

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

Årsrapport 2007/08

Udkast af 12. februar 2009

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Bestyrelsespåtegning | 2 |
| Revisionspåtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse for 2007/08 | 5 |
| Balance pr. 30.09.2008 | 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

Administrator

Advokaterne Vestagervej
Vestagervej 3
2100 København Ø

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 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 XX kr.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Administrator

Advokaterne Vestagervej

Bestyrelse

Rasmus Fogt
formand

Maria Beyer

Nikolai Kirkeby

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 01.10.2007 - 30.09.2008 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgetal 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. 30.09.2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2007 - 30.09.2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den

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 nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Resultatopgørelse for 2007/08

| 2006/07 kr. | | Note | 2007/08 kr. | Budget 2007/08 kr. | Budget 2008/09 kr. |
|-------------------|--|------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 655.576 | Boligafgift, andelshavere | | 768.588 | 716.000 | 778.000 |
| 461.884 | Erhvervsleje | | 422.492 | 462.000 | 390.000 |
| 33.186 | Boligleje | | 0 | 0 | 0 |
| 42.158 | Lejeindtægt, kælderrum | | 43.775 | 41.000 | 44.000 |
| 0 | Provenue ved salg af lejlighed 18 | | 1.176.000 | 0 | 0 |
| 30.320 | Andre indtægter | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 1.223.124 | Indtægter | | 2.410.855 | 1.219.000 | 1.212.000 |
| -145.115 | Skatter og afgifter | 2 | -196.043 | -169.000 | -185.000 |
| -38.626 | Forsikringer inkl. falck | | -47.017 | -38.000 | -38.000 |
| -2.085.295 | Vedligeholdelse | 3 | -88.329 | -140.000 | -140.000 |
| -6.526 | Vicevært og renholdelse | 4 | -97.304 | -18.000 | -79.000 |
| -118.685 | Administration mv. | 5 | -122.267 | -70.000 | -80.000 |
| 0 | Tilbagekøb af lejlighed 11 | | -385.000 | 0 | 0 |
| 0 | Udgifter i forb. med køb af lejl. | | -23.136 | 0 | 0 |
| -2.394.247 | Omkostninger | | -959.096 | -435.000 | -522.000 |
| -1.171.123 | Resultat før finansielle poster | | 1.451.759 | 784.000 | 690.000 |
| 18.188 | Finansielle indtægter | 6 | 96.039 | 7.000 | 50.000 |
| -291.896 | Finansielle omkostninger | 7 | -601.220 | -508.000 | -619.000 |
| -1.444.831 | Resultat før skat | | 946.578 | 283.000 | 121.000 |
| 0 | Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| -1.444.831 | Årets resultat | | 946.578 | 283.000 | 121.000 |
| -170.973 | Afdrag på prioritetsgæld | | -157.304 | -290.000 | -149.000 |
| -1.615.804 | Årets resultat efter afdrag | | 789.274 | -7.000 | -28.000 |

Driftsresultatet foreslås overført til næste år, jf. note 12.

Balance pr. 30.09.2008

| | Note | 2008 kr. | 2007 kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ejendommen, matr.nr. 256 Udenbys Klædebo | 8 | <u>10.876.674</u> | <u>10.876.674</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>10.876.674</u> | <u>10.876.674</u> |
| Tilgodehavende boligafgift | | 103.580 | 49.681 |
| Selskabsskat | | 14.000 | 11.916 |
| Mellemregning med administrator, Advokaterne Vestagervej | | 32.862 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 42.744 | 6.643 |
| Tilgodehavende ved salg af lejlighed 8 | | 0 | 720.000 |
| Forudbetalte omkostninger | | <u>41.780</u> | <u>44.056</u> |
| Tilgodehavender | | <u>234.966</u> | <u>832.296</u> |
| Likvide beholdninger | 9 | <u>2.643.312</u> | <u>515.540</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>2.878.278</u> | <u>1.347.836</u> |
| Aktiver | | <u><u>13.754.952</u></u> | <u><u>12.224.510</u></u> |

Balance pr. 30.09.2008

| | <u>Note</u> | <u>2008</u> <u>kr.</u> | <u>2007</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Andelskapital | 10 | 1.405.442 | 1.292.442 |
| Markedsværdi af renteswap | 11 | -313.896 | 0 |
| Overført resultat | 12 | 1.542.079 | 595.501 |
| Egenkapital | | <u>2.633.625</u> | <u>1.887.943</u> |
| Realkreditlån | 13 | 10.489.871 | 6.526.736 |
| Markedsværdi af renteswap | | 313.896 | 0 |
| Bankgæld | | 0 | 3.250.247 |
| Mellemregning med administrator, Dan-ejendomme/J.Oppenheim | | 7.427 | 5.177 |
| Varmeregnskab 2007 | 14 | 46.758 | 0 |
| Varmeregnskab 2008 | 15 | 37.529 | 39.241 |
| Skyldige omkostninger | 16 | 88.031 | 402.552 |
| Forudbetalt leje mv. | | 78.764 | 60.308 |
| Deposita | | 59.051 | 52.306 |
| Gældsforpligtelser | | <u>11.121.327</u> | <u>10.336.567</u> |
| Passiver | | <u>13.754.952</u> | <u>12.224.510</u> |
| Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 17 | | |
| Beregning af andelsværdi | 18 | | |

Noter

| 2006/07 kr. | | 2007/08 kr. | Budget 2007/08 kr. | Budget 2008/09 kr. |
|-----------------------------------|--|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Andre indtægter | | | | |
| 30.320 | Indvendig vedligeholdelse lejlighed 8 | 0 | 0 | 0 |
| 30.320 | | 0 | 0 | 0 |
| 2. Skatter og afgifter | | | | |
| 60.557 | Grundskyld til kommunen | 63.496 | 65.000 | 65.000 |
| 37.982 | Renovation mv. | 38.034 | 40.000 | 40.000 |
| 34.332 | Vand | 67.704 | 50.000 | 60.000 |
| 12.244 | El | 26.809 | 14.000 | 20.000 |
| 145.115 | | 196.043 | 169.000 | 185.000 |
| 3. Vedligeholdelse | | | | |
| 1.829 | Murer | 0 | | |
| 23.125 | Reparation af tag | 0 | | |
| 1.966.476 | Vinduesudskiftning og facadeafrensning | 2.361 | | |
| 1.516 | Snedker- og tømrerarbejde | 8.000 | | |
| 58.480 | VVS-arbejde | 3.814 | | |
| 24.976 | Elinstallatør og -artikler | 37.320 | | |
| 0 | Retablering af flunk på tagterasse | 19.287 | | |
| 1.490 | Låse og isenkram | 6.698 | | |
| 7.403 | Afrensning af graffiti | 2.830 | | |
| 0 | Øvrige omkostninger | 8.019 | | |
| 2.085.295 | | 88.329 | 140.000 | 140.000 |
| 4. Vicevært og renholdelse | | | | |
| 0 | Hovedrengøring og trappevask | 88.927 | 0 | 70.000 |
| 2.970 | Vinduespolering | 3.960 | 4.000 | 4.000 |
| 3.556 | Snerydning | 0 | 14.000 | 5.000 |
| 0 | Bortkørsel af affald | 4.417 | 0 | 0 |
| 6.526 | | 97.304 | 18.000 | 79.000 |

Noter

| 2006/07 kr. | | 2007/08 kr. | Budget 2007/08 kr. | Budget 2008/09 kr. |
|------------------------------------|--|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 5. Administration mv. | | | | |
| 41.750 | Administrationshonorar | 40.800 | 36.000 | 36.000 |
| 18.750 | Revision og regnskabsmæssig assistance | 19.000 | 19.000 | 20.000 |
| 3.375 | Revision, ekstraarbejder | 1.750 | 0 | 0 |
| 0 | Advokathonorar | 31.425 | 0 | 0 |
| 6.563 | Valuarvurdering | 0 | 0 | 0 |
| 17.500 | Konsulentassistance | 6.563 | 0 | 0 |
| 6.518 | Honorar, varmeregnskab | 10.903 | 7.000 | 11.000 |
| 825 | Generalforsamling og møder | 896 | 3.000 | 3.000 |
| 746 | Arbejdsweekend | 0 | 0 | 0 |
| 9.931 | Porto og gebyrer | 7.310 | 3.000 | 8.000 |
| 12.326 | Ejendommens andel af husleje og varme | 2.186 | 0 | 0 |
| 401 | Øvrige omkostninger | 1.434 | 2.000 | 2.000 |
| 118.685 | | 122.267 | 70.000 | 80.000 |
| 6. Finansielle indtægter | | | | |
| 18.188 | Renter, banker | 95.915 | 7.000 | 50.000 |
| 0 | Procenttillæg | 124 | 0 | 0 |
| 18.188 | | 96.039 | 7.000 | 50.000 |
| 7. Finansielle omkostninger | | | | |
| 284.482 | Realkreditlån inkl. valutaregulering | 505.056 | 508.000 | 619.000 |
| 0 | Øvrige renteudgifter | 2.874 | 0 | 0 |
| 0 | Låneomkostninger | 92.988 | 0 | 0 |
| 6.583 | Renter, kreditorer | 302 | 0 | 0 |
| 831 | Restskattetillæg og renter | 0 | 0 | 0 |
| 291.896 | | 601.220 | 508.000 | 619.000 |

Noter

| | 2008 | 2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 8. Ejendommen, matr.nr. 256 Udenbys Klædebo | | |
| Anskaffelsessum 01.10.2007 | 10.876.674 | 8.908.828 |
| Vinduesudskiftning og facadeafrensning | 0 | 3.934.322 |
| Heraf vedligeholdelsesandel, driftsført | 0 | -1.966.476 |
| | 10.876.674 | 10.876.674 |
| | | |
| Seneste offentlige ejendomsvurdering, 01.10.2006 | 32.000.000 | 32.000.000 |
| Heraf grundværdi | 3.607.200 | 3.607.200 |
| | | |
| 9. Likvide beholdninger | | |
| Nordea, 6444 433 653 | 2.643.312 | 515.540 |
| | 2.643.312 | 515.540 |
| | | |
| 10. Andelskapital | | |
| Saldo 01.10.2007 | 1.292.442 | 1.202.442 |
| Tilgang, salg lejlighed 18 | 168.000 | 90.000 |
| Tilbagekøb, lejlighed 11 | -55.000 | 0 |
| | 1.405.442 | 1.292.442 |
| | | |
| 11. Markedsværdi af renteswap | | |
| Der er indgået aftale om renteswap via Nykredit Bank A/S. Aftalen som udløber 31.12.2037 vedrører foreningens realkreditlån med variable rente. Renteswapaftalen indebærer at renten er fastlåst til 5% p.a. Værdien af renteswapen er af Nykredit Bank A/S oplyst til -313 t.kr. Beløbet er anført som gæld og ført direkte på egenkapitalen. Udviklingen i værdien af renteswapen afhænger af renteutviklingen. | | |
| | 2008 | 2007 |
| | kr. | kr. |
| | | |
| 12. Overført resultat | | |
| Saldo 01.10.2007 | 595.501 | 1.410.332 |
| Afdrag på realkredit- og anlægslån | 157.304 | 170.973 |
| Provenu ved salg af lejlighed 8 | 0 | 630.000 |
| Årets resultat | 789.274 | -1.615.804 |
| | 1.542.079 | 595.501 |

Noter

13. Realkreditlån

| | % | Udløbsår | Hovedstol EUR/DKK | Renter kr. | Restgæld ultimo kr. | Kursværdi kr. |
|-------------------|------|----------|----------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| NK, EUR tilpas. | 4,36 | 2030 | 1.001.200 | 69.802 | 0 | 0 |
| NK, var. obl. lån | | 2037 | 10.606.000 | 444.552 | 10.489.871 | 10.259.094 |
| | | | | 514.354 | 10.489.871 | 10.259.094 |

Opdeling af lån

| | 2008 kr. | 2007 kr. |
|-----------------|-------------------|------------------|
| Langfristet del | 10.341.251 | 6.352.021 |
| Kortfristet del | 148.620 | 174.715 |
| | 10.489.871 | 6.526.736 |

14. Varmeregnskab 2007

| | | |
|-----------------------|---------------|----------|
| A conto udgifter | -142.242 | 0 |
| A conto indbetalinger | 189.000 | 0 |
| | 46.758 | 0 |

15. Varmeregnskab 2008

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| A conto udgifter | -102.721 | -102.509 |
| A conto indbetalinger | 140.250 | 141.750 |
| | 37.529 | 39.241 |

16. Skyldige omkostninger

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat | 19.000 | 22.500 |
| Administrator, afsat | 10.000 | 0 |
| Københavns Energi, el | 17.876 | 0 |
| Trappevask, august og september | 11.350 | 0 |
| Vinther Nielsen | 0 | 276.169 |
| Byens Tegnestue | 0 | 28.196 |
| Renter, byggekonto | 0 | 55.832 |
| 1 års gennemgang | 14.516 | 14.516 |
| Øvrige kreditorer | 10.905 | 5.339 |
| Check ej hævet | 4.384 | 0 |
| | 88.031 | 402.552 |

Noter

17. 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

18. 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.

| | 2008 | 2007 |
|--|--------------------|--------------------|
| | kr. | kr. |
| Beregning efter litra a, anskaffelsessummen | | |
| Egenkapital, jf. årsrapporten | 2.633.625 | 1.887.943 |
| Renteswap, tilbageført | 313.896 | 0 |
| Reguleret egenkapital | 2.947.521 | 1.887.943 |
| Andelskapital | 1.405.442 | 1.292.442 |
| Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således: | | |
| | <u>Egenkapital</u> | = <u>2.947.521</u> |
| | Andelskapital | <u>1.405.442</u> |
| Maksimal værdi pr. andelskrone | 2,10 | 1,46 |

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Der er ikke foretaget beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom.

Noter

| | | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | kr. | kr. |
| 18. Beregning af andelsværdi, fortsat | | | |
| Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering | | | |
| Egenkapital, jf. årsrapporten | | 2.633.625 | 1.887.943 |
| Regulering, ejendommens værdi: | | | |
| Seneste offentlige ejendomsvurdering, 01.10.2006 | 32.000.000 | | |
| Ejendommens bogførte værdi | <u>-10.876.674</u> | 21.123.326 | 21.123.326 |
| Regulering, prioritetsgæld: | | | |
| Prioritetsgæld, bogført restgæld | 10.489.871 | | |
| Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld | <u>-10.259.094</u> | <u>230.777</u> | <u>-87.749</u> |
| Reguleret egenkapital | | <u>23.987.728</u> | <u>22.923.520</u> |
| Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således: | | | |
| | <u>Reguleret egenkapital</u> | <u>23.987.728</u> | <u>22.923.520</u> |
| | Andelskapital | 1.405.442 | 1.292.442 |
| Maksimal værdi pr. andelskrone | | <u>17,07</u> | <u>17,74</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 XX kr.

På den ordinære generalforsamling den 13. februar 2008 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 12 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.