

**Andelsboligforeningen
Elbahus
Elbagade 16 - 22B
Årsrapport for 2006**

Administrator:

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



Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 København F

Tlf.: (+45) 36 44 20 66
Fax: (+45) 36 44 20 88
E-mail: mail@ab.dk
www.ab.dk

Forstædernes Bank: 5476 2027251
IBAN DK6854760002027251
SWIFT FBBKDKKK
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret
gennem Alliott Group,
et verdensomspændende
netværk af uafhængige
firmaer

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2006 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2007



 Dan Eendomme as

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 for Andelsboligforeningen Elbahus.

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 21. februar 2007



 Anders Siegemfeldt

 Niels Peter Nielsen
 (formand)

 Kolja Suszkiewitz



 Christian B. Nielsen



 Kasper Raselli

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Elbahus.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Elbahus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006, 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 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. februar 2007
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2006 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 offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006.

Der afskrives på vaskerianlæg og netværk, hvorimod der ikke afskrives på bygningen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel 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	2006 Budget		2006 Regnskab	2005 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.582.000	Boligafgift	1.606.589	1.560.836
	150.000	Lejeindtægter	134.555	171.309
	1.200	Kælderleje	1.500	1.200
	14.000	Vaskeriindtægter	11.027	13.912
	145.000	Antennebidrag	143.374	141.926
	28.500	ADSL-bidrag	28.400	28.320
	20.000	Renteindtægter	25.216	22.455
	1.500	Øvrige indtægter, gebyrer	3.000	8.910
	<u>1.942.200</u>	Indtægter i alt	<u>1.953.661</u>	<u>1.948.868</u>
		UDGIFTER:		
	500.000	Prioritetsrenter	461.543	463.700
	100.000	Andre renteudgifter	61.870	118.796
	120.400	Grundskyld	119.122	112.911
	65.000	Dagrenovation	64.326	63.912
	105.000	Vandafgift	117.909	103.294
	37.000	Forsikringer	36.316	35.576
	21.000	El og gas	7.301	19.733
1	162.800	Renholdelse og vicevært	145.236	138.700
	9.000	Gårdlaug	17.688	0
2	277.000	Reparation og vedligeholdelse	218.147	81.371
	9.000	Indvendig vedligeholdelse	8.769	9.900
	80.000	Administrationshonorar	80.400	78.400
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.000	15.500
3	12.000	Andre honorarer	38.941	28.147
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.882	8.054
	0	Webhotel og service	4.085	0
	5.000	Møder og foreningsomkostninger	1.533	1.062
	152.000	Antenneudgift	146.082	136.044
	0	ADSL Bredbånd	18.372	19.813
4	44.000	Afskrivninger	44.088	44.088
	0	Øvrige udgifter, tab af varme	610	3.573
	<u>1.723.200</u>	Udgifter i alt	<u>1.616.220</u>	<u>1.482.574</u>
	219.000	Driftsresultat	337.441	466.294
	<u>219.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>199.940</u>	<u>248.042</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>137.501</u>	<u>218.252</u>

Balance pr. 31. december 2006

Note	kr.
Aktiver	
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. januar 2006	18.700.000
4 Afskrivning særlige aktiver	-44.088
Opskrivning til offentlig vurdering	23.344.088
Ejendommens værdi	42.000.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2006, kr. 42.000.000)	
Anlægsaktiver i alt	42.000.000
Tilgodehavende boligafgift	8.244
Forudbetalt rengøring	3.000
Forsikringssager	2.025
Varmeregnskab 2006/06:	
Afholdte udgifter	307.808
Indgået a contobidrag	-259.578
Tilgodehavender	61.499
BG Bank	1.037.228
Mellemregning administrator	5.170
Kassebeholdning	632
Likvide beholdninger	1.043.030
Omsætningsaktiver i alt	1.104.529
Aktiver i alt	43.104.529

Balance pr. 31. december 2006

Note	Passiver				kr.
5	Egenkapital				32.302.378
	Hensat til vedligeholdelse				970.000
	Hensat til udskudt skat				230.000
	Hensættelser i alt				1.200.000
			Restgæld	Kursværdi	
	Afdrag	Indfriet	31/12 2006	31/12 2006	
	Prioritetsgæld:				
	Real DK, 2034, 4,9222%	145.675	0	8.241.137	8.233.324
	BG Bank, 2018, 7,00%	0	735.487	0	0
	BG Bank, 2017, 6,75%	52.827	904.013	0	0
		198.502	1.639.500	8.241.137	8.233.324
	Nyt lån:				
	Real DK	1.438	0	928.562	906.836
		199.940	1.639.500	9.169.699	9.140.160
	Deposita				24.329
	Indvendig vedligeholdelse				55.940
	Fast forudbetalt leje				4.124
	Uafregnede handler				163.713
	Skyldige omkostninger				213.885
	Gældsforpligtelser i alt				9.602.151
	Passiver i alt				43.104.529
6	Sikkerhedsstillelse				
7	Beregning af andelsværd				
8	Eventualforpligtelse				

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:	
Lønninger	125.486
ATP og barselsfond	2.268
Lønsumsafgift	6.802
Vicevært, mobiltelefon	3.750
Rengøringsartikler, m.v.	330
Container og storskrald	6.600
	145.236
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Primære bygningsdele	25.758
Komplementære bygningsdele	1.970
Overflade behandling	20.359
VVS anlæg	124.193
El anlæg	4.132
Indienet, switche	21.250
TV-inspektion	13.254
Materialer og småanskaffelser	7.231
	218.147
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	11.704
Advokat, mangler facaderenovering	6.250
Arkitekt, forundersøgelser vedrørende tagbolig	12.687
Valuarvurdering	8.300
	38.941
 Note 4 - Særlige aktiver:	
Netværk:	
Saldo 1. januar 2006	92.453
Afskrivning, 20% p.a. af kr. 154.087	-30.817
Saldo 31. december 2006	61.636
 Vaskerianlæg:	
Saldo 1. januar 2006	48.806
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 132.710	-13.271
Saldo 31. december 2006	35.535

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2006	2.834 m ² a' 200 566.800
Salg af andel	<u>58 m² a' 200</u> 11.600
Andele i alt	2.892 m ² a' 200 578.400
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2006	8.226.769
Opskrivning til offentlig vurdering	<u>23.344.088</u>
	<u>31.570.857</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2006	-627.756
Årets kursregulering	<u>657.295</u>
	<u>29.539</u>
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2006	-269.355
Salg af andel, merværdi	75.400
Salg af andel, indvendig vedligeholdelse	8.267
Omkostninger, omprioritering	-28.171
Årets afdrag prioritetsgæld	199.940
Årets resultat	<u>137.501</u>
	<u>123.582</u>
Egenkapital i alt	<u><u>32.302.378</u></u>

Note 6 - Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for mellemværende med BG Bank er der deponeret ejerpantebrev nominelt kr. 2.400.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 7 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital ifølge balancen	32.302.378
Hensat til kommende reovering	<u>-8.587.978</u>
Reguleret egenkapital	<u>23.714.400</u>
Andelenes areal i m ² i alt	<u>2.892</u>
Andelskronens værdi pr. m ²	<u><u>8.200,00</u></u>
	<u><u>23.714.400</u></u> =
	<u>2.892</u>

Noter

Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi pr. m² pr. 31. december 2005, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 2.500,00.

Andelskronens værdi pr. m² pr. 31. december 2006, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 11.169,56.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 8.200,00:

Bolig nr. - Adresse	Areal m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2005 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2006 iht. litra c
1 - Elbagade 16,	40	8.000	100.000	328.000
2 - Elbagade 16,	109	21.800	272.500	893.800
3 - Elbagade 16,	40	8.000	100.000	328.000
4 - Elbagade 16,	52	10.400	130.000	426.400
5 - Elbagade 16,	57	11.400	142.500	467.400
6 - Elbagade 16,	40	8.000	100.000	328.000
8 - Elbagade 16,	57	11.400	142.500	467.400
9 - Elbagade 16,	40	8.000	100.000	328.000
10 - Elbagade 16,	40	8.000	100.000	328.000
12 - Elbagade 16,	40	8.000	100.000	328.000
13 - Elbagade 16,	52	10.400	130.000	426.400
14 - Elbagade 16,	57	11.400	142.500	467.400
15 - Elbagade 18,	44	8.800	110.000	360.800
16 - Elbagade 18,	55	11.000	137.500	451.000
17 - Elbagade 18,	58	11.600	0	475.600
18 - Elbagade 18,	55	11.000	137.500	451.000
19 - Elbagade 18,	58	11.600	145.000	475.600
20 - Elbagade 18,	55	11.000	137.500	451.000
21 - Elbagade 18,	58	11.600	145.000	475.600
22 - Elbagade 18,	55	11.000	137.500	451.000
24 - Elbagade 18,	55	11.000	137.500	451.000
25 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
26 - Elbagade 20,	72	14.400	180.000	590.400
27 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
28 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
29 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
30 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
31 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
32 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
transport	1.595	319.000	3.842.500	13.079.000

Noter

Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. - Adresse	Areal m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2005 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2006 iht. litra c
transport	1.595	319.000	3.842.500	13.079.000
33 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
34 - Elbagade 20,	58	11.600	145.000	475.600
35 - Elbagade 22 A,	55	11.000	137.500	451.000
36 - Elbagade 22 A,	58	11.600	145.000	475.600
37 - Elbagade 22 A,	55	11.000	137.500	451.000
39 - Elbagade 22 A,	55	11.000	137.500	451.000
40 - Elbagade 22 A,	58	11.600	145.000	475.600
41 - Elbagade 22 A,	55	11.000	137.500	451.000
42 - Elbagade 22 A,	58	11.600	145.000	475.600
43 - Elbagade 22 A,	55	11.000	137.500	451.000
44 - Elbagade 22 A,	58	11.600	145.000	475.600
45 - Elbagade 22 B,	41	8.200	102.500	336.200
47 - Elbagade 22 B,	37	7.400	92.500	303.400
48 - Elbagade 22 B,	52	10.400	130.000	426.400
49 - Elbagade 22 B,	57	11.400	142.500	467.400
50 - Elbagade 22 B,	40	8.000	100.000	328.000
51 - Elbagade 22 B,	52	10.400	130.000	426.400
52 - Elbagade 22 B,	57	11.400	142.500	467.400
53 - Elbagade 22 B,	40	8.000	100.000	328.000
54 - Elbagade 22 B,	52	10.400	130.000	426.400
55 - Elbagade 22 B,	57	11.400	142.500	467.400
56 - Elbagade 22 B,	40	8.000	100.000	328.000
57 - Elbagade 22 B,	52	10.400	130.000	426.400
58 - Elbagade 22 B,	57	11.400	142.500	467.400
59 - Elbagade 22 B,	40	8.000	100.000	328.000
I alt	<u>2.892</u>	<u>578.400</u>	<u>7.085.000</u>	<u>23.714.400</u>

Note 8 - 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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 5 usolgte lejemaal 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.