

FORENINGENS ARKIV

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 24 21 37 14
Weidekampsgade 6
2300 København S
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

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

Årsrapport 2008/09

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2008/09	5
Balance pr. 30.09.2009	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
Andreas Kirkeby

Administrator

Advokaterne Vestagervej
Vestagervej 3
2100 København Ø

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 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 13,86 kr.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

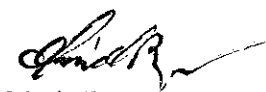
København, den 20. februar 2010

Administrator

Advokaterne Vestagervej

Bestyrelse


Rasmus Fogt
formand


Maria Beyers


Nikolai Kirkeby


Andreas 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 01.10.2008 - 30.09.2009 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. 30.09.2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2008 - 30.09.2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 20. februar 2010

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 er 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 2008/09

2007/08		Note	2008/09	Budget 2008/09	Budget 2009/10
kr.			kr.	kr.	kr.
768.588	Boligafgift, andelshavere		721.696	778.000	728.000
422.492	Erhvervsleje		390.363	390.000	390.000
0	Boligleje		34.500	0	42.000
43.775	Lejeindtægt, kælderrum		46.620	44.000	46.000
1.176.000	Provenu ved salg af lejlighed		865.000	0	0
0	Renteindtægter iforb. med salg		12.424	0	0
2.410.855	Indtægter		2.070.603	1.212.000	1.206.000
-196.043	Skatter og afgifter	1	-182.334	-185.000	-185.000
-47.017	Forsikringer inkl. Falck		-37.038	-38.000	-39.000
-85.499	Vedligeholdelse	2	-225.719	-140.000	-140.000
-100.134	Vicevært og renholdelse	3	-91.697	-79.000	-90.000
-124.767	Administration mv.	4	-239.953	-80.000	-79.000
-385.000	Tilbagekøb af lejlighed		-1.074.600	0	0
-23.136	Udgifter i forb. med køb af lejl.		-78.570	0	0
-961.596	Omkostninger		-1.929.911	-522.000	-533.000
1.449.259	Resultat før finansielle poster		140.692	690.000	673.000
96.039	Finansielle indtægter	5	37.241	50.000	25.000
-601.220	Finansielle omkostninger	6	-557.010	-619.000	-500.000
944.078	Resultat før skat		-379.077	121.000	198.000
0	Skat af årets resultat		0	0	0
944.078	Årets resultat		-379.077	121.000	198.000
-157.304	Afdrag på prioritetsgæld		-157.304	-149.000	-289.000
786.774	Årets resultat efter afdrag		-536.381	-28.000	-91.000

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

Balance pr. 30.09.2009

	<u>Note</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
Ejendommen, matr.nr. 256 Udenbys Klædebo	7	<u>10.876.674</u>	<u>10.876.674</u>
Anlægsaktiver		<u>10.876.674</u>	<u>10.876.674</u>
Tilgodehavende boligafgift		24.469	103.580
Selskabsskat		12.000	14.000
Mellemregning med administrator, Advokaterne Vestagervej		792.237	32.862
Andre tilgodehavender		6.416	40.244
Forudbetalte omkostninger		<u>49.440</u>	<u>41.780</u>
Tilgodehavender		<u>884.562</u>	<u>232.466</u>
Likvide beholdninger	8	<u>1.338.915</u>	<u>2.643.312</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.223.477</u>	<u>2.875.778</u>
Aktiver		<u>13.100.151</u>	<u>13.752.452</u>

Balance pr. 30.09.2009

	Note	2009 kr.	2008 kr.
Andelskapital	9	1.405.442	1.405.442
Markedsværdi af renteswap	10	-1.309.777	-313.896
Overført resultat	11	<u>1.160.502</u>	<u>1.539.579</u>
Egenkapital		<u>1.256.167</u>	<u>2.631.125</u>
Realkreditlån	12	10.292.641	10.489.871
Markedsværdi af renteswap	10	1.309.777	313.896
Mellemregning med administrator, Dan-Ejendomme		7.250	7.427
Varmeregnskab 2007	13	46.758	46.758
Varmeregnskab 2009	14	19.960	37.529
Skyldige omkostninger	15	50.531	88.031
Forudbetalt leje mv.		51.241	78.764
Deposita		<u>65.826</u>	<u>59.051</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.843.984</u>	<u>11.121.327</u>
Passiver		<u>13.100.151</u>	<u>13.752.452</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter

2007/08		2008/09	Budget 2008/09	Budget 2009/10
kr.		kr.	kr.	kr.
1. Skatter og afgifter				
63.496	Grundskyld til kommunen	66.511	65.000	65.000
38.034	Renovation mv.	34.877	40.000	40.000
67.704	Vand	64.058	60.000	60.000
26.809	El	16.888	20.000	20.000
196.043		182.334	185.000	185.000
2. Vedligeholdelse				
0	Maler	21.694		
2.361	Vinduesudskiftning og facadeafrensning	0		
8.000	Snedker- og tømrerarbejde	18.780		
0	Murer	5.360		
3.814	VVS-arbejde	43.535		
37.320	Elinstallatør og -artikler	56.524		
19.287	Retablering af flunk på tagterasse	0		
0	Istandsættelse af kloak	52.197		
0	Reparation af antenne	15.474		
6.698	Låse og isenkram	0		
8.019	Øvrige omkostninger	12.155		
85.499		225.719	140.000	140.000
3. Vicevært og renholdelse				
88.927	Hovedrengøring og trappevask	62.425	70.000	70.000
3.960	Vinduespolering	5.422	4.000	5.000
0	Snerydning	9.888	5.000	5.000
2.830	Afrensning af graffiti	5.851	0	5.000
4.417	Bortkørsel af affald	8.111	0	5.000
100.134		91.697	79.000	90.000

Noter

2007/08 kr.		2008/09 kr.	Budget 2008/09 kr.	Budget 2009/10 kr.
4. Administration mv.				
40.800	Administrationshonorar	30.000	36.000	36.000
19.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	20.000
1.750	Revision, ekstraarbejder	23.750	0	0
31.425	Advokathonorar	0	0	0
6.563	Konsulentassistance	0	0	0
0	Vurdering af lejligheder	18.750	0	0
10.903	Honorar, varmeregnskab	14.487	11.000	13.000
896	Generalforsamling og møder	700	3.000	3.000
0	Arbejdsweekend	11.104	0	0
7.310	Porto og gebyrer	4.923	8.000	5.000
2.186	Ejendommens andel af husleje og varme	13.465	0	0
0	Hensættelse til tab	100.000	0	0
3.934	Øvrige omkostninger	2.774	2.000	2.000
124.767		239.953	80.000	79.000
5. Finansielle indtægter				
95.915	Renter, banker	37.071	50.000	25.000
124	Procenttillæg	170	0	0
96.039		37.241	50.000	25.000
6. Finansielle omkostninger				
505.056	Realkreditlån inkl. renteswap	555.958	619.000	500.000
2.874	Øvrige renteudgifter	0	0	0
92.988	Låneomkostninger	0	0	0
302	Renter, kreditorer	1.052	0	0
601.220		557.010	619.000	500.000

Noter

	<u>2009</u> kr.	<u>2008</u> kr.
7. Ejendommen, matr.nr. 256 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum 01.10.2008	<u>10.876.674</u>	<u>10.876.674</u>
	10.876.674	10.876.674
Seneste offentlige ejendomsvurdering, 01.10.2008	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
Heraf grundværdi	<u>3.607.200</u>	<u>3.607.200</u>
8. Likvide beholdninger		
Nordea, kontonr. 6444 433 653	<u>1.338.915</u>	<u>2.643.312</u>
	1.338.915	2.643.312
9. Andelskapital		
Saldo 01.10.2008	1.405.442	1.292.442
Tilgang, salg lejlighed	90.000	168.000
Tilbagekøb, lejlighed	<u>-90.000</u>	<u>-55.000</u>
	1.405.442	1.405.442
10. Markedsværdi af renteswap		
Der er indgået aftale om renteswap via Nykredit Bank A/S. Aftalen som udløber 31.12.2037 vedrører foreningens realkreditlån med variabel rente. Renteswapaftalen indebærer, at renten er fastlåst til 5% p.a. Værdien af renteswapen er af Nykredit Bank A/S oplyst til -1.310 t.kr. Beløbet er anført som gæld og ført direkte på egenkapitalen. Udviklingen i værdien af renteswapen afhænger af renteutviklingen.		
	<u>2009</u> kr.	<u>2008</u> kr.
11. Overført resultat		
Saldo 01.10.2008	1.539.579	595.501
Afdrag på realkredit- og anlægslån	157.304	157.304
Årets resultat	<u>-536.381</u>	<u>786.774</u>
	1.160.502	1.539.579

Noter

12. Realkreditlån

	<u>Udløbsår</u>	<u>Hovedstol DKK</u>	<u>Renter kr.</u>	<u>Restgæld ultimo kr.</u>	<u>Kursværdi kr.</u>
NK, var. obl. lån	2037	10.606.000	464.919	10.292.641	9.697.726
			464.919	10.292.641	9.697.726

	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 kr.</u>
Opdeling af lån		
Langfristet del	10.003.641	10.341.251
Kortfristet del	289.000	148.620
	10.292.641	10.489.871

13. Varmeregnskab 2007

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

14. Varmeregnskab 2009

A conto udgifter	-111.615	-102.721
A conto indbetalinger	131.575	140.250
	19.960	37.529

15. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	20.000	19.000
Administrator, afsat	0	10.000
Københavns Energi, el	5.956	17.876
Trappevask, september	5.675	11.350
1 års gennemgang	14.516	14.516
Øvrige kreditorer	0	10.905
Check ej hævet	4.384	4.384
	50.531	88.031

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 indflydelse på andelsværdien såvel i opadgående som nedadgående retning.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	kr.	kr.
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital, jf. årsrapporten	1.256.167	2.631.125
Renteswap, tilbageført	1.309.777	313.896
Reguleret egenkapital	<u>2.565.944</u>	<u>2.945.021</u>
 Andelskapital	 <u>1.405.442</u>	 <u>1.405.442</u>
 Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:		
	<u>Egenkapital</u>	= <u>2.565.944</u>
	Andelskapital	<u>1.405.442</u>
 Maksimal værdi pr. andelskrone	 <u>1,83</u>	 <u>2,10</u>

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

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

Noter

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
		kr.	kr.
17. Beregning af andelsværdi, fortsat			
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital, jf. årsrapporten		1.256.167	2.631.125
Regulering, ejendommens værdi:			
Seneste offentlige ejendomsvurdering, 01.10.2008	28.500.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.876.674</u>	17.623.326	17.623.326
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	10.292.641		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-9.697.726</u>	<u>594.915</u>	<u>230.777</u>
Reguleret egenkapital		<u>19.474.408</u>	<u>20.485.228</u>
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>19.474.408</u>	<u>20.485.228</u>
	Andelskapital	1.405.442	1.405.442
Maksimal værdi pr. andelskrone		<u>13,86</u>	<u>14,58</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 13,86 kr.

På den ekstraordinære generalforsamling den 14. maj 2009 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 14,58 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.