



KARL BRYLLE
Statsautoriseret revisor

Rosenørns Allé 16, 1634 København V
Tlf. 35 35 01 88 - Fax 35 35 01 89
E-mail: brylle@post4.tele.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN
VENNEMINDEVEJ 18. M.FL.

ÅRSRAPPORT 1. JULI 2007 - 30. JUNI 2008

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 22. oktober 2008

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	3
Resultatopgørelse 01.07.2007 – 30.06.2008	4
Balance pr. 30.06.2008	5
Noter	6 - 8

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

Bestyrelse

Martin Steenberg, formand

Bob Baltzer

Nana Theut

Niels Holme Pedersen

Poul Scheel

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Revision

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

statsautoriseret revisor

PÅTEGNINGER

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2007 – 30. juni 2008 for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

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 24. september 2008

Martin Steenberg
(formand)

Bob Baltzer

Nanna Theut

Niels Holme Pedersen

Poul Scheel

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret årsrapporten – siderne 1 – 8 – for 1. juli 2007 - 30. juni 2008 for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

Bestyrelsen har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg tilrettelægger min revision med henblik på, at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er min opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for min revision.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er således min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling og finansielle situation pr. 30. juni 2008 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2007 – 30. juni 2008.

København, den 24. september 2008
Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

Karl Brylle
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE

Note	Regnskab	Budget	Regnskab
	2007/08	2007/08	2006/07
	kr.	kr.	kr.
	2.133.975	2.133.764	1.929.673
1 Boligafgift			
Lejeindtægter	110.579	110.184	109.365
Moderniseringstillæg, andele	51.300	51.300	51.300
Overdragelsesgebyrer m.v.	16.400	0	20.600
Renteindtægter	148.471	0	61.466
Privat byfornyelse	86.563	113.376	117.787
Indtægter i alt	2.547.288	2.408.624	2.290.191
2 Prioritetsydelse	-1.426.288	-1.426.500	-1.078.674
Prioritetsydelse i alt	-1.426.288	-1.426.500	-1.078.674
	-146.568	-150.000	-138.780
Ejendomsskatter/afgifter m.v.	0	0	32.234
Tilbageførte vandafgifter	-17.556	-15.000	-12.011
El	-74.934	-70.000	-67.403
3 Forsikringer og abonnementer	-44.507	-90.000	-73.088
Gårdlaug	-108.744	-120.000	-108.742
4 Renovation m.v.	-72.574	-120.000	-68.568
Renholdelse	-67.625	-70.359	-67.625
Administrationshonorar	-20.000	-20.000	-20.000
Revision m.v.	-2.097	-5.000	-1.936
Lejernes varmeregnskab m.v.			
Diverse administration og			
5 bestyrelsesudgifter	-35.677	-55.500	-30.417
6 Sædvanlig vedligeholdelse	-18.673	-266.265	-20.631
Foreningsskat	0	0	0
Driftsomkostninger i alt	-608.955	-982.124	-576.967
Omkostninger i alt	-2.035.243	-2.408.624	-1.655.641
	512.045	0	634.550
8 Facader og vinduer	-3.800.973	0	-953.543
Låneomkostninger prioritetsgæld	0	0	-143.060
Kursgevinst prioritetsgæld	0	0	462.949
Årets resultat	-3.288.928	0	896

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2007/08	2006/07
		kr.	kr.
	AKTIVER		
7	Ejendommen (bogført værdi)	21.208.703	21.208.703
	Anlægsaktiver i alt	21.208.703	21.208.703
	Danske Bank, erhvervskonto	6.231.768	5.556.894
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	48.392	23.795
8	Byggeregnskab	0	953.543
9	IT-Regnskab	160.735	184.156
9	Antenneregnskab	5.948	6.847
	Mellemregning administrator	18.205	7.795
	Mellemregning salg andele	0	2.000
10	Diverse tilgodehavender	47.899	31.913
	Omsætningsaktiver i alt	6.512.947	6.766.943
	AKTIVER I ALT	27.721.650	27.975.646
	PASSIVER		
	Forudbetalte boligafgifter m.v.	9.908	18.481
	Mellemregning salg andele	4.054.519	-
9	Forbrugsregnskaber	230.346	287.571
11	Skyldige omkostninger m.v.	27.347	33.698
	Depositum, lejere	8.425	8.425
12	Indvendig vedligeholdelse	88.006	83.257
	Kortfristet gæld i alt	4.418.551	431.432
2	Prioritetsgæld	19.655.935	19.949.814
	Gæld i alt	24.074.486	20.381.246
8	Hensat	0	953.543
	Gæld og hensættelser i alt	24.074.486	21.334.789
	Andelsindskud	1.569.090	1.569.090
	Saldo primo	5.073.123	4.817.477
	Årets kontante resultat	-3.288.928	896
	Prioritetsafdrag	293.879	254.751
	Kapitalkonto i alt	2.078.074	5.073.124
	Egenkapital i alt	3.647.164	6.642.214
	PASSIVER I ALT	27.721.650	27.977.003
13	Udvendig vedligeholdelse	-267.520	13.695
14	Andelsværdi pr. krone andelsindskud	57,00	56,00
15	Eventualforpligtelser		

NOTER

	2007/08	2006/07
	kr.	kr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, lejligheder	125.328	123.917
Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-14.749	-14.552
	110.579	109.365
2. Prioritetsgæld		
	Nominel	
	Restgæld	
	Renter	Afdrag
	Ydelse	
Nykredit 5 %, rest 28 1/4 år	14.725.919	826.771
Nykredit 5 %, rest 29 år	4.930.016	223.895
	19.655.935	1.132.409
		293.879
		1.426.288
Kursværdi 30.06.2008 kr.		18.475.694
Efter 1 år resterer af prioritetsgælden		19.349.246
Efter 5 år resterer af prioritetsgælden		17.646.312
3. Gårdlaug		
Kontingent til gårdlauget	73.088	73.088
Refusion tidligere års kontingent	-28.581	0
	44.507	73.088
4. Renholdelse		
Rengøring af trapper m.v.	56.811	53.300
Måtter	14.804	14.470
Arbejdsweekend	959	798
	72.574	68.568
5. Diverse administrations- og bestyrelsesudgifter		
Gebyrer (PBS m.v.)	4.283	3.638
Kontorartikler m.v.	1.196	2.930
Møder, generalforsamling etc.	11.048	5.016
Bestyrelsesudgifter	12.500	16.833
Konsulentonorar (altaner)	6.650	-
Gaver	0	2.000
	35.677	30.417
6. Sædvanlig vedligeholdelse		
Elektriker	0	7.464
VVS	9.981	-
Reparation varmeanlæg	0	6.859
Låse og nøgler, dørpumper etc.	126	3.294
Tagarbejde	0	2.637
Vinduer og døre	89	-
Selvrisiko (hærværk)	0	240
Diverse	8.477	137
	18.673	20.631

NOTER

	2007/08	2006/07	
	kr.	kr.	
7. Ejendommen			
Saldo 01.07.	21.208.703	21.208.703	
Bogført værdi 30.06.	21.208.703	21.208.703	
Kontant offentlig ejendomsvurdering 01.10.2007 113.000.000 kr.			
8. Byggeregnskab			
Rådgiverhonorar	567.776	378.464	
Håndværkere	3.929.131	562.500	
Ekstraarbejder	243.030	-	
Forsikring m.v.	14.579	12.579	
	4.754.516	953.543	
Anvendt hensættelse	-953.543		
	3.800.973		
Overført til resultatopgørelsen	-3.800.973		
	0		
9. Forbrugsregnskaber			
	IT-Regnskab	Antenneregnsk.	Forbrugsregnsk.
Primo	184.156	6.847	-287.571
Netto tilbagebetalt	0	0	287.571
Acontobetaling	-44.918	-40.497	-693.160
Udgifter	21.497	39.598	462.814
	160.735	5.948	-230.346
10. Diverse tilgodehavender			
Forudbetalt forsikring	33.510	31.913	
Diverse tilgodehavender	14.389	-	
	47.899	31.913	
11. Skyldige omkostninger			
Revision 2007/08	20.000	20.000	
Bestyrelsesudgifter	0	7.500	
Diverse kreditorer	7.347	6.198	
	27.347	33.698	
12. Indvendig vedligeholdelse (skyldigt lejere)			
Saldo 01.07	83.257	68.705	
Henlagt	14.749	14.552	
Forbrugt	-10.000	0	
	88.006	83.257	

NOTER

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
	kr.	kr.
13. Udvendig vedligeholdelse (vedr. lejerne)		
Saldo 01.07	13.995	31.877
Henlagt	52.309	49.949
Forbrugt	-333.824	-68.131
Vedligeholdelsesforpligtelse i alt	<u>-267.520</u>	<u>13.695</u>

14. Andelsværdi pr. krone andelsindskud

I henhold til vedtægternes § 15 kan andelsværdien pr. krone indbetalt andelskapital beregnes efter "kontantværdimetoden":

Aktiver ifølge regnskabet	27.721.650	27.975.646
Bogført værdi af ejendom	-21.208.703	-21.208.703
Ejendom iflg. Offentlig kontantvurdering	113.000.000	113.000.000
Aktiver til "handelsværdi" herefter	<u>119.512.947</u>	<u>119.766.943</u>
Gæld og hensættelser ifølge regnskabet	-24.074.486	-21.327.289
Udvendig vedligeholdelse		-13.695
Prioritetsgæld iflg. regnskabet	19.655.935	19.949.814
Kursværdi af prioritetsgæld – se note 2	-18.475.694	-19.562.567
Gæld til "handelsværdi" herefter	<u>-22.894.245</u>	<u>-20.953.737</u>
Egenkapital til kontantværdi	<u>96.618.702</u>	
Reserveret til igangværende projekt	-4.046.000	-4.046.000
Anvendt til facader og vinduer	3.724.725	-
Reserveret til opsat vedligeholdelse	-2.500.000	-2.500.000
Reserveret til løbende vedligeholdelse	-300.000	-300.000
Reguleret egenkapital pr. 31.12	<u>93.497.427</u>	<u>91.967.206</u>
<u>Reguleret egenkapital kr. 93.497.427</u>	<u>59,59</u>	<u>58,61</u>
Andelsindskud kr. 1.569.090		

Bestyrelsen foreslår – på baggrund af usikkerheden ved prisfastsættelsen af foreningens ejendom – at andelsværdien fastsættes til 57 kr. pr. krone andelsindskud. Andelsværdien vil være gældende til en ny vedtages på en kommende generalforsamling.

15. Eventualforpligtelser

Foreningen havde pr. 30.06.2008 kautioneret for andelshaveres lån til køb af andel. Restgælden på disse lån er anslået 39.000 kr. Kautionen dækker maksimalt 60 % af den del af prisen der overstiger for den enkelte andel der overstiger 40.000 kr.