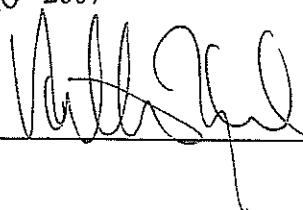


**Andelsboligforeningen**  
**Studsgaarden**  
**Årsrapport for 2006/07**

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den 29/10 2007

  
\_\_\_\_\_

## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. juli 2006 - 30. juni 2007	7
Balance pr. 30. juni 2007	8
Noter	10
Andelskroneværdi	17

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Studsgaarden

v/ Gorm Rosenbech

Studsgårdsgade 9, 5. tv.

2100 København Ø

Matr.nr. 4858, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR nr. 20 15 52 48

Regnskabsår 1. juli - 30. juni

### Administration

DATEA Foreninger

Lyngby Hovedgade 4

2800 Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

### Revision

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

Boks 76

2630 Tåstrup

Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00

E-mail: kbhn@ri.dk

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato godkendt årsrapporten for 2006/07 for Andelsboligforeningen Studsgaarden. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

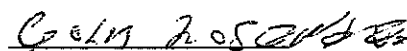
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen forslår en andelskroneværdi på kr. 50,00.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

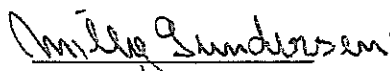
København, den 3. oktober 2007

### Bestyrelse

  
Gorm Rosenbech

  
Jan Olsen

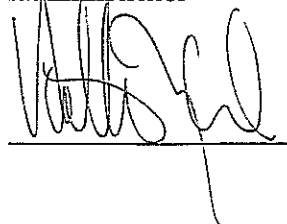
  
Frank Christensen

  
Milly Gundersen

  
Allan Sørensen

HERRINGSTAD

### Administrator



## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Studsgaarden

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Studsgaarden for regnskabsåret 2006/07, omfattende bestyrelses- og administratorpåtegning, 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. juni 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2006/07 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. oktober 2007

**Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen  
*statsautoriseret revisor*

Jørn Andersen  
*registeret revisor*

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Studsgaarden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

### **Periodisering**

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

### **Boligafgift, leje m.m.**

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift, leje m.m. Lejen er opgjort ekskl. opkrævninger i henhold til BRL § 18B. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab.

### **Skat**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst m.m. Skat af året resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsrapporten afsat udskudt skat, ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Ejendom**

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid.

Særlige installationer	25 år
Porttelefon/bredbånd	10 år
Vaskeri	10 år
Vandmålere	10 år
Varmevekslere	20 år
Bredbånd	10 år
Øvrige driftsmidler	5 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

### Andelskroneopgørelse

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

## Resultatopgørelse for 1. juli 2006 - 30. juni 2007

Budget 2006/07 t.kr.	Note			2005/06 t.kr.
20.196	1	Boligafgift, leje m.m.	20.593.086	20.289
45	2	Andre indtægter	886.307	1.456
<b>20.241</b>		<b>Indtægter</b>	<b>21.479.393</b>	<b>21.745</b>
141	3	Vaskeri	75.773	121
1.805	4	Administration	1.945.913	1.831
3.800	5	Vedligeholdelse	3.167.787	3.210
3.644	6	Renholdelse	3.539.434	3.444
4.100	7	Skatter, afgifter og forsikring	4.001.768	3.966
50	8	Andre udgifter	60.342	46
0		Indvendig vedligeholdelse, afsat	337.047	342
<b>13.540</b>		<b>Ejendommens omkostninger</b>	<b>13.128.064</b>	<b>12.960</b>
<b>6.701</b>		<b>Resultat af primær drift</b>	<b>8.351.329</b>	<b>8.785</b>
20	9	Finansielle indtægter	83.306	31
4.220	10	Finansielle omkostninger	4.640.028	3.698
768	11,12	Afskrivninger	754.356	627
<b>1.733</b>		<b>Resultat før skat</b>	<b>3.040.251</b>	<b>4.491</b>
0		Skat	0	0
<b>1.733</b>		<b>Årets resultat</b>	<b>3.040.251</b>	<b>4.491</b>

Årets resultat overføres til egenkapitalen.



## Balance pr. 30. juni 2007

Note			2005/06 t.kr.
	<b>Aktiver</b>		
11	Ejendom m.m.	94.518.984	94.717
12	Driftsmidler og inventar	3.310.051	3.012
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>97.829.035</b>	<b>97.729</b>
	Individuelle forbedringer i lejligheder	47.408	47
	Mellemregning, administrator	442.524	0
	Øvrige tilgodehavender	29.032	22
13	Forudbetalte omkostninger	60.748	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>579.712</b>	<b>69</b>
	<b>Likvider</b>	<b>2.747.977</b>	<b>2.678</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.327.689</b>	<b>2.747</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>101.156.724</b>	<b>100.476</b>

## Balance pr. 30. juni 2007

Note		2005/06
		t.kr.
	<b>Passiver</b>	
	Andelskapital	5.409.800
	Reserver	-10.807.925
14	<b>Egenkapital</b>	<b>-5.398.125</b>
15	Prioritetsgæld	101.033.861
	Deposita og fast forudbetalt husleje	1.254.351
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>102.288.212</b>
	Mellemregning med beboere, netto	1.211.733
	Vand- og varmeregnskab, netto	590.495
	Mellemregning beboerforening	9.729
16	Indvendig vedligeholdelse	1.709.578
17	Anden gæld	745.102
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.266.637</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>106.554.849</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>101.156.724</b>
18	Udvendig vedligeholdelse	
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
20	Andelskroneværdi	

## Noter

			2005/06 t.kr.
<b>Note 1. Boligafgift, leje m.m.</b>	<b>Antal Lejemål</b>		
Boligafgift	309	12.142.245	11.866
Beboelsesleje	102	4.270.669	4.298
Erhvervsleje	5	3.071.457	3.096
Lejernes henlæggelse til GI		874.212	866
P-plads- og garageleje		98.495	96
Kælderleje		25.175	0
Leje, festlokale		110.833	67
	<hr/> <b>416</b> <hr/>	<hr/> <b>20.593.086</b> <hr/>	<hr/> <b>20.289</b> <hr/>
 <b>Note 2. Andre indtægter</b>			
Påkravsgebyr		17.738	17
Ventelistegebyr		20.000	47
Fortjeneste, salg af andele		844.800	1.285
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål		3.769	106
Diverse		0	1
		<hr/> <b>886.307</b> <hr/>	<hr/> <b>1.456</b> <hr/>
 <b>Note 3. Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægter		-596.213	-646
Vaskerikort		-2.400	-7
Serviceabonnement		112.448	199
Materialer		0	16
Vedligeholdelse		45.774	45
El		50.616	50
Vand		84.550	83
Afskrivninger		380.998	381
		<hr/> <b>75.773</b> <hr/>	<hr/> <b>121</b> <hr/>

2005/06

t.kr.

**Note 4. Administration**

Administrationshonorar	449.823	475
Revisionshonorar, beregnet	40.000	40
Advokathonorar	10.625	0
Konsulenthonorar	44.645	8
Varmeregnskabshonorar	201.226	196
Kontorhold	47.609	63
Fotokopiering og edb	91.897	32
Telefon og porto, kontor	23.285	38
Abonnement, porttelefon / elevator	35.549	31
Transport	866	1
Drift, fælleslokaler m.m.	26.480	36
Drift, festlokale	157.016	276
Møder og generalforsamling	43.870	27
Fester	66.847	80
Repræsentation	3.500	4
Bankgebyrer m.m.	28.772	29
Serviceabonnementer	673.678	490
Diverse	225	5
	<hr/>	<hr/>
	<b>1.945.913</b>	<b>1.831</b>

2005/06

t.kr.

**Note 5. Vedligeholdelse**

Afløbsinstallationer	114.021	256
Altaner	4.800	1
Bygningsinstallationer	0	5
Elevator	93.478	35
Elinstallationer	574.839	590
Etageadskillelser	2.460	104
Facader	2.444	21
Gasinstallationer	9.268	27
Gulve	44.683	13
Haveanlæg m.m.	717.054	0
Foreningslokaler	9.999	0
Indvendige vægge	18.815	36
Indvendige vinduer og døre	201.258	198
Køkken og kantine	16.294	15
Lofter	9.793	21
Maler	145.443	204
Porte	20.504	0
Småanskaffelser	11.994	0
Skilte	26.764	0
Tag	421.257	8
Trapper	27.869	0
Udvendige vinduer og døre	165.865	124
Vandinstallationer	253.959	223
Varmeanlæg	165.743	307
Ventilationsanlæg	54.920	32
Bygning, indvendig	53.070	18
Bygning, udvendig	1.193	972
	<u>3.167.787</u>	<u>3.210</u>

2005/06

t.kr.

**Note 6. Renholdelse**

Løn	2.003.446	1.931
Regulering af feriepengeforpligtelse	5.000	5
ATP m.m.	11.219	11
Sociale bidrag	12.611	0
Lønsumsafgift	72.248	75
Personaleomkostninger	78.766	40
Rengøring	253.237	257
Renovation m.m.	1.011.533	1.040
Skadedyrsbekæmpelse	46.439	37
Drift og vedligeholdelse af maskiner m.m.	44.935	48
	<u>3.539.434</u>	<u>3.444</u>

**Note 7. Skatter, afgifter og forsikring**

Ejendomsskat	2.616.888	2.490
Forsikringer	543.156	578
Vand	95.432	94
El m.m.	746.292	804
	<u>4.001.768</u>	<u>3.966</u>

**Note 8. Andre udgifter**

Tab, lejere	60.342	46
	<u>60.342</u>	<u>46</u>

**Note 9. Finansielle indtægter**

Renter, bank	83.306	31
	<u>83.306</u>	<u>31</u>

**Note 10. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter	4.639.754	3.697
Renter m.m., bank	274	1
	<u>4.640.028</u>	<u>3.698</u>

2005/06  
t.kr.

## Note 11. Ejendom m.m.

	<b>Ejendom</b>	<b>Installationer</b>	<b>I alt</b>	
Saldo, primo	91.545.620	4.955.604	96.501.224	96.501
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>91.545.620</b>	<b>4.955.604</b>	<b>96.501.224</b>	<b>96.501</b>
Afskrivninger, primo	0	1.784.016	1.784.016	1.586
Årets afskrivninger	0	198.224	198.224	198
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.982.240</b>	<b>1.982.240</b>	<b>1.784</b>
	<b>91.545.620</b>	<b>2.973.364</b>	<b>94.518.984</b>	<b>94.717</b>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2006			<b>717.000.000</b>	

## Note 12. Driftsmidler og inventar

	Porttele- fon/bred- bånd	Vaskeri	Vand- målere	Varme- vekslere	
Kostpris, primo	1.900.811	3.809.987	859.230	131.160	
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>1.900.811</b>	<b>3.809.987</b>	<b>859.230</b>	<b>131.160</b>	
Afskrivninger, primo	950.405	2.433.905	687.384	39.348	
Årets afskrivninger	190.081	380.998	85.923	13.116	
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>1.140.486</b>	<b>2.814.903</b>	<b>773.307</b>	<b>52.464</b>	
	<b>760.325</b>	<b>995.084</b>	<b>85.923</b>	<b>78.696</b>	
	<b>Bred- bånd</b>	<b>Magnet- kort- printer</b>	<b>Opva- skemaski- ne</b>	<b>Gl. opva- skemaski- ner</b>	
Kostpris, primo	0	52.119	0	70.781	
Tilgang	1.195.625	0	39.119	0	
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>1.195.625</b>	<b>52.119</b>	<b>39.119</b>	<b>70.781</b>	
Afskrivninger, primo	0	31.272	0	48.328	
Årets afskrivninger	119.563	10.424	7.824	22.453	
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>119.563</b>	<b>41.696</b>	<b>7.824</b>	<b>70.781</b>	
	<b>1.076.062</b>	<b>10.423</b>	<b>31.295</b>	<b>0</b>	
	<b>Guivva- sker</b>	<b>Contai- nerlift</b>	<b>Fejema- skine</b>	<b>I alt</b>	
Kostpris, primo	31.287	177.457	325.000	7.357.832	7.033
Tilgang	0	0	0	1.234.744	325
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>31.287</b>	<b>177.457</b>	<b>325.000</b>	<b>8.592.576</b>	<b>7.358</b>
Afskrivninger, primo	18.771	70.982	65.000	4.345.395	3.545
Årets afskrivninger	6.257	35.491	65.000	937.130	801
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>25.028</b>	<b>106.473</b>	<b>130.000</b>	<b>5.282.525</b>	<b>4.346</b>
	<b>6.259</b>	<b>70.984</b>	<b>195.000</b>	<b>3.310.051</b>	<b>3.012</b>



2005/06  
t.kr.**Note 13. Forudbetalte omkostninger**

Serviceabonnementer	60.748	0
	<u>60.748</u>	<u>0</u>

**Note 14. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	5.374.600	5.279
Tilgang i regnskabsåret	35.200	95
	<u>5.409.800</u>	<u>5.374</u>

*Reserver*

Saldo, primo	-13.848.176	-18.339
Årets resultat	3.040.251	4.491
	<u>-10.807.925</u>	<u>-13.848</u>
	<u>-5.398.125</u>	<u>-8.474</u>

**Note 15. Prioritetsgæld**

	<b>Kursværdi</b>	<b>Nominal værdi</b>	
Nykredit var. %, restløbetid 23 år	84.435.781	84.183.232	86.508
Grundejernes Investeringsfond 4%	7.783.091	7.783.091	8.190
Nykredit var. %, restløbetid 26 år	9.066.048	9.067.538	9.298
	<u>101.284.920</u>	<u>101.033.861</u>	<u>103.996</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>2.961.762</u>	<u>3.725</u>

**Note 16. Indvendig vedligeholdelse**

Saldo, primo	1.639.062	1.713
Årets hensættelse	337.047	342
Anvendt	-262.762	-311
Overført til andre indtægter, note xx	-3.769	-106
	<u>1.709.578</u>	<u>1.638</u>

2005/06  
t.kr.**Note 17. Anden gæld**

A-skat, lønsumsafgift, ATP mv.	96.718	58
Feriepenge, inkl. beregnet andel	243.493	238
Revisionshonorar, beregnet	40.000	40
Prioritetsrenter, periodiseret	26.300	28
Gæld i øvrigt	338.591	538
	<u>745.102</u>	<u>902</u>

**Note 18. Udvendig vedligeholdelse**

	<u>§ 18</u>	<u>§ 18B</u>
Saldo, primo	-189.346	-4.886.036
Regulering ved frasalg	2.513	64.842
	<u>-186.833</u>	<u>-4.821.194</u>
Årets henlæggelse	834.954	874.212
Anvendt vedligeholdelse: (3.167.787 x 13.086 m <sup>2</sup> / 40.135 m <sup>2</sup> )	<u>-1.032.856</u>	<u>-197.902</u>
	<u>-186.833</u>	<u>-4.144.884</u>

**Note 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 101.034 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2007 udgør t.kr. 94.519.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 14.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for foreningens engagementer med Nordea Bank Danmark A/S.

**Note 20. Andelskroneværdi**

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurderet det hensigtsmæssigt at hensætte et beløb til fremtidig vedligeholdelse.

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris**

-5.398.125 / 5.409.800 =	<b>-1,00</b>
--------------------------	--------------

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi**

Egenkapital ifølge årsrapport		-5.398.125
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.m.		-300.000.000
Kontantværdi	717.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-94.518.984	622.481.016
Kursværdi af prioritetsgæld	-101.284.920	
Nominal værdi af prioritetsgæld	101.033.861	-251.059
Reguleret egenkapital		<b>316.831.832</b>
316.831.832 / 5.409.800 =		<b>58,57</b>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 50,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 25,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at den valgte værdi overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.