

A/B Læssøesgade 14 - 14 A
CVR-nr. 25 69 85 92

Årsrapport 2006/07

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2006/07	5
Balance pr. 30.09.2007	6
Noter	8

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Læssøesgade 14 - 14 A
Læssøesgade 14 - 14 A
2200 København N
CVR-nr. 25 69 85 92

Bestyrelse

Rasmus Fogt, formand
Maria Beyer
Nikolai Kirkeby
Mikkel Bagger

Administrator

Dan-Ejendomme A/S
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2006/07 for A/B Læssøesgade 14 - 14 A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 12 kr.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2008

Administrator

Dan-Ejendomme A/S

Bestyrelse

Rasmus Fogt
formand

Maria Beyer

Nikolai Kirkeby

Mikkel Bagger

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Læssøesgade 14 - 14 A

Vi har revideret årsrapporten for A/B Læssøesgade 14 - 14 A for regnskabsåret 01.10.2006 - 30.09.2007 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2006 - 30.09.2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 1. februar 2008

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen af klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen.

Skatteforhold

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst. Der afsættes ikke udskudt skat.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til nominal restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Resultatopgørelse for 2006/07

2005/06 kr.		Note	2006/07 kr.	Budget 2006/07 kr.	Budget 2007/08 kr.
631.891	Boligafgift, andelshavere		655.576	635.600	716.000
411.929	Erhvervsleje		461.884	455.500	462.000
36.203	Boligleje		33.186	36.200	0
41.061	Andre indtægter	1	72.478	41.300	41.000
1.121.084	Indtægter		1.223.124	1.168.600	1.219.000
(161.164)	Skatter og afgifter	2	(145.115)	(166.000)	(169.000)
(35.965)	Forsikringer inkl. falck		(38.626)	(36.000)	(38.000)
(282.547)	Vedligeholdelse	3	(2.085.295)	(250.000)	(140.000)
(34.327)	Vicevært og renholdelse	4	(6.526)	(35.000)	(18.000)
(70.291)	Administration mv.	5	(118.685)	(71.450)	(70.000)
(584.294)	Omkostninger		(2.394.247)	(558.450)	(435.000)
536.790	Resultat før finansielle poster		(1.171.123)	610.150	784.000
4.783	Finansielle indtægter	6	18.188	4.500	7.000
(263.694)	Finansielle omkostninger	7	(291.896)	(265.000)	(508.000)
277.879	Resultat før skat		(1.444.831)	349.650	283.000
(7.084)	Skat af årets resultat		0	(20.000)	0
270.795	Årets resultat		(1.444.831)	329.650	283.000
(174.330)	Afdrag på prioritetsgæld		(170.973)	(180.000)	(290.000)
96.465	Årets resultat efter afdrag		(1.615.804)	149.650	(7.000)

Driftsresultatet foreslås overført til næste år, jf. note 11.

Balance pr. 30.09.2007

	<u>Note</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>	<u>2006</u> <u>kr.</u>
Ejendommen, matr.nr. 256 Udenbys Klædebo	8	10.876.674	8.908.828
Igangværende byggesag		0	88.314
Anlægsaktiver		10.876.674	8.997.142
Tilgodehavende boligafgift		49.681	2.110
Selskabsskat		11.916	0
Andre tilgodehavender		6.643	0
Tilgodehavende ved salg af lejlighed 8		720.000	0
Forudbetalte omkostninger		44.056	38.217
Tilgodehavender		832.296	40.327
Likvide beholdninger	9	515.540	480.688
Omsætningsaktiver		1.347.836	521.015
Aktiver		12.224.510	9.518.157

Balance pr. 30.09.2007

	<u>Note</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>	<u>2006</u> <u>kr.</u>
Andelskapital	10	1.292.442	1.202.442
Overført resultat	11	595.501	1.410.332
Egenkapital		<u>1.887.943</u>	<u>2.612.774</u>
Realkreditlån	12	6.526.736	6.700.701
Bankgæld		3.250.247	0
Mellemregning med administrator		5.177	0
Varmeregnskab 2007/08	14	39.241	36.663
Skyldige omkostninger	15	402.552	15.864
Selskabsskat		0	14.064
Indvendig vedligeholdelse	13	0	27.268
Forudbetalt leje		60.308	59.288
Deposita		52.306	51.535
Gældsforpligtelser		<u>10.336.567</u>	<u>6.905.383</u>
Passiver		<u>12.224.510</u>	<u>9.518.157</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter

2005/06 kr.		2006/07 kr.	Budget 2006/07 kr.	Budget 2007/08 kr.
1. Andre indtægter				
41.061	Lejeindtægt, kælderrum	42.158	41.300	41.000
0	Indvendig vedligeholdelse lejlighed 8	30.320	0	0
41.061		72.478	41.300	41.000
2. Skatter og afgifter				
57.732	Grundskyld til kommunen	60.557	60.000	65.000
37.921	Renovation mv.	37.982	40.000	40.000
54.847	Vand	34.332	55.000	50.000
10.664	El	12.244	11.000	14.000
161.164		145.115	166.000	169.000
3. Vedligeholdelse				
89.884	Murer	1.829		
0	Reparation af tag	23.125		
0	Vinduesudskiftning og facadeafrensning	1.966.476		
35.875	Snedker- og tømrerarbejde	1.516		
2.192	VVS-arbejde	58.480		
3.542	Elinstallatør og -artikler	24.976		
82.497	Varmeanlæg	0		
140	Låse og isenkram	1.490		
43.345	Opdeling af kælderrum mv.	0		
9.922	Service og reparation, antenne	0		
7.788	Afrensning af graffiti	7.403		
7.362	Materialer og småanskaffelser	0		
282.547		2.085.295	250.000	140.000
4. Vicevært og renholdelse				
16.950	Trappevask	0	17.000	0
3.810	Vinduespolering	2.970	4.000	4.000
13.567	Snerydning	3.556	14.000	14.000
34.327		6.526	35.000	18.000

Noter

2005/06 kr.		2006/07 kr.	Budget 2006/07 kr.	Budget 2007/08 kr.
5. Administration mv.				
34.000	Administrationshonorar	41.750	35.000	36.000
12.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	18.750	19.000
1.750	Revision tidligere år	3.375	0	0
0	Valuarvurdering	6.563	0	0
0	Konsulentassistance	17.500	0	0
9.671	Honorar, varmeregnskab	6.518	9.700	7.000
1.000	Generalforsamling og møder	825	3.000	3.000
0	Arbejdsweekend	746	0	0
2.835	Porto og gebyrer	9.931	3.000	3.000
2.465	Tab fraflyttede beboere	0	0	0
5.445	Ejendommens andel af husleje og varme	12.326	0	0
1.125	Øvrige omkostninger	401	2.000	2.000
70.291		118.685	71.450	70.000
6. Finansielle indtægter				
4.783	Renter, banker	18.188	4.500	7.000
4.783		18.188	4.500	7.000
7. Finansielle omkostninger				
264.169	Realkreditlån inkl. valutaregulering	284.482	265.000	508.000
0	Renter, kreditorer	6.583	0	0
(475)	Restskattetillæg og renter	831	0	0
263.694		291.896	265.000	508.000

Noter

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	kr.	kr.
8. Ejendommen, matr.nr. 256 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum 01.10.2006	8.908.828	8.908.828
Vinduesudskiftning og facadeafrensning	3.934.322	0
Heraf vedligeholdelsesandel, driftsført	<u>(1.966.476)</u>	<u>0</u>
	<u>10.876.674</u>	<u>8.908.828</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering, 01.10.2006	<u>32.000.000</u>	<u>13.900.000</u>
Heraf grundværdi	<u>3.607.200</u>	<u>2.104.200</u>
9. Likvide beholdninger		
Nordea, 6444 433 653	<u>515.540</u>	<u>480.688</u>
	<u>515.540</u>	<u>480.688</u>
10. Andelskapital		
Saldo 01.10.2006	1.202.442	1.202.442
Tilgang	<u>90.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.292.442</u>	<u>1.202.442</u>
11. Overført resultat		
Saldo 01.10.2006	1.410.332	1.139.537
Afdrag på realkredit- og anlægslån	170.973	174.330
Provenu ved salg af lejlighed 8	630.000	0
Årets resultat	<u>(1.615.804)</u>	<u>96.465</u>
	<u>595.501</u>	<u>1.410.332</u>

Noter

12. Realkreditlån

	<u>%</u>	<u>Udløbsår</u>	<u>Hovedstol</u> <u>EUR</u>	<u>Renter</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>ultimo</u> <u>kr.</u>	<u>Kursværdi</u> <u>kr.</u>
NK, EUR tilpas.	4,36	2030	1.001.200	287.309	6.526.736	6.614.485
				287.309	6.526.736	6.614.485

Opdeling af lån

	<u>2007</u> <u>kr.</u>	<u>2006</u> <u>kr.</u>
Langfristet del	6.352.021	6.520.701
Kortfristet del	174.715	180.000
	6.526.736	6.700.701

13. Indvendig vedligeholdelse

Saldo 01.10.2006	27.268	23.960
Indbetalt a conto, beboere	3.052	3.308
Overført til drift - lejlighed solgt	(30.320)	0
	0	27.268

14. Varmeregnskab 2007/08

A conto udgifter	(102.509)	(100.712)
A conto indbetalinger	141.750	137.375
	39.241	36.663

15. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	22.500	12.000
Københavns Energi, el	0	3.864
Vinther Nielsen	276.169	0
Byens Tegnesteue	28.196	0
Renter, byggekonto	55.832	0
1 års gennemgang	14.516	0
Øvrige kreditorer	5.339	0
	402.552	15.864

Noter

16. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebrev nom. 800.000 kr. i ejendommen matr.nr. 256 Udenbys Klædebo Kvarter.

Selskabsskat

I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens for-tjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskat-ning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskat-ningen omfatter samtlige lejemål, der har været udlejet som bolig- eller erhvervslejemål efter 18. maj 1994.

En eventuel udskudt skat vedrørende ovenstående er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i nærværende årsrapport.

Noter

17. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indfyldelse på andelsværdien såvel i opadgående som nedadgående retning.

	<u>2007</u> kr.	<u>2006</u> kr.
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital, jf. årsrapporten	<u>1.887.943</u>	<u>2.612.774</u>
Andelskapital	<u>1.292.442</u>	<u>1.202.442</u>
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:		
	<u>Egenkapital</u>	<u>1.887.943</u>
	=	<u>2.612.774</u>
	<u>Andelskapital</u>	<u>1.292.442</u>
		<u>1.202.442</u>
Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>1,46</u>	<u>2,17</u>

Noter

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	kr.	kr.
17. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)		
Egenkapital, jf. årsrapporten	-	2.612.774
Regulering, ejendommens værdi:		
Handelsværdivurdering	-	
Ejendommens bogførte værdi	-	7.241.172
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	-	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	-	(100.838)
Reguleret egenkapital	-	9.753.108
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>-</u>	<u>9.753.108</u>
Andelskapital	-	1.202.442
Maksimal værdi pr. andelskrone	-	8,11

Noter

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
		kr.	kr.
17. Beregning af andelsværdi, fortsat			
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital, jf. årsrapporten		1.887.943	2.612.774
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi 01.10.2006	32.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(10.876.674)</u>	21.123.326	4.991.172
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	6.526.736		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(6.614.485)</u>	<u>(87.749)</u>	<u>(100.838)</u>
Reguleret egenkapital		<u>22.923.520</u>	<u>7.503.108</u>
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>22.923.520</u>	<u>7.503.108</u>
	Andelskapital	1.292.442	1.202.442
Maksimal værdi pr. andelskrone		<u>17,74</u>	<u>6,24</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 12 kr.

På den ordinære generalforsamling den 22. januar 2007 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 8,00 kr.

Det skal bemærkes, at der er en særlig aftale vedrørende prisfastsættelsen af 26 m² af lejlighed 15, jf. bestyrelsens opslag af 20. august 2005 om lejligheden i nr. 14, 4. sal.