

A/B Dannebrogsgade 18-24
Dannebrogsgade 18-24
1660 København V

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2007 - 31.12.2007

5. regnskabsår

CVR. Nr.: 27 45 31 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	10-14

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Dannebrogsgade 18-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Dannebrogsgade 18-24
Dannebrogsgade 18-24
1660 København V
www.dannebrogsgade.dk

Bestyrelse: Marie Vinter
Tine Dwinger
Jens Henrik Overgaard
Bo Sandy Larsen
Pia Jensen
Christian Nielsen
Caroline Kragh

Suppleanter:

Administrator: Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67 B
1264 København K

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg
Tlf. 38 19 91 00
Email: revisor@datarevision.dk

Kreditforening: BRFkredit Nykredit RealkreditDanmark
Klampenborgvej 205 Kalvebod Brygge 1-3 Dalbergstrøget 17
2800 Lyngby 1780 København V 800 Høje Tåstrup

Bank: Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for A/B Dannebrogsgade 18-24

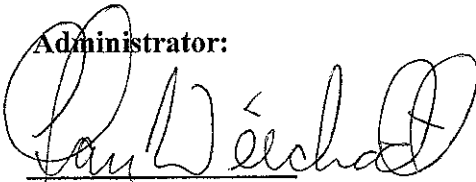
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9/5/2008

Administrator:



Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Bestyrelse:

Marie Vinter
Formand

Tine Dwinger

Jens Henrik Overgaard

Bo Sandy Larsen

Pia Jensen

Christian Nielsen

Caroline Kragh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Til andelshaverne i A/B Dannebrogsgade 18-24**

Vi har revideret årsrapporten for A/B Dannebrogsgade 18-24 for regnskabsåret 1. januar 2007 – 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

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

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2007 – 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 9/5/2008

Data Revision FRR
Registrerede revisorer

Pet. Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Periodisering

Regnskabsposter er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Boligafgift og leje

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje, samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt boligafgift og leje.

Skat

Der udgiftsføres skat af erhvervsmæssig indkomst ved udlejning til ikke-medlemmer.

Ejendom incl. anlæg m.v.

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, da det antages at ejendommen ikke er udsat for en løbende værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld og øvrig gæld

Gælden indgår med det nominelle beløb og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med §5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2007 - 31. DECEMBER 2007

	Note	Regnskab 2007 i kr.	Budget 2007 i tkr.	Regnskab 2006 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		2.024.629	2.025	1.997
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		278.574	277	287
Lejeindtægt, kældre.....		14.400	14	11
Ventelistegebyrer.....		3.000	0	0
Indtægter.....		2.320.603	2.316	2.295
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	12	1.095.459	1.096	1.124
Rentestøtte til prioritetsrenter.....	12	-485.503	-485	-496
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.	1	452.487	425	411
Forsikringer.....		36.718	40	35
Renholdelse, viceværtløn m.v.....	2	136.114	125	95
Gårdlauget Westend Karre III.....		75.780	80	76
Elektricitet.....		37.344	35	34
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	144.477	163	325
Drift af internet/antenneregnskab.....	4	12.631	20	18
Henlæggelse til modernisering/omlægning.....	10	85.000	85	85
Revisor, administration og kontorhold.....	5	118.549	140	133
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	11	16.428	16	17
Udgifter.....		1.725.484	1.740	1.855
Primært driftsresultat.....		595.119	576	439
Finansieringsposter:				
Renteudgifter kassekredit Danske Bank mv.....		-6.741	-30	14
Resultat før ekstraordinære poster.....		588.378	546	453
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	7	-15.349	-15	-13
Ekstraordinære poster.....	6	-62.302	0	326
Årets resultat.....		510.727	531	767
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		510.727	531	767
- Afdrag på prioritetsgæld.....		519.487	519	491
Overført til tabs- og vindingskonto.....		-8.760	12	275

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

AKTIVER	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter..... (Ejendomsværdi pr. 1/10/07 kr. 67.000.000)	8	25.561.115	25.561
Driftsmateriel og inventar.....	9	37.924	47
ANLÆGSAKTIVER.....		25.599.039	25.609
Tilgodehavende boligafgift		335	1
Mellemregning med tidligere administrator.....		8.398	31
Tilgodehavende forsikringsskader.....		35.361	6
Tilgodehavender ved salg af boliger.....		16.666	0
Øvrige tilgodehavender.....		80.112	0
Indestående i G.I. §18b.....		143.856	115
Kassebeholdninger.....		8.600	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		293.328	154
AKTIVER.....		25.892.367	25.762

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

PASSIVER	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Andelskapital.....		1.406.500	1.407
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.1.2007.....		2.841.293	2.075
+ Årets overførsel.....		-8.760	275
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		<u>519.487</u>	491
EGENKAPITAL.....	13	4.758.520	4.248
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	10	670.000	585
Udskudt skat.....	7	13.242	10
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		683.242	595
Prioritetsgæld.....	12	12.764.187	20.312
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.764.187	20.312
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 3.000.000.....		7.041.320	204
Skyldige omkostninger.....		302.193	148
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		19.205	9
Forudbetalt leje og deposita.....		113.323	113
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	11	145.071	129
<u>Varmeregnskab 2007/08</u>			
A/c varmeindbetalinger.....		85.772	86
- afholdte varmeudgifter.....		<u>20.466</u>	-82
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.686.418	607
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.450.605	20.919
PASSIVER.....		25.892.367	25.762
Eventualforpligtelser.....	7		

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Der er derudover tinglyst tabslån, hvor det offentlige betaler renter og afdrag.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:			
	1		
Ejendomsskatter.....		212.877	203
Vandafgift.....		159.392	123
Renovation.....		80.218	85
		452.487	411
Renholdelse, viceværtiløn m.v.:			
	2		
Viceværtiløn, feriepenge m.v.....		87.425	88
Sociale ydelser inkl lønsumsafgift.....		5.535	5
Hovedrengøring af trapper.....		33.125	0
Øvrig renholdelse og arbejdstøj.....		10.029	2
		136.114	95
Reparationer og vedligeholdelse:			
	3		
Blikkenslager.....		53.661	37
Kloakarbejde.....		0	34
Murer.....		0	33
Tømrer og snedker.....		0	45
Elektriker.....		6.010	26
Malervarer.....		0	0
Glarmester.....		1.732	14
Låseservice.....		11.781	8
Teknikerbistand, vedligeholdelsesplan.....		36.250	0
Teknikerbistand, i øvrigt.....		7.075	4
Varmeanlæg.....		12.373	0
Småanskaffelser.....		10.383	0
Arbejdsweekend.....		4.437	0
Strømpeforring af kloak.....		0	78
Låger og Cykelramper.....		0	38
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		775	8
		144.477	325
Drifts af internet/antenneregnskab:			
	4		
Indtægter internet 21 tilmeldte pr 1.12.2007.....		25.600	26
Bredbånd 1/1-31/12/2007.....		-13.709	-12
Router, Vesterbro DSL.....		0	-8
TDC antenne.....		-15.042	-15
Afskrivning kabling.....		-9.480	-9
		-12.631	-18

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Dannebrogsgade 18-24

	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	5		
Revisionshonorar inkl oplæg ensretning.....		14.000	16
Administrationshonorar.....		59.672	65
Varmeregnskabshonorar.....		12.513	11
Handelsvurdering af ejendom.....		0	1
Kontorartikler m.v.....		0	0
Kontingent ABF.....		4.284	3
Webhotel, internet.....		0	2
Generalforsamling, andre møder m.v.		4.491	8
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		16.000	10
Portoandel og gebyrer.....		3.535	2
PBS/Dataløn.....		4.054	3
Øvrige regulering vedrørende tidligere år.....		0	12
		118.549	133
Ekstraordinære poster:	6		
Tillægsbeløb ved salg af andele.....		0	356
Indvendig vedligeholdelse, solgte lejligheder.....		0	11
Fradrag og mangler i solgte lejligheder.....		0	-10
Betaling af ekstra boligafgift og renter til andel nr 1024.....		0	-31
Tomgangeleje og varme lejl.....		0	2
Andel af vurderingshonorarer.....		0	-1
Omkostninger ved låneomlægning i år 2008/09.....		-62.302	0
		-62.302	326
Beregnet selskabsskat:	7		

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervmæssige indkomst.

Der er foretaget skattemæssige afskrivninger på installationer med kr 61.694 og der er samtidig afsat latent skat.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Dannebrogsgade 18-24

	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Ejendommen:	8		
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.1.2007.....		25.561.115	25.561
Saldo pr. 31.12.2007.....		25.561.115	25.561
Ejendommen består af:			
	Antal	Areal m ²	
Andelslejligheder.....	30	2.813	
Udlejede lejligheder.....	5	444	
Kælderlejemål.....	6		
	41	3.257	
Driftsmatriel og inventar:	9		
Saldo pr 1.1.2007.....		47.404	57
Afskrivning over 8 år.....		-9.480	-9
Saldo pr. 31.12.2007.....		37.924	47
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:	10		
Saldo pr. 1.1.2007.....		585.000	500
Hensat året 2007.....		85.000	85
		670.000	585
Anvendt i året 2007.....		0	0
Saldo pr. 31.12.2007.....		670.000	585
Indvendig vedligeholdelse:	11		
Saldo pr. 1.1.2007.....		128.643	123
Hensat året 2007.....		16.428	17
		145.071	140
Frasolgt i året 2007.....		0	-11
Saldo pr. 31.12.2007.....		145.071	129

Note

Prioritetsgæld:

12

	Restgæld 1.1.2007	Afdrag	Renter	Rente støtte	Restgæld 31.12.2007	Kursværdi 31.12.2007
BRF 4% inkv. år 08 - 100,92	7.028.000	-	305.015		0	0
Nykredit 6% kont. År 26 - 100	1.827.797	57.961	132.642	-60.783	1.769.836	1.886.949
RD 5% kont. år 25 - 100	1.926.256	77.604	110.607	-65.827	1.848.652	1.882.597
RD 5% kont. år 25 - 100	2.503.782	100.870	143.768	-99.729	2.402.912	2.447.034
RD 5% kont. år 25 - 100	2.593.172	104.472	148.901	-107.913	2.488.700	2.534.397
RD 5% kont. år 25 - 100	4.432.667	178.580	254.526	-151.251	4.254.087	4.332.200
	<u>20.311.674</u>	<u>519.487</u>	<u>1.095.459</u>	<u>-485.503</u>	<u>12.764.187</u>	<u>13.083.177</u>

Der er den 24/1/2008 tinglyst et stående lån i BRF på nom kr 7.177.000

Prioritetsgæld med fuld støtte:

	Restgæld 31.12.2007	Kursværdi 31.12.2007
RD 2,5% indeksslån - opr. 6.831.400	3.310.652	3.937.291
RD 2,5% indeksslån - opr. 6.176.900	2.993.467	3.560.068
RD 2,5% indeksslån - opr. 662.800	438.357	440.549
Nykredit 2,5% indeksslån - opr. 7.261.900	3.392.815	4.199.849
Nykredit 2,5% indeksslån - opr. 2.605.000	1.405.565	1.427.433
BRF 2,5% indeksslån - opr. 5.759.200	2.713.573	3.357.401
	<u>14.254.429</u>	<u>16.922.591</u>

Note**Egenkapital ("andelenes værdi"):****13**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 4.758.520

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2007.....	4.758.520
Kontantejendomsværdien.....	67.000.000
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>25.561.115</u> 41.438.885
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.764.187
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.083.177</u> -318.990
Foreningens formue pr. 31. december 2007.....	45.878.415

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{45.878.415 \times \text{andelsindskud}}{1.406.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 32,62 eller antallet af m² med kr. 16309

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 14.500 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse, modernisering samt revisors supplerende oplysninger, sættes til kr.14.500