17.000	16.500
	Regnskabsmæssig assistance	2.250	0
	Gebyrer	1.345	2.658
	Mødeudgifter	0	8.552
	Gaver og blomster	0	233
	Kontorhold	1.861	3.295
	Kontingenter	4.424	4.284
	Varmeregnskab	7.831	7.344
	Ejendomsvurdering	6.250	10.000
	Tab ved salg af andelsboliger	0	9.204
		<u>83.350</u>	<u>107.754</u>
3	<u>Vedligeholdelse</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
	Maler	592	
	Elektriker	2.008	
	Varmeanlæg	4.630	
	Vaskeri	8.936	
	Teknisk bistand	42.625	
	Diverse	11.000	
		<u>69.791</u>	<u>62.493</u>

4 Finansielle poster

	<u>Pantebrevs- restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>2007/08 Renter</u>
NK, var. rt.	2.909.912	2.909.912	90,15	2.623.286	132.644
NK, 4%	<u>98.262</u>	<u>98.262</u>	100,00	<u>98.262</u>	<u>7.012</u>
	<u>3.008.175</u>	<u>3.008.175</u>		<u>2.721.548</u>	<u>139.656</u>
Renteindtægter, bank					<u>-4.986</u>
					<u>134.670</u>

5 Renoveringsudgifter

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
Renovering af underfacade m.m.	4.853	392.839
Teknisk bistand	0	144.794
Låneomkostninger og kurstab	<u>0</u>	<u>4.950</u>
	<u>4.853</u>	<u>542.583</u>

6 Almindelig reservefond

	<u>30/6 2008</u>
Saldo pr. 1. juli 2007	10.133.139
Afdrag på prioritetsgæld	207.225
Årets resultat efter afdrag	148.095
Overført fra særlig reservefond	<u>1.200.000</u>
	<u>11.688.460</u>

7 Særlig reservefond

	<u>30/6 2008</u>
Saldo pr. 1. juli 2007	7.700.000
Overført til almindelig reservefond	<u>-1.200.000</u>
	<u>6.500.000</u>