

ANDELSBOLIGFORENINGEN NØRRE ALLÉ 13 - 13 H

Matr.nr. 1170, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Nørre Allé 13 - 13 H, 2300 København N

---oo0oo---

Årsrapport

1. november 2005 - 31. december 2006

samt

Balance pr. 31. december 2006

Administrator:
Advokat Nicolai Giødesen,
Frederiksholms Kanal 18, 1220 K.
Telefon: 33 15 84 45.

STATSBOKS

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2005/2006 for Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 - 13 H.

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 resultatet.

I bestyrelsen:

Arne Z. Andersen

Arne Z. Andersen

Arne Z. Andersen

Anders Beckgaard

Godkendt på den ordinære generalforsamling den *15* 2007

Som dirigent:

[Signature]

Note 26 - Andelskroneværdi

Andelsværdien opgjort efter Andelsboliglovens § 5 stk. 2 pkt. b (Handelsværdi) kan opgøres således:

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006		75.000.000
Opskrivning til kontant handelsværdi		<u>9.000.000</u>
Handelsværdi *)		84.000.000
Ejendommens bogførte værdi udgør	66.086.916	-
Andre aktiver		57.598
Anden gæld		-5.841.069
Kontantværdi af prioritetsgæld		-59.057.741
Bogført værdi af prioritetsgæld	<u>59.872.000</u>	-
Egenkapital incl. merværdi		<u>19.158.788</u>
Andelskroner i alt pr. 31. december 2006	<u>2.212.000</u>	
Værdi pr. andelskrone		<u>8,6613</u>
Værdi pr. m ²	3.160,0 m ²	<u>6.062,91</u>

Bestyrelsen indstiller at andelskroneværdien sættes til kr. 8,6613, svarende til kr. 6.062,91 pr. m².

Handelsværdi

*)Den kontante handelsværdi er fastsat af statsautoriseret ejendomsmægler Richard Smidt og valuar Finn Malling, dateret den 23. februar 2007.

72.200.000

Opgørelse af andelskroneværdi har til formål at opgøre den øvre grænse i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2. Den endelige fastsættelse af andelskroneværdien henhører under bestyrelsen og generalforsamlingens beslutning.

Det skal bemærkes, at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af den avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejlighed, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 24

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 - 13 H .

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 - 13 H for regnskabsåret 1. november 2005 - 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen 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 regnskabsstandarder. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2005 - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. februar 2007

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Gert Olsen

Statsaut. revisor

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Resultatopgørelsen

Boligafgifter og lejeindtægter er medregnet med pålignede beløb, og periodiseret til regnskabsårets kalendermåneder. Lejeindtægter er med fradrag af henlæggelser til konto for indvendig vedligeholdelse.

Øvrige indtægter og udgifter er periodiseret til at omfatte regnskabsårets kalendermåneder.

Finansielle indtægter og omkostninger medregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktuel skat medregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsessum med tillæg af afholdte omkostninger der ikke er udgiftsført over resultatopgørelsen.

Forbedringsudgifter afskrives i det omfang disse undergår værdiforringelse over forventet brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi eller til en individuel vurdering, hvis denne værdi er lavere.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til den nominelle lånerestgæld.

Andre gældsforpligtelser optages til pålydende gæld.

Udskudt skat ved salg af lejligheder afsættes ikke i balancen, jfr. note om forpligtelser.

Hensættelse

Hensættelse til istandsættelse er afsat ud fra en teknisk gennemgang af ejendommen, foretaget af uvildig ekstern arkitekt

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. b. (kontant handelsværdi)

Note 25 - Opgørelse af den skattepligtige indkomst

Lejeindtægter m.m. ifølge note 2			545.441
Udgifter i alt for hele ejendommen		1.354.000	
Renteudgifter, netto		<u>2.620.837</u>	
		3.974.837	
Garantiprovision ved stiftelse af foreningen		<u>224.576</u>	
		<u>4.199.413</u>	
Lejernes andel heraf:	$\frac{545.441 \times 4.199.413}{2.544.236}$	=	<u>-900.283</u>
Skattepligtig indkomst ved udlejning			<u>-354.842</u>
Skat heraf, 28%			<u>-</u>
Indtægt erhverv			132.400
Indtægt beboelse, andele 653 m ²			413.041
Ordinær leje pr. m ² : 413.041 : 653 m ² = 632,53			
Beregnet leje for andelshavere: 3160 m ² x 632,53 =			<u>1.998.795</u>
Reguleret indtægt			<u>2.544.236</u>

Note 24 - Forpligtelser i øvrigt

Under henvisning til Landsskatterettens kendelse af 29. november 2001 vil Andelsboligforeningen ved afhændelse af den sidste udlejningslejlighed blive skattepligtig af værdistigningen på alle lejligheder, der er afhændet efter 1. januar 1994.

Værdistigningen skal opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen for de pågældende lejligheder og lejlighedernes markedsværdi på det tidspunkt, hvor sidste lejlighed bliver afhændet.

Dermed bliver også værdistigningen af de enkelte lejligheder fra salgstidspunktet til tidspunktet for sidste salg skattepligtig, jfr. bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet af den 22. oktober 2002.

Avancen skal i øvrigt opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Den skattemæssige behandling i forbindelse med salg af sidste lejlighed har ikke været prøvet ved domstolene, hvorfor der tages forbehold for ændringer.

Der er således på det foreliggende grundlag ikke muligt at opgøre størrelsen af en eventuel forpligtelse som følge heraf, hvorfor der ikke er foretaget hensættelse i regnskabet til dækning heraf.

	Note	2006
Boligafgifter mv.	1	3.056.987
Lejeindtægter mv.	2	545.441
Fortjeneste ved salg af lejlighed	3	268.845
INDTÆGTER I ALT		3.871.273
Ejendomsskatter		167.068
Forsikringer	4	43.498
Varmemester og renholdelse m.v.	5	212.658
Forbrugsafgifter	6	228.417
Abonnementer	7	15.431
Reparation og vedligeholdelse	8	546.179
Administrationsudgifter	9	140.749
UDGIFTER I ALT		1.354.000
RESULTAT FØR PRIORITETSYDELSER MV.		2.517.273
Prioritetsydelse	21	-2.554.322
Finansielle indtægter	10	42.209
Finansielle omkostninger	11	-108.724
PRIORITETSYDELSER OG RENTER I ALT		-2.620.837
RESULTAT FØR KAPITALAFDRAG		-103.564
Kapitalafdrag	21	-
RESULTAT FØR SKAT		-103.564
Skat af årets resultat ved udlejning	25	-
ÅRETS RESULTAT		-103.564

A K T I V E R	Note	2006
Ejendommen	12	66.086.916
Renoveringsprojekt	13	1.676.991
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere	14	2.846
Mellemregning med administrator		18.932
Diverse tilgodehavender	15	320
Forudbetalte omkostninger	16	35.500
		<u>67.821.505</u>
P A S S I V E R		
Egenkapital		
Andelskapital	18	2.212.000
Overførsel	19	-103.564
		<u>2.108.436</u>
Hensættelser	20	
Hensættelse til istandsættelse m.v.		<u>2.558.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	21	
Prioritetsgæld		59.872.000
Deposita og forudbetalt husleje		<u>144.708</u>
		<u>60.016.708</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	22	2.649.706
Skyldig skat	25	-
Varmeregnskab	17	45.123
Anden gæld	23	443.532
		<u>3.138.361</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>63.155.069</u>
		<u>67.821.505</u>
Forpligtelser i øvrigt	24	
Andelskroneværdi	26	

	2006		
Note 19 - Overførsel			
Overførsel pr. 1. november 2005	-		
Årets resultat	-103.564		
	<u>-103.564</u>		
Note 20 - Hensættelser			
Hensættelse til istandsættelse m.v.			
Saldo pr. 1. november 2005 jfr. åbningsbalance	2.558.000		
Hensat for 2006	-		
Anvendt i 2006	-		
	<u>2.558.000</u>		
Note 21 - Langfristede gældsforpligtelser			
	Renter	Kursværdi pr. 31. dec. 2006	Lånerest- gæld, pr. 31. dec. 2006
4,000% BRFKredit, opr. 59.872 t.kr.	2.554.322	59.057.741	59.872.000
	2.554.322	59.057.741	59.872.000
Afdrag	-		
Ydelser netto	<u>2.554.322</u>		
Note 22 - Bankgæld			
Arbejdernes Landsbank 0242411			<u>2.649.706</u>
Note 23 - Anden gæld			
Renholdelse			24.219
Elo-honorar			7.040
Vedligeholdelse			195.576
Renovering			200.432
Honorar til revisor			15.625
Øvrige			640
			<u>443.532</u>

	<u>2006</u>
Note 13 - Renoveringsprojekt	
Renoveringsprojekt:	
	<u>Tilgang</u>
Spektrum Vinduer, vinduer og døre	481.936 481.936
Lysinstallationer, kælder og trapper	600.689 600.689
Malerarbejde, gård og facade	97.500 97.500
Installation af bredbåndsnet	<u>496.866 496.866</u>
	<u>1.676.991 1.676.991</u>
Note 14 - Tilgodehavende hos andelshavere og lejere	
Restancer	<u>2.846</u>
	<u>2.846</u>
Note 15 - Diverse tilgodehavender	
Mellemregning med bestyrelsen	320
Restancer	<u>-</u>
	<u>320</u>
Note 16 - Forudbetalte omkostninger	
Bygningsforsikring	29.508
Erhvervsforsikring	1.260
Guldager	<u>4.732</u>
	<u>35.500</u>
Note 17 - Varmeregnskab	
Opkrævede a conto varmebidrag	426.380
Afholdte udgifter	<u>-381.257</u>
	<u>45.123</u>
Note 18 - Andelskapital	
Andelskapital 3.160,0 m ² a' 700	<u>2.212.000</u>

	<u>2006</u>
Note 1 - Boligafgifter mv.	
Boligafgifter	2.560.185
Moderniseringstillæg	491.197
Restancebøder, ventelistegebyrer mv.	<u>5.605</u>
	<u>3.056.987</u>
Note 2 - Lejeindtægter mv.	
Erhvervsleje	132.400
Beboelsesleje	<u>413.041</u>
	<u>545.441</u>
Note 3 - Fortjeneste ved salg af lejlighed	
Salgssum 3 stk. lejligheder	378.245
Vurdering lejlighed	-1.500
Honorarer salgsaftaler	-3.600
Overført til andelskapital	<u>-104.300</u>
	<u>268.845</u>
Note 4 - Forsikringer	
Bygningsforsikring	42.008
Erhvervsforsikring	<u>1.490</u>
	<u>43.498</u>
Note 5 - Varmemester og renholdelse m.v.	
Trappevask	122.056
Dagrenovation	89.870
Rottebekæmpelse	<u>732</u>
	<u>212.658</u>

	<u>2006</u>
Note 6 - Forbrugsafgifter	
Afregning 2005	20.468
Á conto vandafgifter 2006	<u>143.086</u>
Vandudgifter	<u>163.554</u>
Elektricitet forbrug, trappe og kælder	<u>64.863</u>
Elektricitet	<u>64.863</u>
	<u>228.417</u>
Note 7 - Abonnementer	
Serviceabonnement, Guldager, mm	9.282
Copydan-afgift	<u>6.149</u>
	<u>15.431</u>
Note 8 - Reparation og vedligeholdelse	
Installationer:	
Antenneanlæg	5.758
Vaskeri	39.501
Ventilation	62.181
Centralvarmeanlæg	<u>-</u>
	<u>107.440</u>
Bygninger:	
VVS	40.217
Reparation af kloaker	220.418
Teknisk bistand	9.748
Elektriker	3.263
Låseservice	14.531
Navneskilte	6.149
Snedker/tømrer	16.788
Malerarbejde	29.606
Isenkram og værktøj	7.765
Graffitirensning	20.550
Gårdlaug	60.024
Køb af snefejer	<u>9.680</u>
	<u>438.739</u>
	<u>546.179</u>

	<u>2006</u>
Note 9 - Administrationsudgifter	
Administration	111.177
Revision	15.625
Salær valuarvurdering	9.750
Honorar udarbejdelse af varmeregnskab	-
Telefongodtgørelse	2.012
Mødeomkostninger	300
Kontorhold og gebyrer	<u>1.885</u>
	<u>140.749</u>
Note 10 - Finansielle indtægter	
Renter af refusionsopgørelse	42.209
Renteindtægt gældsbreve	<u>-</u>
	<u>42.209</u>
Note 11 - Finansielle omkostninger	
Renter af gæld til pengeinstitut	108.115
Øvrige renteudgifter	<u>609</u>
	<u>108.724</u>
Note 12 - Ejendommen	
Ejendommen Nørre Allé 13 - 13 H, 2300 København N	
Købesum ifølge skøde	61.250.000
Påkrævede hensættelser til istandsættelse ifølge arkitektrapport	2.558.000
Skødesalær, stempel- og låneomkostninger	<u>2.278.916</u>
	<u>66.086.916</u>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006	<u>75.000.000</u>
-Heraf grundværdi	<u>8.251.200</u>
Ansæt handelsværdi (jf. note 26)	<u>72.200.000</u>