

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
VENNEMINDEVEJ 18. M.FL.**

ÅRSRAPPORT 1. JULI 2008 - 30. JUNI 2009

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 22. oktober 2009

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

Bestyrelse

Nanna Theut, formand
Bob Baltzer
Niels Holme Pedersen
Camilla Olsen
Poul Scheel

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Revision

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen
statsautoriseret revisor

PÅTEGNINGER

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2008 – 30. juni 2009 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 7. september 2009

Nanna Ibsen
(formand)

Bob Baltzer

Niels Holme Pedersen

Camilla Olsen

Poul Scheel

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret årsrapporten – siderne 1 – 9 – for 1. juli 2008 - 30. juni 2009 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 2009 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 – 30. juni 2009.

København, den 7. september 2009

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

Karl Brylle
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2008 – 30. JUNI 2009

Note	Regnskab	Budget	Regnskab	
	2008/09	2008/09	2007/08	
	kr.	kr.	kr.	
1	Boligafgift	2.196.726	2.223.921	2.133.975
	Lejeindtægter	116.196	90.663	110.579
	Moderniseringstillæg, andele	35.550	40.800	51.300
	Overdragelsesgebyrer m.v.	11.700	0	16.400
	Renteindtægter	74.115	0	148.471
	Privat byfornyelse	55.339	82.200	86.563
	Indtægter i alt	2.489.626	2.437.584	2.547.288
2	Prioritetsydelse	-1.408.385	-1.408.973	-1.426.288
	Prioritetsydelse i alt	-1.408.385	-1.408.973	-1.426.288
3	Ejendomsskatter/afgifter m.v.	-151.300	-150.000	-146.568
	El	-21.036	-22.000	-17.556
	Forsikringer og abonnementer	-69.207	-70.000	-74.934
	Gårdlaug	-73.088	-80.000	-44.507
4	Renovation m.v.	-104.530	-110.000	-108.744
	Renholdelse	-127.949	-130.000	-72.574
5	Administrationshonorar	-67.625	-68.000	-67.625
	Revision m.v.	-21.000	-21.000	-20.000
	Lejernes varmeregnskab m.v.	-2.266	-3.000	-2.097
6	Diverse administration og bestyrelsesudgifter	-28.078	-55.500	-35.677
	Sædvanlig vedligeholdelse	-203.404	-319.111	-18.673
7	Tomgang m.v. lejere m.fl.	-58.650	0	-
	Foreningsskat	0	0	0
	Driftsomkostninger i alt	-928.133	-1.028.611	-608.955
	Omkostninger i alt	-2.336.518	-2.437.584	-2.035.243
	Resultat af primær drift	153.108	0	512.045
8	Facader og vinduer	0	0	-3.800.973
	Kursgevinst prioritetsgæld	1.089.180	0	-
	Årets resultat	1.242.288	0	-3.288.928

BALANCE PR. 30. JUNI 2009

Note		2008/09	2007/08
		kr.	kr.
AKTIVER			
7	Ejendommen (bogført værdi)	21.208.703	21.208.703
	Anlægsaktiver i alt	21.208.703	21.208.703
	Danske Bank	512.645	6.231.768
	Forudbetalte boligafgifter m.v.	12.978	-
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	74.310	48.392
9	IT-Regnskab	136.276	160.735
9	Antenneregnskab	5.668	5.948
	Mellemregning administrator	9.476	18.205
10	Diverse tilgodehavender	45.011	47.899
	Omsætningsaktiver i alt	796.364	6.512.947
	AKTIVER I ALT	22.005.067	27.721.650
PASSIVER			
	Forudbetalte boligafgifter m.v.	20.745	9.908
	Mellemregning salg andele	0	4.054.519
9	Forbrugsregnskaber	180.140	230.346
11	Skyldige omkostninger m.v.	45.419	27.347
	Depositum, lejere	7.525	8.425
12	Indvendig vedligeholdelse	94.889	88.006
	Kortfristet gæld i alt	348.718	4.418.551
2	Prioritetsgæld	16.540.447	19.655.935
	Gæld i alt	16.889.165	24.074.486
	Andelsindskud	1.569.090	1.569.090
	Saldo primo	2.078.074	5.073.123
	Årets kontante resultat	1.242.288	-3.288.928
	Prioritetsafdrag	226.450	293.879
	Kapitalkonto i alt	3.546.812	2.078.074
	Egenkapital i alt	5.115.902	3.647.164
	PASSIVER I ALT	22.005.067	27.721.650
13	Udvendig vedligeholdelse	-159.811	-267.520
14	Andelsværdi pr. krone andelsindskud	53,42	51,94
15	Eventualforpligtelser		

NOTER

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>		
	kr.	kr.		
1. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, lejligheder	128.260	125.328		
Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-12.064	-14.749		
	<u>116.196</u>	<u>110.579</u>		
2. Prioritetsgæld				
	Nominal			
	Restgæld			
	Renter	Afdrag		
		Ydelse		
Nykredit 5 %	132.696	32.036	164.732	
Nykredit 5 %	375.415	106.861	482.276	
Nykredit 7 %, 2041	16.540.447	673.824	87.553	761.377
Nom. restgæld	<u>16.540.447</u>	<u>1.181.935</u>	<u>226.450</u>	<u>1.408.385</u>
Kursværdi 30.06.2009 kr.				<u>16.823.481</u>
Efter 1 år resterer af prioritetsgælden				<u>16.369.273</u>
Efter 5 år resterer af prioritetsgælden				<u>15.548.848</u>
3. Gårdlaug				
Kontingent til gårdlauget	73.088			73.088
Refusion tidligere års kontingent	0			-28.581
	<u>73.088</u>			<u>44.507</u>
4. Renholdelse				
Rengøring af trapper m.v.	58.534			56.811
Hovedrengøring	51.250			-
Måtter	16.793			14.804
Arbejdsweekend	1.372			959
	<u>127.949</u>			<u>72.574</u>
5. Diverse administrations- og bestyrelsesudgifter				
Gebyrer (PBS m.v.)	3.616			4.283
Kontorartikler m.v.	3.095			1.196
Møder, generalforsamling etc.	5.692			11.048
Bestyrelsesudgifter	12.500			12.500
Konsulentonorarer	3.175			6.650
	<u>28.078</u>			<u>35.677</u>

NOTER

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>	
	kr.	kr.	
6. Sædvanlig vedligeholdelse			
Elektriker	6.487	-	
VVS	0	9.981	
Reparation varmeanlæg	3.066	-	
Låse og nøgler, dørpumper etc.	3.260	126	
Tagarbejde	17.375	-	
Vinduer og døre	9.224	89	
Postkasser	76.500	-	
Filsning af gavle	23.000	-	
Renovering af telefonledninger	57.000	-	
Diverse	7.492	8.477	
	<u>203.404</u>	<u>18.673</u>	
7. Ejendommen			
Saldo 01.07.	21.208.703	21.208.703	
Bogført værdi 30.06.	<u>21.208.703</u>	<u>21.208.703</u>	
Kontant offentlig ejendomsvurdering 01.10.2008 101.000.000 kr. .			
8. Byggeregnskab			
Rådgiverhonorar	0	567.776	
Håndværkere	0	3.929.131	
Ekstraarbejder	0	243.030	
Forsikring m.v.	0	14.579	
	<u>0</u>	<u>4.754.516</u>	
Anvendt hensættelse	0	-953.543	
	<u>0</u>	<u>3.800.973</u>	
Overført til resultatopgørelsen	0	-3.800.973	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
9. Forbrugsregnskaber			
	IT-Regnskab	Antenneregnsk.	Forbrugsregnsk.
Primo	160.735	5.948	-230.346
Netto tilbagebetalt	0	0	359.900
Acontobetaling	-47.705	-43.577	-682.285
Udgifter	23.246	43.297	372.591
	<u>136.276</u>	<u>5.668</u>	<u>-180.140</u>
10. Diverse tilgodehavender			
Forudbetalt forsikring	30.254	33.510	
Diverse tilgodehavender	4.553	14.389	
Skat	10.204	-	
	<u>45.011</u>	<u>47.899</u>	

NOTER

	2008/09	2007/08
	kr.	kr.
11. Skyldige omkostninger		
Revision 2008/09	21.000	20.000
Diverse kreditorer	24.419	7.347
	<u>45.419</u>	<u>27.347</u>
12. Indvendig vedligeholdelse (skyldigt lejere)		
Saldo 01.07	88.006	83.257
Henlagt	15.339	14.749
Forbrugt	-8.456	-10.000
	<u>94.889</u>	<u>88.006</u>
13. Udvendig vedligeholdelse (vedr. lejerne)		
Saldo 01.07	-267.520	13.995
Regulering vedr. frasalg	75.501	-
Henlagt	42.419	52.309
Forbrugt	-10.211	-333.824
Vedligeholdelsesforpligtelse i alt	<u>-159.811</u>	<u>-267.520</u>
14. Andelsværdi pr. krone andelsindskud		
I henhold til vedtægternes § 15 kan andelsværdien pr. krone indbetalt andelskapital beregnes efter "kontantværdimetoden":		
Aktiver ifølge regnskabet	22.005.067	27.721.650
Bogført værdi af ejendom	-21.208.703	-21.208.703
Ejendom iflg. Offentlig kontantvurdering	101.000.000	101.000.000
Aktiver til "handelsværdi" herefter	<u>101.796.364</u>	<u>107.512.947</u>
Gæld ifølge regnskabet	-16.889.165	-24.074.486
Udvendig vedligeholdelse	0	0
Prioritetsgæld iflg. regnskabet	16.540.447	19.655.935
Kursværdi af prioritetsgæld – se note 2	-16.823.481	-18.475.694
Gæld til "handelsværdi" herefter	<u>-17.172.199</u>	<u>-22.894.245</u>
Egenkapital til kontantværdi	84.624.165	84.618.702
Reserveret til igangværende projekt	0	-4.046.000
Anvendt til facader og vinduer	0	3.724.725
Reserveret til opsat vedligeholdelse	-500.000	-2.500.000
Reserveret til løbende vedligeholdelse	-300.000	-300.000
Reguleret egenkapital pr. 31.12	<u>83.824.165</u>	<u>81.497.427</u>
Reguleret egenkapital kr. 83.324.165	53,42	51,94
Andelsindskud kr. 1.569.090		

NOTER

2. marts 2009 er andelskronen tvangsnedsat fra 57 kr. til 51,94 kr. pr. krone andelsindskud. Tvangsnedsættelsen er sket som følge af fald i den offentlige kontantvurdering fra 113 mio kr. til 101 mio kr. og i overensstemmelse med Andelsboligloven.

Bestyrelsen foreslår at andelsværdien fastsættes til 53,42 kr. pr. krone andelsindskud. Andelsværdien vil være gældende til en ny vedtages på en kommende generalforsamling eller til der igen måtte ske en tvangsnedsettelse som følge af et fald i den offentlige kontantvurdering.

15. Eventualforpligtelser

Foreningen havde pr. 30.06.2009 kautioneret for andelshaveres lån til køb af andel. Restgælden på disse lån er oprindeligt 231.776 kr. Kautionen dækker maksimalt 60 % af den del af prisen der for den enkelte andel overstiger 40.000 kr.