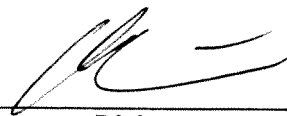


**Andelsboligforeningen
Skydebanen****Årsrapport for 2008**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 20. april 2009**



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008	7
Balance pr. 31. december 2008	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Likviditetsbudget for 2009	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening : Skydebanen
CVR nr. 13 30 22 43

Adresse : Istedgade 55 - 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse : Eva Madsen (Formand)
Denis Bowers
Joan Pierre
Charlotte Elling

Administrator : Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor : AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.


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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

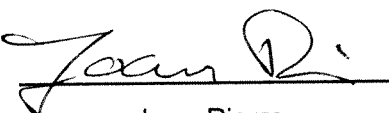
København, den 23. marts 2009

Bestyrelse

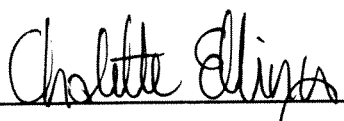


Eva Madsen
(Formand)

Denis Bowers




Joan Pierre



Charlotte Elling

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen **Skydebanen** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om den 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar–31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 23. marts 2009

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillemptet de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1989.

Balance

Aktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1989, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Omprioriteringsomkostninger	15 år eller	6,67%
Installationer	5-15 år eller	6,67-20%

Anvendt regnskabspraksis

-fortsat-

Den offentlige byfornyelse på såvel øst- som vestsiden afskrives for forbedringsdelen med 1% p.a. Vedligeholdelsesdelen afskrives i samme takt, som der afdrages på de tilsvarende indeksslån.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar. Ejendommen er i marts måned 2007 vurderet af Wiborg + Partnere.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2008, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008.

Der er ikke foretaget kursregulering i årsrapporten.

Resultatoppgørelse for 1. januar - 31. december 2008

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		<u>2008</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Boligafgifter	16.520.222	16.523.000	17.696.698
1	Lejeindtægter	1.520.597	1.491.000	1.478.598
2	Drift af vaskeriet	-79.127	-50.000	-29.980
3	Drift af Skydebanegade 1, st.	-49.987	-50.000	-99.266
4	Andre indtægter	15.400	0	1.945.252
		<u>17.927.105</u>	<u>17.914.000</u>	<u>20.991.302</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	1.640.272	1.640.000	1.563.653
	Elforbrug	509.725	480.000	459.317
	Vandforbrug, 28.927 m ³ (26.938 m ³)	1.263.001	1.070.000	1.069.433
	Renovation	545.637	552.000	536.035
5	Forsikringer og abonnementer	479.381	410.000	398.751
6	Anden renholdelse	777.981	989.000	762.386
7	Viceværtomkostninger	1.204.923	1.050.000	1.001.052
8	Administration	1.165.987	1.025.000	1.010.526
9	Vedligeholdelse	1.699.338	2.100.000	1.673.996
	Maling af facade- og kældervinduer	28.612	0	1.314.164
	Små gårde	1.936.120	1.800.000	10.802
		<u>11.250.977</u>	<u>11.116.000</u>	<u>9.800.115</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	6.676.128	6.798.000	11.191.187
	Omprioriteringsomkostninger	0	0	18.400
10	Afskrivninger	4.667.016	7.346.000	6.765.484
	Resultat før renter	2.009.112	-548.000	4.407.303
11	Renter, netto	2.816.919	-1.203.000	-4.437.277
	Resultat før skat	4.826.031	1.751.000	-29.974
12	Skat af årets resultat	7.671	0	-208.611
	Årets resultat	<u>4.833.702</u>	<u>1.751.000</u>	<u>-238.585</u>

Balance pr. 31. december 2008

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
13	Købspris	37.612.123	37.714.728
14	Forbedringer	6.847.851	6.847.851
15	Installationer og inventar	2.968.071	1.300.113
	Altaner - egen betaling	1.785.444	0
16	Byfornyelse - østsiden	184.038.765	185.679.840
17	Byfornyelse - vestsiden	292.408.448	294.812.020
	Ejendommen i alt	<u>525.660.702</u>	<u>526.354.552</u>
	 <u>Finansielle anlægsaktiver</u>		
18	Obligationsbeholdning	126.381.886	124.662.242
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>126.381.886</u>	<u>124.662.242</u>
	 Anlægsaktiver i alt	<u>652.042.588</u>	<u>651.016.794</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
21	Usolgte andele	775.000	775.000
19	Tilgodehavender	1.488.200	1.698.088
	Forudbetalt omkostninger	39.268	369.681
	Grundejernes Investeringsfond	756.592	630.506
20	Likvide midler	40.896.868	15.616.432
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.955.928</u>	<u>19.089.707</u>
	 Aktiver i alt	<u>695.998.516</u>	<u>670.106.501</u>

Balance pr. 31. december 2008

Note	<u>Passiver</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Egenkapital</u>		
21	Andelskapital	15.626.215	15.626.215
22	Reserver i alt	-34.936.900	-18.138.425
	Egenkapital i alt	-19.310.685	-2.512.210
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
	Hensættelse til kommende vedligeholdelse	24.000.000	24.000.000
		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	531.562.316	511.637.940
	Nykredit, andelsboligkredit	134.890.813	134.489.442
28	Markedsværdi af swap-aftaler	14.572.160	-7.060.017
	Forudbetalt leje og deposita	3.739.193	3.695.291
		<u>684.764.482</u>	<u>642.762.656</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Selskabsskat 2008	0	208.611
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	0	2.122.028
24	Varmeregnskab	462.199	474.979
25	Internetregnskab	168.490	115.738
26	Antenneregnskab	22.339	24.229
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	318.883	288.777
27	Skyldige omkostninger	5.572.808	2.621.693
		<u>6.544.719</u>	<u>5.856.055</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>691.309.201</u>	<u>648.618.711</u>
	Passiver i alt	<u>695.998.516</u>	<u>670.106.501</u>
28	Sikkerhedsstillelse		
29	Eventualforpligtelse		

Andelskronen pr. 31. december 2008

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	523.479.197
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom, marts 2007	895.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	1.097.000.000

Reserver jf. regnskabet -34.936.900

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	1.097.000.000	
+ Kursværdien af indeksslånene (offentlig byfornyelse)	369.878.669	
Hensættelse 10% af offentlig vurdering	-54.850.000	
Bogført værdi	<u>-523.479.197</u>	888.549.472

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi af prioritetsgæld	531.562.316	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>581.780.113</u>	<u>-50.217.797</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 803.394.775

Andelshavere antal m² 29.778,93

Princip C

Merværdi pr. m ²	26.979
Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>500</u>
Andelskrone pr. 31. december 2008 (sidste år 29.877)	<u>27.479</u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 27.479

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2008	kr.	27.479
Værdi pr. 31. december 2007	kr.	29.877
Værdi pr. 31. december 2006	kr.	29.722
Værdi pr. 31. december 2005	kr.	11.835

Noter til årsrapporten

		Budget	
	2008	2008	2007
1. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	616.536	607.000	609.730
Lejeindtægter, erhvervslejemål	915.254	904.000	907.454
Lejeindtægter, kældre	18.313	17.000	17.261
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-35.929	-37.000	-37.034
Tab ved fraflyttere mv.	6.423	0	-18.813
	<u>1.520.597</u>	<u>1.491.000</u>	<u>1.478.598</u>
2. <u>Drift af vaskeriet</u>			
Vaskeriindtægter	292.160	240.000	256.338
El- og varmemeforbrug	-157.170	-140.000	-139.709
Sæbe/vaskekort	-146.955	-110.000	-70.865
Reparationer	-67.162	-40.000	-75.744
	<u>-79.127</u>	<u>-50.000</u>	<u>-29.980</u>
3. <u>Drift af Skydebanegade 1. st.</u>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	32.400		25.350
Reklameplads	10.800		10.800
Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	-93.187		-135.416
	<u>-49.987</u>	<u>-50.000</u>	<u>-99.266</u>
4. <u>Andre indtægter</u>			
Merværdi ved salg af andele	0	0	1.897.890
Indtægtsført hensættelse til indvendig vedligeholdelse	0	0	16.112
Indskud netværk og porttelefon	15.400	0	31.250
	<u>15.400</u>	<u>0</u>	<u>1.945.252</u>
5. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Ejendomsforsikring	387.003	376.000	371.149
Arbejdsskade	17.379	15.000	7.538
Løsøre	4.600	0	0
Glasforsikring	-1.680	-2.000	-1.680
Falck	46.240	0	0
Abonnementer	25.839	21.000	21.744
	<u>479.381</u>	<u>410.000</u>	<u>398.751</u>

Noter til årsrapporten

		Budget	
	<u>2008</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
6. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask og vinduespolering	494.189	500.000	367.836
Hovedrengøring	0	200.000	136.725
Fællesgårdlaug, øst og vest	214.966	239.000	214.966
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	68.826	50.000	42.859
	<u>777.981</u>	<u>989.000</u>	<u>762.386</u>
7. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Lønninger og feriepenge	1.045.222	954.000	921.492
Viceværtservice	37.031	0	0
Lønrefusion	-14.400	-14.000	-14.400
ATP m.v.	18.328	15.000	14.784
Lønsumsafgift	51.370	45.000	42.859
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	24.978	25.000	19.185
Annoncering	5.063	5.000	6.214
Feriepengeregulering	37.331	20.000	10.918
	<u>1.204.923</u>	<u>1.050.000</u>	<u>1.001.052</u>

Noter til årsrapporten

		Budget	
	<u>2008</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
8. Administration			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	30.771	40.000	9.270
Fællesarrangementer/beboerfester	156.452	65.000	54.886
Kursus	42.500	15.000	13.500
Kontorhold	25.379	31.000	10.559
Porto og gebyrer	113.656	80.000	79.019
Telefonhold	32.162	30.000	21.644
Revision og regnskab, incl. trykning	67.000	67.000	65.000
Administrationshonorar	417.150	417.000	405.000
Forlig netto, tagaltansag	0	0	47.315
Bestyrelseshonorar	101.195	100.000	95.000
Valuarvurdering	0	0	32.800
Varmeregnskab	179.722	180.000	176.533
	<u>1.165.987</u>	<u>1.025.000</u>	<u>1.010.526</u>
9. Vedligeholdelse			
Murer	18.505		13.284
Maler	6.031		362.633
Tømrer og snedker	245.207		124.318
Elektriker	120.737		81.806
VVS-sanitet	112.260		68.877
VVS-varmeinstallationer	21.001		141.358
Reparation af porttelefonanlæg	1.081		2.099
Låsesmed, cylindre til postkasser	317.556		80.714
Glarmester	8.226		31.662
Ventilationsanlæg	62.057		49.227
Afrensning af graffiti	62.006		38.808
Skadedyrsbekæmpelse	91.680		0
Nye mobiltanke samt reparationer	565.541		89.523
Teknikerhonorar	1.000	100.000	398.687
Røgmeldere og brandslukkere	66.450		0
Udbedring sålbænke	0		191.000
Budgetteret vedligeholdelse		2.000.000	
	<u>1.699.338</u>	<u>2.100.000</u>	<u>1.673.996</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2008</u>	<u>Budget</u> <u>2008</u>	<u>2007</u>
10. <u>Afskrivninger</u>			
Omprioritering	102.605	103.000	102.605
Installationer	519.764	500.000	562.543
Byfornyelse/Øst	1.641.075	1.723.000	2.059.476
Byfornyelse/Vest	<u>2.403.572</u>	<u>5.020.000</u>	<u>4.040.860</u>
	<u>4.667.016</u>	<u>7.346.000</u>	<u>6.765.484</u>
11. <u>Renter, netto</u>			
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	3.445.433	3.465.000	3.465.220
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.473.468	1.583.000	1.483.155
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.688.238	1.701.000	1.701.172
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.174.624	1.184.000	1.183.997
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	2.297.348	2.317.000	2.316.658
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.399.566	1.412.000	1.411.557
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	322.171	322.000	331.258
Renteudgifter Nyk 5,7504%, kontant	855.048	855.000	875.700
Renteudgifter Nyk 5,7724%, kontant	1.099.835	1.100.000	1.128.663
Renteudgifter Nyk 4,6048, kontant	1.735.684	1.736.000	1.784.643
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	1.383.619	1.340.000	1.378.493
Renteudgifter Nyk 4,6316%, kontant	2.844.891	2.845.000	2.932.346
Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	1.340.676	1.200.000	1.157.103
Swap-aftale renteindtægt	-1.103.432	179.000	492.767
Indeksregulering	9.127.436	6.232.000	6.232.214
Kursregulering obligationer	0	0	4.440.377
Renteudgifter kassekredit	123.898	0	0
Renteudgifter banklån	<u>7.618.064</u>	<u>6.240.000</u>	<u>6.239.711</u>
	36.826.567	33.711.000	38.555.034
Ydelsesstøtte fra det offentlige	27.271.249	27.158.000	28.190.982
Renteindtægter, driftskonto	223.379	350.000	111.886
Renteindtægter, aftalekonti	571.110	0	296.642
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	13.693	0	5.526
Kursregulering obligationer	6.239.366	0	0
Renteindtægter, obligationer	<u>5.324.689</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.512.721</u>
	<u>-2.816.919</u>	<u>1.203.000</u>	<u>4.437.277</u>

Noter til årsrapporten

12. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke skal afsættes skat.

	2008	2007
13. <u>Købspris</u>		
Købspris jf. skøde	35.000.000	35.000.000
Købsomkostninger	2.201.698	2.201.698
Omprioriteringsomkostninger	1.539.080	1.539.080
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-1.026.050	-923.445
- afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-102.605	-102.605
	37.612.123	37.714.728

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 1.097.000.000)

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
14. <u>Forbedringer</u>				
Renovering af gade	3.983.305	0	0	3.983.305
Renovering af stikgader	2.634.546	0	0	2.634.546
Badeværelse	230.000	0	0	230.000
	6.847.851	0	0	6.847.851

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
15. <u>Installationer og inventar</u>				
Mobilsug/Vest	3.591.358	2.853.252	359.136	378.970
380 volt stik	1.490.121	1.192.092	99.341	198.688
Vaskemaskiner	378.620	151.448	37.862	189.310
Tørretumblere	143.050	0	14.305	128.745
Fejemaskine	40.895	4.089	4.089	32.717
Doprime varmemålere	547.308	0	0	547.308
Udskiftning dørtelefoner	1.447.044	0	0	1.447.044
Printer mv.	50.320	0	5.031	45.289
	7.688.716	4.200.881	519.764	2.968.071

Noter til årsrapporten

	<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
16. <u>Byfornyelse - østsiden</u>	<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
Vedligeholdelsesdelen	143.118.963	16.000.493	975.657	126.142.813
Forbedringsdelen	66.541.848	7.980.478	665.418	57.895.952
	<u>209.660.811</u>	<u>23.980.971</u>	<u>1.641.075</u>	<u>184.038.765</u>

	<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
17. <u>Byfornyelse - vestsiden</u>	<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
Vedligeholdelsesdelen	218.222.500	19.663.979	1.345.842	197.212.679
Forbedringsdelen	105.773.005	9.519.506	1.057.730	95.195.769
	<u>323.995.505</u>	<u>29.183.485</u>	<u>2.403.572</u>	<u>292.408.448</u>

18. Obligationsbeholdning

Købt nom. kr. 131.426.016,31 4% Nykredit 02D 2028 obligationer.

Kursværdi pr. 31. december 2008 udgør kr. 126.381.885,80.

19. <u>Tilgodehavender</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Tilgodehavende leje, indskud mv.	134.154	280.905
Obligationsrenter 4.kvt.08	1.314.260	1.359.457
Mellemregning overdragelser	0	15.000
Mellemregning administrator	0	47.554
Udlæg Gårdlauget Vest og Øst	21.157	-4.828
Forsikringsager	18.629	0
	<u>1.488.200</u>	<u>1.698.088</u>

Noter til årsrapporten

20. <u>Likvide midler</u>	2008	2007
Kassebeholdning, gårdene	45.700	40.900
Kassebeholdning, bestyrelse	190	-3.646
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	880.580	0
Arbejdernes Landsbank, Øst voldgift	103.821	3.309.658
Arbejdernes Landsbank, depositakonto	76.749	0
Nykredit, andelsboligkredit	2.105.407	8.008.779
Nykredit, deponeringskonto	11.271.110	0
Nykredit, deponering altankonto	25.250.000	0
Nykredit, swap-aftalekonto	0	9.382
Nykredit, terminkonto	1.122.036	4.160.757
Giro	41.275	90.602
	<u>40.896.868</u>	<u>15.616.432</u>

21. <u>Andelskapital</u>	Antal m2	Pris	2008	2007
Fuldt indskud:				
Saldo primo	29.693,93	500	14.846.965	14.746.415
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
Tilbagekøb	0	500	0	0
Solgt i årets løb	0,00	500	0	100.550
Usoigte andele	1.550,00	500	775.000	775.000
	<u>31.328,93</u>		<u>15.626.215</u>	<u>15.626.215</u>

22. <u>Reserver</u>	2008	2007
Overtaget udvendig vedligeholdelse ved køb	1.316.030	1.316.030
Merværdi ved salg af lejligheder	3.412.569	3.412.569
Markedsværdi af swap-aftaler	-14.572.160	7.060.017
Tidligere års resultat	-29.927.041	-29.688.456
Dette års resultat	4.833.702	-238.585
	<u>-34.936.900</u>	<u>-18.138.425</u>

Noter til årsrapporten

23. Prioritetsgæld

Nr.	Obligations-			
	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 Nyk 2,5, indeks	85.957.076	104.239.498	105.281.893	3.104.358
2 Nyk 2,5, indeks	41.591.416	47.454.122	47.928.663	1.468.543
3 Nyk 2,5, indeks	47.508.278	53.552.858	54.088.387	1.682.445
4 Nyk 2,5, indeks	36.069.603	38.962.887	39.352.516	1.240.422
5 Nyk 2,5, indeks	68.926.236	75.219.339	75.971.532	2.431.650
6 Nyk 2,5, indeks	43.707.218	46.787.800	47.255.678	1.521.517
7 Nyk 5%, kontant 2032	13.807.441	14.674.486	14.373.659	372.141
8 Nyk 5%, kontant 2032	17.661.053	18.755.366	18.370.881	517.548
9 Nyk var.obl.lån 2010	24.501.165	24.501.165	24.501.165	414.897
# Nyk 4%, kontant 2028	34.530.947	36.219.510	34.770.730	1.207.093
# Nyk 4%, kontant 2028	6.409.493	6.722.918	6.454.001	224.056
# Nyk 4%, kontant 2028	56.177.794	58.908.678	56.552.331	2.128.237
# Nyk 4%, kontant 2028	26.672.367	27.976.645	26.857.579	932.382
# Nyk 6%, kontant 2041	28.042.229	30.260.153	30.021.098	57.771
	<u>531.562.316</u>	<u>584.235.425</u>	<u>581.780.113</u>	<u>17.303.060</u>

24. Varmeregnskab

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Varme indbetalt aconto	2.420.376	2.438.898
Køb af varme	-1.958.177	-1.968.166
Afregning varme tidligere år	0	4.247
	<u>462.199</u>	<u>474.979</u>

25. Internetregnskab

Primo saldo	115.738	78.844
Opkrævet netbidrag	286.841	326.410
Betalte driftsudgifter	-234.089	-289.516
	<u>168.490</u>	<u>115.738</u>

26. Antenneregnskab

Primo saldo	24.229	17.349
Opkrævet aconto antennebidrag	255.800	256.800
Betalt til You See kabel tv	-257.690	-249.920
	<u>22.339</u>	<u>24.229</u>

Noter til årsrapporten

27. <u>Skyldige omkostninger</u>	2008	2007
AP Statsautoriserede Revisorer	67.000	65.000
Mellemregning administrator	68.329	63.900
Forudbetalt leje og indskud	3.927.376	1.989.486
Mellemregning tidligere beboere	42.628	42.628
Københavns Energi	158.879	231.214
Diverse regninger	1.118.299	93.770
Skyldig A-skat mv.	48.142	33.196
Lønsumsafgift	14.490	12.165
Skyldige feriepenge	127.665	90.334
	<u>5.572.808</u>	<u>2.621.693</u>

28. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 til sikkerhed for kautioner til Arbejdernes Landsbank for andelshavernes lån til indskud samt til sikkerhed for foreningens øvrige mellemværende med Arbejdernes Landsbank. Foreningens samlede kautionsforpligtelser er ikke opgjort på statustidspunktet.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Obligationsbeholdning er deponeret til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035.

Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 4,95%.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens andelsboliglån i Nykredit Bank, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026.

Tilpasningslånet er byttet til en fast rente på 4,54%.

Markedsværdien pr. 31. december 2008 udgør en negativ værdi på kr. -14.572.160.

Noter til årsrapporten

29. Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for kælderlejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Drifts- og likviditetsbudget for år 2009

Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2008	2008	2009
Boligafgift	16.523.000	16.520.222	15.936.000
Stigning pr. 1. juni 2009 med 5%	0	0	465.000
Lejeindtægter	1.491.000	1.520.597	1.515.000
Drift af vaskeriet	-50.000	-79.127	-50.000
Drift af Skydebanegade 1, st.	-50.000	-49.987	-50.000
Andre indtægter	0	15.400	0
Indtægter i alt	17.914.000	17.927.105	17.816.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.640.000	1.640.272	1.717.000
El-forbrug	480.000	509.725	510.000
Vandforbrug	1.070.000	1.263.001	1.270.000
Renovation	552.000	545.637	560.000
Forsikringer og abonnementer	410.000	479.381	485.000
Anden renholdelse	750.000	563.015	750.000
Viceværtomkostninger	1.050.000	1.204.923	1.200.000
Fælles gårdlaug	239.000	214.966	215.000
Administration	925.000	1.064.792	950.000
Bestyrelseshonorar	100.000	101.195	150.000
Vedligeholdelse	2.000.000	1.698.338	2.000.000
Maling af facade- og kældervinduer	0	28.612	0
Små gårde	1.800.000	1.936.120	0
Teknikerhonorar	100.000	1.000	100.000
Afskrivninger	7.346.000	4.667.016	4.670.000
	18.462.000	15.917.993	14.577.000
Renteudgifter, prioritetslån	21.060.000	21.060.601	22.253.000
Renteudgifter, swap-aftale	179.000	-1.103.432	-1.100.000
Renteudgifter, andelsboligkredit	6.240.000	7.618.064	7.650.000
Indeksregulering	6.232.000	9.127.436	9.125.000
Kursregulering obligationer	0	-6.239.366	0
Offentlig byfornyelse, tilskud	-27.158.000	-27.271.249	-27.077.000
Skat af årets resultat	0	-7.671	0
Anslået renteindtægt, andelshavere	0	0	-1.540.000
Renteindtægter, obligationer	-5.000.000	-5.324.689	-5.000.000
Renteindtægter, diverse	-350.000	-684.284	-600.000
Udgifter i alt	19.665.000	13.093.403	18.288.000
Årets resultat	-1.751.000	4.833.702	-472.000

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for år 2009

	Budget	Resultat	Budget
	2008	2008	2009
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat	-1.751.000	4.833.702	-472.000
Afskrivninger jf. ovenfor	7.346.000	4.667.016	4.670.000
Kurstab obligationer	0	-6.239.366	0
Indeksregulering	<u>6.232.000</u>	<u>9.127.436</u>	<u>9.125.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	11.827.000	12.388.788	13.323.000
Andre ind- og udbetalinger			
Hjemtagelse af nyt lån	0	28.100.000	0
Altaner	0	-1.785.444	-26.300.000
Udskiftning varmemålere	-524.500	-547.308	0
Nyt dørtelefonanlæg	-1.800.000	-1.447.044	0
HPFI-relæer i opgange	-150.000	0	0
Printer	0	-50.320	0
Nye tørretumblere	-150.000	-143.050	0
Nye dørpartier	0	0	-2.000.000
Maling af vinduer	0	0	-1.800.000
Postkasser	0	0	-1.000.000
Istandsættelse beboerlokale	0	0	-280.000
Optagelse af andelsboligkredit	-1.661.485	401.371	0
Udtrækning af obligationer	4.876.000	4.519.722	4.500.000
Afdrag prioritetsgæld	-17.084.000	-17.303.060	-17.775.000
Depositum	<u>0</u>	<u>43.902</u>	<u>0</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-4.666.985	24.177.557	-31.332.000
Arbejdskapital primo	<u>12.459.000</u>	<u>12.458.652</u>	<u>36.636.000</u>
Arbejdskapital ultimo	<u><u>7.792.015</u></u>	<u><u>36.636.209</u></u>	<u><u>5.304.000</u></u>

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver ekskl. usolgte andele	43.180.928
Kortfristet gæld	<u>-6.544.719</u>
	<u><u>36.636.209</u></u>