



**GYRN • LOPS • BRANDT**

Statsautoriserede revisorer A/S

**Andelsboligforeningen V31/M27**

**Årsrapport for 2008**

**34. regnskabsår**

**Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S**

Fændediget 13 • 4600 Køge • Telefon 56 65 52 52 • Telefax 56 65 94 52 • CVR-nr. 30 82 19 63

[koege@glb.dk](mailto:koege@glb.dk)

**K Ø B E N H A V N • K Ø G E**

---

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet Revitax A/S • Medlem af Revisorgruppen Danmark

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-9
ÅRETS RESULTAT	9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
EGENKAPITAL	12
NOTER	13-14
LIKVIDITETSOVERSIGT	15
BUDGET FOR ÅRET	16-17

**GENERELLE OPLYSNINGER****NAVN**

Andelsboligforeningen V31/M27  
Valdemarsgade 31/Matthæusgade 27  
1666 København K

**REVISION**

Gyrn • Lops • Brandt  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge  
Telefon 56 65 52 52  
Telefax 56 65 94 52  
E-mail: [sde@glb.dk](mailto:sde@glb.dk)

## **BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen V31/M27. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 2. april 2009

### **BESTYRELSEN:**

**Karin Høegsberg**

**Thomas Hinné**

**Jakob Jensen**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen V31/M27**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen V31/M27 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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**

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

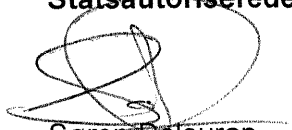
### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 2. april 2009

**Gyrn · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Søren Deleuran  
statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Indtægter og udgifter**

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

#### **Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### **Skat af årets resultat**

Foreningen er ikke skattepligtig, da der ikke indgår indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed men alene indtægter fra foreningens medlemmer, renter m.v.

#### **Betalt prioritetsafdrag**

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivningen er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Kursreguleringer er ført i resultatopgørelsen.

**Hensatte forpligtelser**

Der er i hensat i alt kr. 4.000.000 til fremtidig større vedligeholdelse, jf. årsrapportens side 11. Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser på ejendommen. Beløbet indregnes under hensatte forpligtelser i balancen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter hertil samt tidspunktet for afholdelsen af udgifterne.

**Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

**ANDELSVÆRDIER**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008****- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2008</u> Budget		<u>2008</u> kr.	<u>2007</u> kr.
<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>			
844.000	Boligafgift - medlemmer	843.860	828.627
<u>2.000</u>	Indtægter fra varmelaug 2007/08 vedr. boilerrum	<u>2.215</u>	<u>2.145</u>
846.000		846.075	830.772
6.000	Vaskeriindtægter	8.120	7.080
4.000	TV-bidrag	3.960	3.960
9.600	Internetindtægter	8.350	9.600
0	Renteindtægter, rentepuljehovedkonto	24.853	0
0	Renteindtægter, obligationer	348	433
0	Renteindtægter, prioritet	27.888	35.435
18.000	Tilskud efter lov om privat byfornyelse	19.208	26.200
30.000	Rentesikring	16.149	34.321
<u>0</u>	Andre indtægter	<u>1.543</u>	<u>0</u>
<b><u>913.600</u></b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>956.494</u></b>	<b><u>947.801</u></b>
 <b><u>Ordinære udgifter:</u></b>			
90.000	Prioritetsrenter	184.535	134.836
120.000	Ejendomsskatter	100.449	95.286
50.000	Vandafgifter	98.163	0
0	Refusion fra varmelaug 2007/08	<u>- 46.993</u>	43.315
38.000	Forsikringer	37.234	37.040
<u>25.000</u>	El-forbrug	<u>29.889</u>	<u>26.018</u>
<b>323.000</b>	<b>TRANSPORT</b>	<b>403.277</b>	<b>336.495</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008**

<b>323.000</b>	<b>TRANSPORT</b>		<b>403.277</b>	<b>336.495</b>
	Håndværkerudgifter			0
	Maler	0		1.208
	Snedker og tømrer	1.900		0
	Blikkenslager og smed	18.968		84.305
	El-installatør	930		0
	Tagvindue	19.525		0
	Gårdsplads og vej	0		8.726
	Centralvarme	0		5.599
	Vaskeri	3.817		0
	Låse	378		0
120.000	Anden vedligeholdelse (gelænder)	<u>9.000</u>	54.518	0
24.000	Bidrag til gårdlaug		24.361	23.253
4.000	Antenneservice		0	0
11.000	Internet		7.614	7.880
0	Andre abonnementer		45	0
0	Varmeregnskabshonorar		10.251	10.692
0	- overført til varmeregnskab		-10.251	-10.692
20.000	Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.		19.100	18.400
4.525	Gebyrer		2.772	2.755
500	Kopiering og kontorartikler		423	483
6.500	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse		6.540	5.920
3.000	Møder og generalforsamling		1.685	926
3.500	ABF-kontingent		4.576	3.476
0	Omkostninger ved omprioritering		291.353	0
0	Kursregulering, obligationer		214	183
<b><u>520.025</u></b>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		<b><u>816.478</u></b>	<b><u>499.609</u></b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008****Resultat af ordinær drift:**

913.600	Ordinære indtægter	956.494	947.801
<u>520.025</u>	Ordinære udgifter	<u>816.478</u>	<u>499.609</u>
393.575	Resultat af ordinær drift	140.016	448.192
<u>0</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-229.569</u>	<u>-352.639</u>
<b><u>393.575</u></b>	<b>Resultat efter afdrag</b>	<b><u>-89.553</u></b>	<b><u>95.553</u></b>

**- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -****Ekstraordinære udgifter:**

0	Facaderenovering	2.621.949	0	0
	- overført fra hensættelser	<u>-2.621.949</u>	0	0
	Hensat til større vedligeholdelsesarbejder		<u>474.531</u>	<u>0</u>
<b><u>0</u></b>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>		<b><u>474.531</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b><u>0</u></b>	<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>		<b><u>-474.531</u></b>	<b><u>0</u></b>

**ÅRETS SAMLEDE RESULTAT**

393.575	Overskud af ordinær drift	140.016	448.192
<u>0</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-474.531</u>	<u>0</u>
393.575	Årets samlede resultat	-334.515	448.192
<u>0</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-229.569</u>	<u>-352.639</u>
<b><u>393.575</u></b>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<b><u>-564.084</u></b>	<b><u>95.553</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006	44.500.000
- nedskrivning til kontantværdi pr. 1. oktober 2008	<u>-4.500.000</u>
	40.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 40.000.000)

**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER****40.000.000****ANLÆGSAKTIVER I ALT****40.000.000**

Kassebeholdning

3.657

Lån &amp; Spar Bank

1.439.489

Obligationer

5.112**LIKVIDE BEHOLDNINGER****1.448.258****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****1.448.258****AKTIVER I ALT****41.448.258**

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008****- P A S S I V E R -**

<b>EGENKAPITAL</b>					<b><u>32.627.528</u></b>
Hensat til større vedligeholdelsesarbejder					
Saldo iflg. sidste årsrapport					6.147.418
+ årets hensættelser					474.531
- anvendt hensættelse					<u>-2.621.949</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>4.000.000</u></b>
Prioritetsgæld:					
	<b>Ud-</b>		<b>Restgæld</b>		
	<b>løbsår</b>	<b>%</b>	<b>iflg. sidste</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
			<b>status</b>		
Realkredit Danmark	2008	8,99	123.585	123.585	0
Realkredit Danmark	2013	8,96	496.515	54.571	441.944
Realkredit Danmark	2015	7,56	119.800	10.715	109.085
Lån & Spar Prioritet	2035	4,05	<u>700.000</u>	<u>0</u>	<u>700.000</u>
			1.439.900	188.871	1.251.029
Nyt lån:					
Realkredit Danmark	2028	5,00	<u>3.548.000</u>	<u>40.698</u>	<u>3.507.302</u>
			4.987.900	229.569	4.758.331
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>-14.727</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					4.743.604
Skyldige omkostninger					44.226
Varmeregnskab					
Indgåede bidrag				160.900	
- afholdte udgifter				<u>- 128.000</u>	<u>32.900</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>4.820.730</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>					<b><u>41.448.258</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008****EGENKAPITAL**

Aktiver	41.448.258
Hensatte forpligtelser	- 4.000.000
Gældsforpligtelser	- 4.820.730
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>32.627.528</u></b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>682.000</u>
-------------------------------	----------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	3.693.531
+ betalte prioritetsafdrag	<u>229.569</u>
	<u>3.923.100</u>

Opskrivningsfond ejendom:

Saldo iflg. sidste årsrapport	31.946.547
- årets nedskrivning	- 4.500.000
+ årets kursregulering	<u>72.818</u>
	<u>27.519.365</u>

Tags- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.067.147
Årets samlede resultat	- <u>564.084</u>
	<u>503.063</u>

<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>32.627.528</u></b>
--------------------------	--------------------------

## NOTER

### Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 156.357.

Ejerpantebrev kr. 2.500.000 er deponeret i pengeinstitut.

### Note 2. Andelsværdier

I henhold til vedtægternes § 5,8 og 18 foreslår bestyrelsen, at i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil følgende priser blive godkendt ved salg af andelsboliger:

<u>Bolig nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Ligeligt fordelt andelskapital</u>	<u>Formuevæk st fordelt efter areal</u>	<u>I alt</u>
<u>Valdemarsgade 31</u>				
1	102,0	31.000	1.265.566	1.296.566
2	105,0	31.000	1.302.789	1.333.789
3	102,0	31.000	1.265.566	1.296.566
4	105,0	31.000	1.302.789	1.333.789
5	102,0	31.000	1.265.566	1.296.566
6	105,0	31.000	1.302.789	1.333.789
7	102,0	31.000	1.265.566	1.296.566
8	105,0	31.000	1.302.789	1.333.789
9	102,0	31.000	1.265.566	1.296.566
10	105,0	31.000	1.302.789	1.333.789
11	91,5	31.000	1.135.287	1.166.287
<b>transport</b>	<b>1.126,5</b>	<b>341.000</b>	<b>13.977.062</b>	<b>14.318.062</b>

<u>Bolig nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Ligeligt fordelt andelskapital</u>	<u>Formuevækst fordelt efter areal</u>	<u>I alt</u>
<b>transport</b>	<b>1.126,5</b>	<b>341.000</b>	<b>13.977.062</b>	<b>14.318.062</b>
<u>Matthæusgade 27</u>				
13	80,0	31.000	992.601	1.023.601
14	140,0	31.000	1.737.051	1.768.051
15	80,0	31.000	992.601	1.023.601
16	140,0	31.000	1.737.051	1.768.051
17	80,0	31.000	992.601	1.023.601
18	140,0	31.000	1.737.051	1.768.051
19	80,0	31.000	992.601	1.023.601
20	140,0	31.000	1.737.051	1.768.051
21	143,0	31.000	1.774.274	1.805.274
22	140,0	31.000	1.737.051	1.768.051
23	124,0	31.000	1.538.531	1.569.531
afrunding				0
<b>I alt</b>	<b><u>2.413,5</u></b>	<b><u>682.000</u></b>	<b><u>29.945.526</u></b>	<b><u>30.627.526</u></b>

Priserne udgør samlet en fald fra sidste år på ca. 13%

De foreslåede andelsværdier fremkommer således:

Maksimale priser beregnet efter andelsboligforeningslovens §5 stk. 2 c

(kontantværdiprincippet)

32.627.528

Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer af ejendommen,

kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen udover de

regnskabsmæssige hensættelser på kr. 4.000.000

2.000.000

Andelsværdier i alt

30.627.528

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier evt. skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi som ejendommen er opført til i denne årsrapport.



## Andelsboligforeningen V31/M27

### Likviditetsoversigt pr. 31. december 2008

		<u>31/12 2008</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Kassebeholdning	3.700	
Lån & Spar Bank	1.439.500	
Obligationer	<u>5.100</u>	1.448.300
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Skyldige omkostninger	44.200	
Varmeregnskab	33.000	
Hensat til større vedligeholdelsesarbejder	<u>474.600</u>	<u>551.800</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2008</b>		<b><u><u>896.500</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2008		534.600
Formuetilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	140.000	
Optagelse af lån	<u>3.548.000</u>	<u>3.688.000</u>
		4.222.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	474.500	
Afdrag på prioritetsgæld	229.600	
Anvendt hensættelse	<u>2.622.000</u>	<u>3.326.100</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2008</b>		<b><u><u>896.500</u></u></b>

## Andelsboligforeningen V31/M27

### Budget for året 2009

#### - I N D T Æ G T E R -

	<b>2009</b>
	kr.
<b>Ordinære indtægter:</b>	
Boligafgift - medlemmer	845.000
Indtægter fra varmelag 2007/08 vedr. boilerum	2.000
Vaskeriindtægter	7.000
TV-bidrag	4.000
Internetindtægter	10.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	12.200
Rentesikring	29.600
	<b>909.800</b>

#### - U D G I F T E R -

<b>Ordinære udgifter:</b>	
Prioritetsrenter	239.000
Renter, andelsprioritetslån	15.000
Ejendomsskatter	100.000
Vandafgifter	50.000
Forsikringer	40.000
El-forbrug	28.000
Graffitibekæmpelse	20.000
Trappevask	25.000
Håndværkerudgifter	120.000
Bidrag til gårdlaug	24.000
Antenneservice	4.000
Internet	6.400
Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.	20.000
Gebyrer	4.500
Kopiering og kontorartikler	500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	6.500
Møder og generalforsamling	3.000
ABF-kontingent	3.500
	<b>709.400</b>

**Resultat af ordinær drift:**

Ordinære indtægter	909.800
Ordinære udgifter	<u>-709.400</u>
Overskud af ordinær drift	200.400
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-180.000</u>
<b>Resultat efter afdrag</b>	<b><u><u>20.400</u></u></b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2009	896.500
Ordinært resultat efter afdrag	<u>20.400</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2009</b>	<b><u><u>916.900</u></u></b>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2009 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.