



REVISIONSFIRMAET • BRUUN-PEDERSEN

STATSAUTORISEREDE & REGISTREREDE REVISORER

• ROSENKÆRET 11 C, 2 • 2860 SØBORG • TLF 35 43 32 32 • FAX 35 43 55 25 • Email post@bruun-pedersen.dk • www.bruun-pedersen.dk •

B. Bruun-Pedersen
E. Bruun-Pedersen (mdb)
Statsautoriserede revisorer

L. Bruun-Pedersen
S. Bruun-Pedersen
Registrerede revisorer FRR

ANDELSBOLIGFORENINGEN NØRRE ALLE 13 - 13 H

ÅRSRAPPORT 2007

2. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.	2
Anvendt regnskabspraksis.	3
Bestyrelsens påtegning.	4
Resultatopgørelse.	5
Balance.	6 - 7
Revisionspåtegning.	8
Noter.	9 - 13

FORENINGSOPLYSNINGER

NAVN: Andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H

ADRESSE: Nørre Alle 13
2200 København N..

EJENDOMMEN: Matr.nr. 170 udenbys Klædebo Kvarter

BYGGEÅR: 1879

BESTYRELSEN:
Formand Heidi Giedo Andersen
Anders Bechgaard
Lars A. Nielsen
Heini Sørensen
Tom Bendtsen

ADMINISTRATOR: Advokat Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 22
1220 København K.
Tlf. 33 15 84 45

REVISION: Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen
Statsautoriserede- og registreret revisor
Rosenkæret 11 C
2860 Søborg.

BANK: Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60
2300 København S.

CVR-NR. 29 04 49 10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2007 er aflagt i overensstemmelse med Andelsboliglovens bestemmelser for regnskabsaflæggelse, samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger. 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.

Skat af årets resultat:

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat for regnskabsåret er beregnet til kr. -275.925.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom er optaget til anskaffelsessum med tillæg af omprioriterings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.

Driftsmidler afskrives over 5 år.

Gældsforpligtelser:

Foreningens prioritetsgæld er optaget til nominal værdi pr. 31/12 2007.

Andelsværdier:

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til værdi af andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Værdiansættelsen fremgår af særskilt note.

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Årsrapporten for 2007 for andelsboligforeningen Platanhaven, udviser et resultat på kr. -310.401 og en egenkapital på kr. 1.869.435.

Årsrapporten indeholder efter vor opfattelse de nødvendige oplysninger til bedømmelse af Andelsboligforeningens drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2007.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsrapport.

København, den 11. marts 2008

Anders Bechgaard

Heidi Giedo Andersen
formand

Lars A. Nielsen

Heini Sørensen

Tom Bendtsen

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2007

Note	<u>2007</u>	<u>2006</u> t.kr.
Indtægter:		
	2.259.548	2.560
	263.052	491
	324.016	413
	115.652	132
1	<u>418.677</u>	<u>275</u>
	<u>3.380.945</u>	<u>3.871</u>
Udgifter:		
	2.550.547	2.554
	161.622	65
2	188.371	212
3	266.828	229
4	260.199	287
5	147.592	142
6	109.721	486
	<u>6.466</u>	<u>0</u>
	<u>3.691.346</u>	<u>3.975</u>
Kapitaludgifter:		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.691.346</u>	<u>3.975</u>
	<u>-310.401</u>	<u>-104</u>

STATUS PR. 31. DECEMBER 2007

AKTIVER

Note		<u>2007</u>	<u>2006</u> t.kr.
	Anlægsaktiver:		
7	Ejendommen matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarater.	66.086.916	66.087
	Renoveringsprojekt.	1.676.991	1.677
8	Driftsmidler.	<u>25.865</u>	<u>0</u>
		<u>67.789.772</u>	<u>67.764</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Restancer.	9.057	
	Mellemregning med Bestyrelsen.	23.342	3
	Mellemregning med Administrator.	18.839	19
	Arbejdernes Landsbank 0332151.	14	
	Forudbetalte omkostninger.	<u>37.388</u>	<u>36</u>
		<u>88.640</u>	<u>58</u>
	AKTIVER I ALT.	<u>67.878.412</u>	<u>67.822</u>

PASSIVER

Note	<u>2007</u>	<u>2006</u> t.kr.
Egenkapital:		
9	Andelskapital.	2.283.400 2.212
10	Konto for prioritetsafdrag.	0 0
11	Overførsel.	<u>-413.965</u> <u>-104</u>
		<u>1.869.435</u> <u>2.108</u>
Hensættelser:		
	Hensat til istandsættelse.	<u>2.558.000</u> <u>2.558</u>
Fremmedkapital:		
	Forudbetalt boligafgift.	2.660
12	Prioritetsgæld.	59.872.000 59.872
	Depositum/forudbetalt husleje.	118.749 145
13	Varmeregnskab 2007/08.	27.218 45
	Arbejdernes Landsbank 0242411 kk.	3.372.971 2.650
14	Kreditorer.	<u>57.379</u> <u>444</u>
		<u>63.450.977</u> <u>63.156</u>
	PASSIVER I ALT.	<u><u>67.878.412</u></u> <u><u>67.822</u></u>
15	Andelsværdi	

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING:

Til andelshaverne:

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabsprincip, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten:

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at, på baggrund af administrators administration at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlige fejlinformationer, 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.

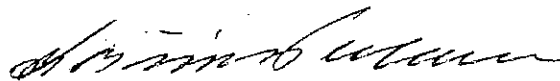
En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller 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 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.

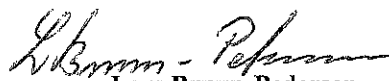
Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007, samt at resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

København, den 11. marts 2008
Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen



B. Bruun-Pedersen
statsautoriseret revisor



Lars Bruun-Pedersen
registreret revisor FRR

NOTER

	<u>2007</u>	<u>2006</u> t.kr.
1. Diverse indtægter:		
Restancegebyr m.v.	282	6
Arbejdsweekend.	7.000	
Vaskeriindtægt.	50.640	
Salgsfortjenester.	<u>360.755</u>	<u>269</u>
	<u>418.677</u>	<u>275</u>
2. Renholdelse og vicevært:		
Rengøringsentreprise.	97.704	122
Renovation/container.	<u>90.667</u>	<u>90</u>
	<u>188.371</u>	<u>212</u>
3. Forbrugsafgifter:		
Elektricitet.	51.128	65
Vandafgift.	<u>215.700</u>	<u>164</u>
	<u>266.828</u>	<u>229</u>
4. Driftsudgifter:		
Ejendomsskat.	140.094	167
Forsikringer.	37.265	44
Abonnement VVS.	13.750	
Copy-Dan afgift.		6
Abonnement alliance.	9.713	
Abonnement Guldager.	8.237	9
Gårdlaug.	50.438	60
Skadedyr.	<u>702</u>	<u>1</u>
	<u>260.199</u>	<u>287</u>

	<u>2007</u>	<u>2006</u> t.kr.
5. Administration:		
Kontorhold 2006/07.	10.518	2
Telefongodtgørelse.	1.932	2
Vester-Kopi Tegninger.	5.376	
Mødeomkostninger/generalforsamling.	3.069	1
Vurderingshonorar, ejendom.	8.700	10
Administrationshonorar.	101.217	111
Revisionshonorar.	10.000	16
Gebyrer.	356	
Diverse.	<u>6.424</u>	
	<u>147.592</u>	<u>142</u>
6. Vedligeholdelse:		
Centralvarmeanlæg.	1.691	
Vaskeri.	10.791	
Blikkenslager.	20.888	
Elektriker.	14.608	
Materialer.	4.669	
Murer.	13.750	
Snedker (erstatning Codan).	-4.125	
Låseservice.	3.794	
Kloak.	<u>43.665</u>	
	<u>109.721</u>	<u>486</u>
7. Ejendommen:		
Saldo primo.	<u>66.086.916</u>	<u>66.087</u>
.	<u>66.086.916</u>	<u>66.087</u>
Kontantværdi pr. 1/10 2006 75.000.000.		

	<u>2007</u>	<u>2006</u> t.kr.
8. Driftsmidler:		
Nykøb vaskemaskine.	32.331	
Afskrivning 10 år.	<u>-6.466</u>	
	<u>25.865</u>	
9. Andelskapital:		
Andelskapital hele ejendommen 3.262 m ² x kr. 700.	<u>2.283.400</u>	<u>2.212</u>
INDBETALT	<u>2.283.400</u>	<u>2.212</u>
10. Konto for prioritetsafdrag:		
Saldo primo.	0	0
Årets afdrag.	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
11. Overførsel:		
Saldo primo.	-103.564	0
Årets resultat.	<u>-310.401</u>	<u>-104</u>
	<u>-413.965</u>	<u>-104</u>
12. Prioritetsgæld:		
	<u>Hovedstol</u>	<u>Afdrag</u>
		<u>Saldo</u> <u>31/12-07</u>
BRF Kredit 4%.	59.872.000	<u>0</u>
		<u>59.872.000</u>
		<u>0</u>
		<u>59.872.000</u>
Kontantværdi pr. 31/12 2007 kr.56.818.528.		
13. Varmeregnskab 2007/08:		
A'conto varmeindbetalinger.	58.560	426
- afholdte udgifter.	<u>-31.342</u>	<u>-381</u>
	<u>27.218</u>	<u>45</u>

	<u>2007</u>	<u>2006</u> t.kr.
14. Kreditorer:		
Kbh's Kommune Vej og Park.	15.145	
Varmeafslutning.	21.961	
Revisor.	10.000	
Diverse håndværkere.	<u>10.273</u>	
	<u>57.379</u>	<u>444</u>

15. **Andelsboligværdi:**

Metode B:

Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler Richard Schmidt og valuar Finn Malling den 11. marts 2008.		89.000.000
Aktiver i øvrigt.		<u>114.505</u>
		89.114.505
Prioritetsgæld, kontant.	56.818.528	
Foreningsgæld i øvrigt.	<u>6.136.977</u>	<u>-62.955.505</u>
		<u>26.159.000</u>
Værdi pr. andelskrone:		
Den indbetalte andelskapital udgør.	<u>2.283.400</u>	3.262 m ²
Værdien pr. andelskrone udgør.	<u>kr. 11.4562</u>	(kr. 8,6613)
Værdien pr. m ² udgør.	<u>kr. 8.019,31</u>	(kr. 6.062,91)