

**Andelsboligforeningen
Sølvholm**

**Årsrapport for 2007
(2. regnskabsår)**

Budget 2008

Administrator:

Dan-Ejendomme as
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Telefon 39 46 60 00



Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 8
Budget 2008	9

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2007 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2008

Dan-Ejendomme as

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for Andelsboligforeningen Sølvholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

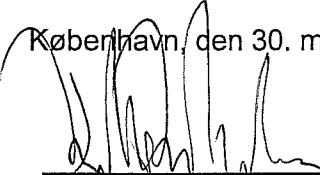
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2008

Jane Olsgaard




Richard Madsen
(formand)



Sune Larsen

Klaus Møller



Teit Groth

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvholm.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. maj 2008
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2007 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/lejeindtægt:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Lars Wismann.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2007 Budget (12 mdr.)		2007 Regnskab (12 mdr.)	2006 Regnskab (7 mdr.)
		INDTÆGTER:		
	2.411.000	Boligafgift	2.379.054	1.374.486
	223.000	Midlertidig tillæg, andelshavere	221.904	129.445
	780.000	Erhvervsleje	763.399	411.053
	100.000	Lejeforhøjelse m/Eastern Corner	0	0
	203.000	Husleje	160.572	131.160
	250.000	Salg af lejligheder	0	680.362
	0	Renteindtægter	2.128	69.307
	<u>3.967.000</u>	Indtægter i alt	<u>3.527.057</u>	<u>2.795.813</u>
		UDGIFTER:		
	3.090.000	Prioritetsrenter	3.091.192	1.765.326
	150.000	Renteudgifter bank	122.666	85.326
	103.000	Grundskyld	103.169	41.058
	93.000	Dagrenovation	96.990	37.745
	175.000	Vandforbrug	174.117	19.387
	37.500	Forsikringer	39.795	17.384
	0	Kontingent ABF (2 år)	7.875	0
	20.000	Elektricitet	23.452	0
	45.000	Trappevask og snerydning m.v.	44.110	30.100
1	180.000	Reparation og vedligeholdelse	123.020	105.714
	700.000	Større vedligeholdelsesarbejder	402.331	23.709
	0	Tilbageført hensættelser	-400.000	0
	40.000	Københavns Kommune	37.357	0
	58.500	Administrationshonorar	58.200	33.950
	13.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	13.000
2	15.000	Andre honorarer	130.228	0
	10.000	Kontorhold	10.000	0
	7.000	Indvendig vedligeholdelse	14.023	7.012
	0	Varmeregnskab	5.335	0
	2.500	Gebyrer	3.635	2.258
	0	Hensat til større vedligeholdelse m.v.	2.200.000	1.200.000
	<u>4.739.500</u>	Udgifter i alt	<u>6.302.495</u>	<u>3.381.969</u>
	-772.500	Driftsresultat	-2.775.438	-586.156
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>-772.500</u>	Årets resultat	<u>-2.775.438</u>	<u>-586.156</u>

Balance pr. 31. december 2007

Aktiver

Note	kr.
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. januar 2007	85.500.000
Opskrivning til valuarvurdering	2.500.000
Ejendommens værdi	88.000.000
(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2007 udgør kr. 67.000.000)	
Anlægsaktiver i alt	88.000.000
Indestående Grundejernes Investeringsfond	269.361
Tilgodehavende forsikringserstatning	8.950
Tilgodehavende vedrørende trappevask	17.452
Igangværende handler m.v.	204.336
Tilgodehavender	500.099
Foreningskasse	5.522
Mellemregning administrator	22.745
Likvide beholdninger	28.267
Omsætningsaktiver i alt	528.366
Aktiver i alt	88.528.366

Balance pr. 31. december 2007

Note	Passiver			kr.
3	Egenkapital i alt			11.559.011
	Saldo 1. januar 2007			1.200.000
	-tilbageført i regnskabsåret			-400.000
	Hensat i regnskabsåret til værdiregulering			1.600.000
	Hensat til vedligeholdelse af skorstene			100.000
	Hensat til vedligeholdelse af trapper			500.000
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse			3.000.000
		Saldo ifølge		
		årsregns-		
		skabet	Restgæld	Kursværdi
	Prioritetsgæld:		31/12 2007	31/12 2007
	BRF Kredit, garantilån Pt. 4,4%	31.352.000	31.352.000	29.753.048
	BRF Kredit, garantilån 3,91164%	20.000.000	20.000.000	19.942.918
	BRF Kredit, 2,028%	20.000.000	20.000.000	19.886.796
		71.352.000	71.352.000	69.582.762
	Amagerbanken, kassekredit (maksimum 3,6 mio.)			3.420.337
	Deposita			299.072
	Forudbetalt husleje			53.860
	Indvendig vedligeholdelse			91.946
4	Skyldige omkostninger			476.994
	Varmeregnskab 2007/08:			
	Afholdte udgifter		250.798	
	Indgået acontobidrag		206.414	44.384
	Gældsforpligtelser i alt			73.969.355
	Passiver i alt			88.528.366
5	Andelskroneberegning			
6	Sikkerhedsstillelse			
7	Eventualforpligtelse			

Noter

	kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Tømrer, udskiftet stolper ved kviste m.v.	16.488
Elektriker, dørtelefon m.v.	12.652
Blikkenslager, udskiftet faldstammer m.v.	93.880
	123.020
 Note 2 - Andre honorarer:	
Vurderingshonorar Rørholmsgade 2	12.500
Varmeregnskabshonorar	13.916
Advokat, vedr. erhvervsleje	63.345
Arkitekt, undersøgelse af mulighederne for indretning af tagbo	40.467
	130.228
 Note 3 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2007	740.550
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2007	9.690.707
Årets opskrivning	2.500.000
	12.190.707
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2007	705.352
Periodens kursregulering	1.063.886
	1.769.238
 Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2007	-586.156
Modtaget uden for købesummen G.I.	220.110
Årets resultat	-2.775.438
	-3.141.484
 Egenkapital i alt	 11.559.011

Noter

	kr.
Note 4 - Skyldige omkostninger:	
Københavns Kommune	16.966
Revisor, årsrapport 2007	15.000
Elektricitet	107
Rengøring	7.705
Advokat	8.125
VVS	14.216
Modtaget betaling for advokat m.v.	414.875
	476.994

Note 5 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital til fordeling		=		11.559.011
				740.550
				2.468
Andelsværdi	11.559.011		pr. m ²	4.684
	2.468			4.684

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2007 gælder fra kommende ordinære generalforsamling til næste ordinære generalforsamling.

Note 6 - Sikkerhedsstillelse:

Der er tinglyst 1 ejerpantebrev på nominelt kr. 20.000 med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

Note 7 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **12** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekravet for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat skyldig skat i det foreliggende regnskab.

Vi skal således tage forbehold for skattekravets størrelse indtil retstilstanden er afklaret.

Budget 2008

	Budget 2008
<hr/>	
INDTÆGTER:	
Boligafgift	2.463.100
Midlertidig tillæg, andelshavere	223.000
Erhvervsleje	898.100
Lejeboliger	121.800
Moderniseringstillæg	<u>321.000</u>
Indtægter i alt	<u>4.027.000</u>
UDGIFTER:	
Prioritetsrenter	3.090.000
Renteudgifter bank	200.000
Grundskyld	103.000
Dagrenovation	93.000
Forsikringer	37.500
Vandforbrug	175.000
Fælles el	20.000
Trappevask og snerydning m.v.	90.000
Reparation og vedligeholdelse	180.000
Københavns Kommune gård- og vejanlæg	40.000
Administration	58.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000
Advokat	40.000
Indvendig vedligeholdelse	15.000
Gebyrer, mødeudgifter	2.500
Telefon og kontorhold	15.000
Valuar	15.000
Større vedligeholdelsesarbejder	1.300.000
Overført hensættelser fra tidligere år	<u>-1.300.000</u>
Udgifter i alt	<u>4.189.500</u>
Budgetteret driftsresultat	-162.500
Afdrag på prioritetsgæld	<u>0</u>
Budgetteret resultat	<u><u>-162.500</u></u>