



BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
www.bdo.dk

Kristineberg 3
DK-2100 København Ø
Tlf: 39 15 52 00, Fax: 39 15 52 01
E-mail: koebenhavn@bdo.dk

737/A 910

A/B NØRRE FARIMAGSGADE 57-59

ÅRSRAPPORT

2005

2. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-14
Andelskroneberegning.....	13-14
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	15

SELSKABSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Nørre Farimagsgade 57-59
Nørre Farimagsgade 57-59
1364 København K

Ejendom: Matr.nr. 169 Nørrevold Kvarter, København

CVR-nr.: 27 73 03 37

Stiftet: 1. januar 2004

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

~~Charlotte Calberg, formand~~ ~~KRISTINE~~ TINA RUDI ANDERSEN.
Lern Grønbech EYV OVERGAARD
Krestine Bjerrum FORMAND
Felicia Helene Lensborn
David Dellagi

Administrator

By & Bolig Administration
Ndr. Fasanvej 218, 3. sal
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Søren Kornum

Revision

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kristineberg 3
2100 København Ø
Tlf. 39 15 52 00

Pengeinstitut

Forstædernes Bank A/S
Amagerebrogade 38
2300 København S

Advokat

Advokatfirmaet Torsten Pedersen
Hovedgaden 35
3460 Birkerød

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2005 for A/B Nørre Farimagsgade 57-59.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 1. august 2006

Administrator:



Søren Kornum
By & Bolig Administration

Bestyrelse:


Charlotte Calberg
Formand


Jørn Grønbech


Krestine Bjerrum
FORMAND


Felicia Helene Lensborn


David Dellagi

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Nørre Farimagsgade 57-59

Vi har revideret årsrapporten for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005, siderne 1-14, der aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet de øvrige sider, samt budgettallene på side 7.

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen og administrator har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt 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 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. august 2006

BDO Scan Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for 2005 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagene forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives ikke på ejendommen.

Aktiver med en kostpris på under 11 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 28%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 15.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2005 kr.	Regnskab 2004 tkr.	Budget 2005 kr.
Andelsboligafgift.....		623.280	531	618
Boligafgift, erhverv.....		518.560	442	518
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		812.578	823	818
Rykkergebyrer.....		1.388	0	0
Indtægter i alt.....		1.955.806	1.796	1.954
Prioritetsrenter.....	8	-1.270.229	-1.395	-1.271
Ejendomsskat m.v.....	1	-206.319	-202	-206
Forsikringer.....		-16.426	-17	-20
Elektricitet.....		-20.643	-18	-21
Renholdelse/gårdmandsløn.....	2	-33.544	-65	-65
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-51.865	-93	-90
Revisor, administration, kontorhold.....	4	-115.725	-60	-59
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-2.988	-3	-3
Udgifter i alt.....		1.717.739	1.853	1.735
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		238.067	-57	219
Finansielle omkostninger.....		-28.114	-157	-28
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		209.953	-214	191
Ekstraordinære poster.....	5	-3.036	0	-29
Skat af årets resultat.....		-48.665	-22	-50
ÅRETS RESULTAT.....		158.252	-236	112
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		105.685	67	105
Overført overskud.....		52.567	-303	7
I ALT.....		158.252	-236	112

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2005 kr.	2004 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2005, kr. 21.400.000).....		30.000.000	30.000
Stiftelsesomkostninger.....		743.835	744
Igangværende byggesag (faldstammer).....		51.439	0
Materielle anlægsaktiver		30.795.274	30.744
Andre tilgodehavender.....		0	34
Tilgodehavende salg af boliger.....		78.600	0
Forsikringssager.....		66.788	67
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		6.650	0
Mellemregning, Advokat Jacob Busse.....		0	274
Periodeafgrænsningsposter.....		8.760	3
Tilgodehavender		160.798	378
OMSÆTNINGSAKTIVER		160.798	378
AKTIVER		30.956.072	31.122

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2005 kr.	2004 tkr.
Andelskapital.....	7	950.500	890
Overført resultat.....	7	-77.588	-236
EGENKAPITAL.....	12	872.912	654
Prioritetsgæld.....	8	28.752.560	28.858
Indvendig vedligeholdelse.....		27.460	25
Forudbetalt leje og deposita.....		162.334	130
Langfristede gældsforpligtelser.....		28.942.354	29.013
Kassekredit Forstædernes Bank (max. kr. 4.600.000).....		881.893	1.210
Skyldige omkostninger.....	9	171.935	142
Varmeregnskab 2005/06.....	6	48.807	59
Mellemregning m/advokat samt andelshavere.....		26.640	27
Forudbetalt boligafgift og leje.....		11.363	17
Mellemregning administrator.....		168	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.140.806	1.455
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		30.083.160	30.468
PASSIVER.....		30.956.072	31.122
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2005 kr.	2004 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	61.883	59	
Vandafgift.....	84.318	83	
Renovation m.v.....	60.118	60	
	206.319	202	
Renholdelse/gårdmandsløn			2
Lønninger vicevært.....	32.910	40	
Ejendomsservice.....	0	25	
Øvrig renholdelse.....	634	0	
	33.544	65	
Reparationer og vedligeholdelse			3
Blikkenslager.....	8.709	28	
Murer.....	6.707	15	
Tømrer og snedker.....	625	4	
Elektriker.....	444	18	
Maler.....	2.940	1	
Centralvarmeanlæg.....	9.495	19	
Låseservice.....	2.094	4	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	4.611	0	
Kloak.....	0	2	
Porttelefon.....	2.165	0	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	16.125	2	
Indtægt arbejdsdage.....	-2.050	0	
	51.865	93	

NOTER

	2005 kr.	2004 tkr.	Note
Revisor, administration, kontorhold			
			4
Revision.....	15.000	11	
Regnskabsmæssig assistance.....	25.000	9	
Administration.....	35.000	37	
Advokat.....	23.198	0	
Målerpasning/varmeregnskab.....	8.742	0	
Kontigent ABF.....	2.062	0	
Kontorartikler m.v.....	691	0	
Telefonudgifter.....	600	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.131	0	
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	3.929	1	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	372	2	
	115.725	60	
Ekstraordinære poster			
			5
Tillægsbeløb ved salg af lejlighed 13 og 24.....	18.600	0	
Tomgangsleje/varme.....	-17.554	0	
Differencer tidligere år.....	-4.082	0	
	-3.036	0	
Varmeregnskab 2005/06			
			6
Aconto indbetalinger.....	-166.125	-409	
Afholdte varmeudgifter.....	117.318	350	
	-48.807	-59	
Egenkapital			
			7
	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2005.....	890.500	-235.839	654.661
Forslag til årets resultatdisponering.....		52.567	52.567
Tilgang andelskapital.....	60.000		60.000
Afdrag på prioritetsgæld.....		105.684	105.684
Egenkapital 31. december 2005.....	950.500	-77.588	872.912

NOTER

Note

Prioritetsgæld

8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 5,265%.	7.231.000	7.164.244	105.684	396.523	7.058.560	7.264.607
Nykredit 3,728 %, stående lån.....	21.694.000	21.694.000	0	873.706	21.694.000	22.092.617
		28.858.244	105.684	1.270.229	28.752.560	29.357.224

2005
kr.

2004
tkr.

Skyldige omkostninger

9

A-skat, AM-bidrag og ATP.....	8.498	15
Diverse omkostningskreditorer.....	10.017	81
Feriepengeforpligtelse.....	4.125	4
Selskabsskat.....	70.545	22
Advokat.....	18.750	0
Revisor.....	60.000	20
	171.935	142

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 2.300.000 til sikkerhed for gæld i Forstædernes Bank.

NOTER
Note
Egenkapital ('andelenes værdi')
12

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 872.912

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	30.743.835
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	36.080.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	21.400.000

Ejendommen blev den 21. juli 2006 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, Nybolig Erhverv København A/S til en kontant handelspris på kr. 36.080.000.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2005.....		872.912
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	36.080.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.743.835</u>	5.336.165
Kursværdi prioritetsgæld.....	29.357.224	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>28.752.560</u>	-604.664
Hensættelse til vedligeholdelse m.v.....		-2.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2005.....		3.604.413

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{3.604.413 \times \text{andelsindskud}}{950.500}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidig vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden samt den foretagne opskrivning af ejendommen m.v., at andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med **3,79**.

NOTER**Note****Egenkapital ('andelenes værdi')**

12

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2006

	Budget 2006 kr.	Regnskab 2005 kr.
Andelsboligafgift.....	704.000	623.280
Boligafgift, erhverv.....	534.000	518.560
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	700.000	812.578
Rykkergebyrer.....	0	1.388
Indtægter i alt.....	1.938.000	1.955.806
Prioritetsrenter.....	-1.264.000	-1.270.229
Ejendomsskat.....	-63.000	-61.883
Vandafgift.....	-92.000	-84.318
Renovation m.v.....	-61.000	-60.118
Forsikringer.....	-17.000	-16.426
Elektricitet.....	-19.000	-20.643
Lønninger vicevært.....	-33.000	-32.910
Øvrig renholdelse.....	-2.000	-634
Reparationer og vedligeholdelse.....	-62.000	-51.864
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	-16.000	-40.000
Administration.....	-36.000	-35.000
Advokat.....	-10.000	-23.198
Målerpasning/varmeregnskab.....	-9.000	-8.742
Øvrige administrationsomkostninger.....	-15.000	-8.785
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-3.000	-2.988
Finansielle omkostninger.....	-80.000	-28.115
Ekstraordinære omkostninger.....	0	-3.036
Skat af årets resultat.....	-45.000	-48.665
Udgifter i alt.....	1.827.000	1.797.554
ÅRETS RESULTAT.....	111.000	158.252
Afdrag på prioritetsgæld.....	-111.000	-105.685
Nettoresultat.....	0	52.567
Andre likviditetspåvirkninger		
Byggesager/bredbånd.....	-1.200.000	
Likvid beholdning, primo.....	-980.008	
Likvid beholdning, ultimo.....	-2.180.008	

Der er budgetteret med en 5,5% stigning pr. 1/7 2006.