

**Andelsboligforeningen
Rosenåen
Istedgade 15 - 17 og Abel Cathrinesgade 29**

**Årsrapport for 2007/08
(12. regnskabsår)**

Budget 2008/09

Administrator:

Kuben Ejendomsadministration A/S
Jarmers Plads 2, Postboks 280
0900 København C
Telefon 88 33 22 11



Indholdsfortegnelse

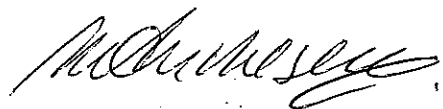
| | Side |
|--|-------------|
| Administrators og bestyrelsens påtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 2 - 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 - 7 |
| Noter | 8 -11 |
| Budget 2008/09 | 12 |

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2007/08 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. november 2008



Administrationshuset.dk

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 for Andelsboligforeningen Rosenåen.

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 18. november 2008



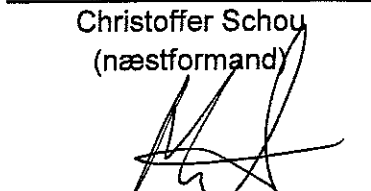
Christoffer Schou
(næstformand)



Mads Kjædegaard
(formand)



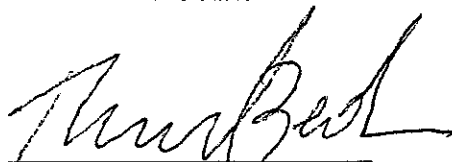
Lars Kirk



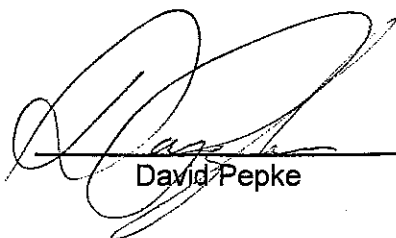
Morten Møller



Sascha Pepke



Thomas Hjelm Bentzen



David Pepke

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosenåen.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenåen for regnskabsåret 1. oktober 2007 - 30. september 2008, 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. 30. september 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2007 - 30. september 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger

Der henvises til bestyrelsens noter omkring eventuel skat ved salg af sidste lejemål; den eventuelle beløbsstørrelse samt påvirkning heraf på foreningens egenkapital/andelsværdiberegning foreligger ikke oplyst.

København, den 18. november 2008
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2007/08 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/husleje:

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 den 18. november 2008 af statsautoriseret ejendomsmægler & valuar MDE Gunnar Brandt, Skyttemosen 59, 3450 Allerød.

Fællesvaskeriet ligger i separat bygning i fællesgård. Afskrivningen på maskinerne indgår i vaskeriets drift.

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. oktober - 30. september

| Note | 2007/08 Budget | | 2007/08 Regnskab | 2006/07 Regnskab |
|------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | INDTÆGTER: | | |
| | 1.376.400 | Boligafgift | 1.456.735 | 1.520.503 |
| | 0 | Leje, beboelse | 0 | 34.003 |
| | 452.000 | Leje, erhverv | 441.146 | 439.244 |
| | 25.000 | Renteindtægter | 32.765 | 25.212 |
| | 0 | Øvrige indtægter | 4.624 | 0 |
| | <u>1.853.400</u> | Indtægter i alt | <u>1.935.270</u> | <u>2.018.962</u> |
| | | UDGIFTER: | | |
| | 908.000 | Prioritetsrenter | 908.470 | 931.898 |
| | -290.000 | Byfornyelsestilskud | -287.269 | -296.504 |
| | 150.000 | Grundskyld | 150.356 | 143.597 |
| | 56.000 | Dagrenovation | 61.867 | 54.312 |
| | 17.000 | Forsikringer | 13.530 | 16.065 |
| | 4.000 | ABF kontingent | 4.371 | 3.672 |
| | 22.000 | Elforbrug | 24.762 | 22.519 |
| | 5.000 | Varmeforbrug, ejendommen | 2.986 | 4.050 |
| 1 | 80.000 | Renholdelse og vicevært | 57.412 | 58.820 |
| | 0 | Indvendig vedligeholdelse | 0 | 2.180 |
| | 35.000 | Gårdlaug | 27.379 | 35.061 |
| | 33.000 | Netværk | 23.808 | 30.204 |
| 2 | 200.000 | Reparation og vedligeholdelse | 49.165 | 169.085 |
| | 10.000 | Tagterrasse | 13.715 | 0 |
| | 56.000 | Administrationshonorar | 61.838 | 54.437 |
| | 12.000 | Revision og regnskabsudarbejdelse | 12.000 | 11.500 |
| 3 | 45.000 | Andre honorarer | 65.300 | 45.897 |
| | 30.000 | Kontorhold, porto og gebyrer | 29.015 | 22.423 |
| | 10.000 | Møder og generalforsamling m.v. | 6.187 | 6.555 |
| | 20.000 | Afsat skat | 36.514 | 21.396 |
| | <u>1.403.000</u> | Udgifter i alt | <u>1.261.406</u> | <u>1.337.167</u> |
| | 450.400 | Driftsresultat | 673.864 | 681.795 |
| | <u>346.000</u> | Afdrag på prioritetsgæld | <u>355.527</u> | <u>336.762</u> |
| | <u><u>104.400</u></u> | Årets resultat | <u><u>318.337</u></u> | <u><u>345.033</u></u> |

Balance pr. 30. september 2008

| Note | Aktiver | kr. |
|------|---|--------------------------|
| | Ejendommens værdikonto: Saldo 1. oktober 2007 | <u>53.000.000</u> |
| | Ejendommens værdi | <u>53.000.000</u> |
| | (Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006, kr. 58.000.000) | |
| | Fælles vaskeri: Saldo 1. oktober 2007 | 30.122 |
| | Afskrivning, 20% af kr. 150.614 | <u>-30.122</u> |
| | | <u>0</u> |
| | | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>53.000.000</u> |
| | Tilgodehavende boligafgift | 47.253 |
| | Forudbetalte omkostninger | 59.088 |
| | Forsikringssager | 19.516 |
| | Tilgodehavender vedr. vurderinger | 17.875 |
| 4 | Vaskeri | 58.842 |
| | Varmeregnskab 2007/08: Afholdte udgifter | 147.433 |
| | Indgået acontobidrag | <u>-141.435</u> |
| | | 5.998 |
| | Vandregnskab 2007/08: Afholdte udgifter | 80.966 |
| | Indgået acontobidrag | <u>-64.442</u> |
| | | <u>16.524</u> |
| | Tilgodehavender | <u>225.096</u> |
| | Danske Bank, erhvervskonto | 125.989 |
| | Danske Bank, vaskerikonto | 100.827 |
| | Foreningskasse | <u>86</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>226.902</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>451.998</u> |
| | Aktiver i alt | <u><u>53.451.998</u></u> |

Balance pr. 30. september 2008

| Passiver | | | | | |
|----------|---------------------------------|---------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Note | | | | kr. | |
| 5 | Egenkapital | | | 41.386.439 | |
| 6 | Prioritetsgæld: | Afdrag | Delvis indfrielse | Restgæld 30/9 2008 | Kursværdi 30/9 2008 |
| RS | Nykredit, 2031, 6,6536% | 129.230 | 0 | 6.958.688 | 7.291.463 |
| RS | Nykredit, 2032, 6,3180% | 50.698 | 0 | 2.732.563 | 2.783.003 |
| RS | Nykredit, 2032, 6,3124% | 12.851 | 0 | 730.186 | 743.685 |
| | Nykredit, 2025, 4,1952% | 162.748 | 2.984.214 | 961.677 | 874.362 |
| | | 355.527 | 2.984.214 | 11.383.114 | 11.692.513 |
| | Deposita | | | | 140.573 |
| | Fast forudbetalt leje | | | | 35.525 |
| | Forudbetalt boligafgift | | | | 32.042 |
| | Vandregnskab 2006/07 | | | | 5.153 |
| | Varmeregnskab 2006/07 | | | | 4.395 |
| | Danske Bank, girokonto | | | | 55 |
| | Mellemregning med Kuben | | | | 4.970 |
| | Skyldige omkostninger | | | | 150.333 |
| | Gældsforpligtelser i alt | | | | 12.065.559 |
| | Passiver i alt | | | | 53.451.998 |
| 7 | Yderligere lånoptagelse | | | | |
| 8 | Sikkerhedsstillelse | | | | |
| 9 | Eventualforpligtelse | | | | |
| 10 | Beregning af andelsværdi | | | | |

Noter

| | kr. |
|--|------------|
| Note 1 - Renholdelse og vicevært: | |
| Vicevært | 48.691 |
| Grafittiafrensning | 8.721 |
| | 57.412 |
| Note 2 - Reparation og vedligeholdelse: | |
| Tømrer, reparation af hoveddør og lakering af trappe | 14.484 |
| VVS, utætte rør | 3.867 |
| Varmeanlæg, rensning og reparering | 26.577 |
| Låse og nøgler | 2.274 |
| Materialer og småanskaffelser | 1.963 |
| | 49.165 |
| Note 3 - Andre honorarer: | |
| Vedligeholdelsesplan | 26.012 |
| Brunata, varme- og vandregnskabshonorar | 19.088 |
| Revisor, regnskabsmæssig assistance | 14.000 |
| Valuarvurdering, afsat | 6.200 |
| | 65.300 |
| Note 4 - Vaskeri: | |
| Saldo 1. oktober 2007 | 50.035 |
| Salg af vaskemønter | -35.730 |
| Afskrivning vaskeri | 30.122 |
| Reparation og vedligeholdelse | 14.415 |
| Ei og vand 2007/08 | 0 |
| | 58.842 |
| Note 5 - Egenkapital: | |
| Andelsindskud, 2.295 m ² á 150 kr. | 344.250 |
| | 344.250 |
| Opskrivningsfond, ejendom: | |
| Saldo 1. oktober 2007 | 35.825.337 |
| | 35.825.337 |

Noter

| | kr. |
|---|-------------------|
| Note 5 - Egenkapital: (fortsat) | |
| Kursreguleringsfond, prioritetsgæld: | |
| Saldo 1. oktober 2007 | -298.362 |
| Årets kursregulering | -11.037 |
| | -309.399 |
| | |
| Tab- og vindingskonto: | |
| Saldo 1. oktober 2007 | 4.622.321 |
| Omkostninger ved delvis indfrielse af lån | -3.950 |
| Kursgevinst ved delvis indfrielse | 234.016 |
| Årets afdrag prioritetsgæld | 355.527 |
| Årets resultat | 318.337 |
| | 5.526.251 |
| Egenkapital i alt | 41.386.439 |

Note 6 - Prioritetsgæld:

Til de 3 lån til Nykredit mærket RS ydes der rentestøtte.

Note 7 - Yderligere lånoptagelse:

Udover førnævnte prioritetsgæld er der tinglyst 3 kontantlån til Nykredit på oprindelig kr. 20.842.000, med restgæld pr. 30. september 2008 kr. 18.131.733,56.

Til lånene ydes 100% ydelsesstøtte.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev oprindelig kr. 29.762.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 9 - 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 4 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Noter

Note 9 - Eventualforpligtelser: (fortsat)

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 10 Beregning af andelsværdi:

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

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|---|-------------------|
| Egenkapital ifølge balancen | | | 41.386.439 |
| Værdiregulering | | | <u>-1.109.189</u> |
| | | | <u>40.277.250</u> |
| Andelsindskud | | | <u>344.250</u> |
| Andelskronens værdi | <u>40.277.250</u> | = | <u>117,00</u> |
| | 344.250 | | |

Andelskronens værdi pr. 30. september 2007, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 117,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, pr. 30. september 2008, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 117,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2008, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 120,22.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 117,00:

| Bolig nr. - adresse | Andels- indskud | Andelsværdi 30/9 2007 iht. litra b | Andelsværdi 30/9 2008 iht. litra b |
|--------------------------------------|--------------------|--|--|
| 05 - Istedgade 15, st. tv. | 8.850 | 1.035.450 | 1.035.450 |
| 06 - Istedgade 15, st. th. | 9.450 | 1.105.650 | 1.105.650 |
| 07 - Istedgade 15, 1. tv. | 8.850 | 1.035.450 | 1.035.450 |
| 08 - Istedgade 15, 1. th. | 9.450 | 1.105.650 | 1.105.650 |
| 09 - Istedgade 15, 2. tv. | 8.850 | 1.035.450 | 1.035.450 |
| 10 - Istedgade 15, 2. th. | 9.300 | 1.088.100 | 1.088.100 |
| 11 - Istedgade 15, 3. tv. | 8.850 | 1.035.450 | 1.035.450 |
| 12 - Istedgade 15, 3. th. | 9.450 | 1.105.650 | 1.105.650 |
| 13 - Istedgade 15, 4. tv. | 8.850 | 1.035.450 | 1.035.450 |
| 14 - Istedgade 15, 4. th. | 9.450 | 1.105.650 | 1.105.650 |
| 15 - Istedgade 15, 5. tv. | 7.350 | 859.950 | 859.950 |
| 16 - Istedgade 15, 5. th. | 8.550 | 1.000.350 | 1.000.350 |
| 17 - Istedgade 17, 1. tv. | 15.450 | 1.807.650 | 1.807.650 |
| 18 - Istedgade 17, 1. th. | 15.300 | 1.790.100 | 1.790.100 |
| 19 - Istedgade 17, 2. tv. | 15.450 | 1.807.650 | 1.807.650 |
| 20 - Istedgade 17, 2. th. | 15.150 | 1.772.550 | 1.772.550 |
| 21 - Istedgade 17, 3. tv. | 15.450 | 1.807.650 | 1.807.650 |
| 22 - Istedgade 17, 3. th. | 15.150 | 1.772.550 | 1.772.550 |
| 23 - Istedgade 17, 4. tv. | 15.450 | 1.807.650 | 1.807.650 |
| 24 - Istedgade 17, 4. th. | 15.150 | 1.772.550 | 1.772.550 |
| 25 - Istedgade 17, 5. tv. | 14.400 | 1.684.800 | 1.684.800 |
| 26 - Istedgade 17, 5. th. | 14.250 | 1.667.250 | 1.667.250 |
| 27 - Abel Cathrines Gade 29, st. tv. | 7.500 | 877.500 | 877.500 |
| 28 - Abel Cathrines Gade 29, st. th. | 7.500 | 877.500 | 877.500 |
| 29 - Abel Cathrines Gade 29, 1. tv. | 7.500 | 877.500 | 877.500 |
| 30 - Abel Cathrines Gade 29, 1. th. | 7.500 | 877.500 | 877.500 |
| 31 - Abel Cathrines Gade 29, 2. tv. | 7.350 | 859.950 | 859.950 |
| 32 - Abel Cathrines Gade 29, 2. th. | 7.500 | 877.500 | 877.500 |
| 33 - Abel Cathrines Gade 29, 3. tv. | 7.350 | 859.950 | 859.950 |
| 34 - Abel Cathrines Gade 29, 3. th. | 7.500 | 877.500 | 877.500 |
| 35 - Abel Cathrines Gade 29, 4. tv. | 7.350 | 859.950 | 859.950 |
| 36 - Abel Cathrines Gade 29, 4. th. | 7.500 | 877.500 | 877.500 |
| 37 - Abel Cathrines Gade 29, 5. sal | 11.250 | 1.316.250 | 1.316.250 |
| I alt | <u>344.250</u> | <u>40.277.250</u> | <u>40.277.250</u> |

Budget 2008/09

| | Regnskab 2007/08 | Budget 2008/09 |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| INDTÆGTER: | | |
| Boligafgift | 1.456.735 | 1.147.000 |
| Leje, erhverv | 441.146 | 441.000 |
| Renteindtægter | 32.765 | 1.000 |
| Øvrige indtægter | 4.624 | 0 |
| Indtægter i alt | 1.935.270 | 1.589.000 |
| UDGIFTER: | | |
| Prioritetsrenter | 908.470 | 702.000 |
| Byfornyelsestilskud | -287.269 | -282.000 |
| Grundskyld | 150.356 | 155.000 |
| Dagrenovation | 61.867 | 65.000 |
| Forsikringer | 13.530 | 20.000 |
| ABF kontingent | 4.371 | 5.000 |
| Elforbrug | 24.762 | 27.000 |
| Varmeforbrug, ejendommen | 2.986 | 5.000 |
| Renholdelse og vicevært | 57.412 | 75.000 |
| Gårdlaug | 27.379 | 35.000 |
| Netværk | 23.808 | 33.000 |
| Reparation og vedligeholdelse | 49.165 | 200.000 |
| Tagterrasse | 13.715 | 10.000 |
| Administrationshonorar | 61.838 | 60.000 |
| Revision og regnskabsudarbejdelse | 12.000 | 13.000 |
| Andre honorarer | 65.300 | 45.000 |
| Kontorhold, porto og gebyrer | 29.015 | 30.000 |
| Møder og generalforsamling m.v. | 6.187 | 10.000 |
| Afsat skat | 36.514 | 40.000 |
| Udgifter i alt | 1.261.406 | 1.248.000 |
| Budgetteret driftsresultat | 673.864 | 341.000 |
| Afdrag på prioritetsgæld | 355.527 | 210.000 |
| Budgetteret resultat | 318.337 | 131.000 |

Budgetforudsætninger:

Det er indregnet i boligafgiften, at boligafgiften nedsættes til kr. 500 pr. m² pr. år, f.g. 1/3 2009.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2008.