

**Andelsboligforeningen
Elbahus
Elbagade 16 - 22B
Årsrapport for 2007**

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 Alliot Group,
et verdensomspændende
netværk af uafhængige
firmaer

Indholdsfortegnelse

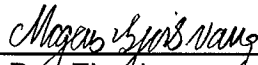
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2007 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2008



 Dan Ejendomme AS

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 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.

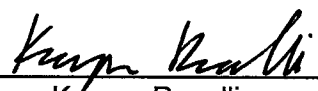
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2008

 Christian B. Nielsen



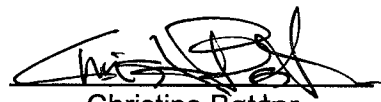
 Niels Peter Nielsen
 (formand)



 Kasper Raselli



 Vickie Lundegaard Nielsen



 Christina Bøtger

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 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 25. april 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/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	2007 Budget		2007 Regnskab	2006 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.614.000	Boligafgift	1.614.224	1.606.589
	140.000	Lejeindtægter	132.436	134.555
	1.000	Kælderleje	900	1.500
	11.000	Vaskeriindtægter	8.077	11.027
	143.000	Antennebidrag	142.956	143.374
	29.000	ADSL-bidrag	28.320	28.400
	20.000	Renteindtægter	43.276	25.216
	5.200	Øvrige indtægter	4.500	3.000
	<u>1.963.200</u>	Indtægter i alt	<u>1.974.689</u>	<u>1.953.661</u>
		UDGIFTER:		
	550.000	Prioritetsrenter	498.790	461.543
	0	Andre renteudgifter	0	61.870
	125.000	Grundskyld	124.722	119.122
	68.000	Dagrenovation	64.158	64.326
	136.000	Vandafgift	136.692	117.909
	39.000	Forsikringer	39.093	36.316
	15.000	El og gas, inkl. efterbetaling 2006	27.875	7.301
	0	Andel af varme, 2 år	11.738	0
1	179.000	Renholdelse og vicevært	141.885	145.236
	18.000	Gårdlaug	8.844	17.688
2	276.300	Reparation og vedligeholdelse	118.668	218.147
	9.000	Indvendig vedligeholdelse	6.623	8.769
	82.400	Administrationshonorar	82.200	80.400
	16.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	16.000
3	12.000	Andre honorarer	34.853	38.941
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	9.157	7.882
	5.000	Webhotel og service	0	4.085
	5.000	Møder og foreningsomkostninger	400	1.533
	146.000	Antenneudgift	158.463	146.082
	19.000	ADSL Bredbånd	17.358	18.372
4	44.000	Afskrivninger	44.088	44.088
	0	Øvrige udgifter, tab af leje	0	610
	<u>1.753.200</u>	Udgifter i alt	<u>1.542.107</u>	<u>1.616.220</u>
	210.000	Driftsresultat	432.582	337.441
	<u>210.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>166.542</u>	<u>199.940</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>266.040</u>	<u>137.501</u>

Balance pr. 31. december 2007

Note	Aktiver	kr.
	Ejendommens værdikonto:	
	Saldo 1. januar 2007	42.000.000
4	Afskrivning særlige aktiver	-44.088
	Opskrivning til offentlig vurdering	44.088
	Ejendommens værdi	42.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2006, kr. 42.000.000)	
	Anlægsaktiver i alt	42.000.000
	Igangværende byggesag:	
	Tagboliger	352.502
	Tilgodehavende boligafgift	6.088
	Forudbetalt forsikring	44.466
	Forsikringssager	2.021
	Andre tilgodehavender, vurderinger	4.500
	Tilgodehavender	57.075
	Danske Bank	801.766
	Kassebeholdning	1.313
	Likvide beholdninger	803.079
	Omsætningsaktiver i alt	860.154
	Aktiver i alt	43.212.656

Balance pr. 31. december 2007

Note	Passiver				kr.
5 Egenkapital					32.846.032
Hensat til vedligeholdelse					970.000
Hensat til udskudt skat					230.000
Hensættelser i alt					1.200.000
	Restgæld		Restgæld	Kursværdi	
Prioritetsgæld:	1/1 2007	Afdrag	31/12 2007	31/12 2007	
RealDK, 2035, 4,9220%	8.241.137	152.979	8.088.158	8.028.800	
RealDk, 2038, 5,1160%	928.562	13.563	914.999	877.834	
	9.169.699	166.542	9.003.157	8.906.634	
Deposita					24.329
Indvendig vedligeholdelse					62.563
Fast forudbetalt leje					4.124
Forudbetalt boligafgift					26.445
Varmeregnskab 2007/08:					
Indgået acontobidrag					265.800
Afholdte udgifter					-211.645
Skyldige omkostninger					88.374
Gældsforpligtelser i alt					9.166.624
Passiver i alt					43.212.656
6 Sikkerhedsstillelse					
7 Beregning af andelsværd					
8 Eventualforpligtelse					

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:	
Lønninger	91.763
Rengøringservice	36.840
Afhentning af affald	3.026
ATP og barselsfond	1.414
Lønsumsafgift	4.942
Vicevært, mobiltelefon	3.900
	141.885
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Komplenterende bygningsdele, udskiftning af rude og nøgler	4.494
VVS-anlæg, inkl. udskiftning af kloakrør og reparation af faldstammer	90.989
El-anlæg	1.062
Øvrige dele og anlæg	3.942
Serviceabonnement, vaskei	5.449
Serviceabonnement, Kabel-TV	5.652
Serviceabonnement, Fiberby	7.080
	118.668
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	11.150
Tilstandsrapport	23.703
	34.853
 Note 4 - Særlige aktiver:	
Netværk:	
Saldo 1. januar 2007	61.636
Afskrivning, 20% p.a. af kr. 154.087	-30.817
Saldo 31. december 2007	30.819
 Vaskerianlæg:	
Saldo 1. januar 2007	35.535
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 132.710	-13.271
Saldo 31. december 2007	22.264

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2006 2.892 m ² a' 200	578.400
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2007	31.570.857
Opskrivning til offentlig vurdering	44.088
	31.614.945
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2007	29.539
Årets kursregulering	66.984
	96.523
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2007	123.582
Årets afdrag prioritetsgæld	166.542
Årets resultat	266.040
	556.164
Egenkapital i alt	32.846.032
 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	32.846.032
Værdiregulering	-6.818.032
Reguleret egenkapital	26.028.000
Andelenes areal i m ² i alt	2.892
Andelskronens værdi pr. m ²	9.000,00
$\frac{26.028.000}{2.892} =$	

Noter

Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi pr. m² pr. 31. december 2006, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 8.200,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. m² pr. 31. december 2007, opgjort i henhold til litra c, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 9.000,00,

Andelskronens værdi pr. m² pr. 31. december 2007, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 11.357,55.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 9.000,00:

Bolig nr. - Adresse	Areal m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2006 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2007 iht. litra c
1 - Elbagade 16,	40	8.000	328.000	360.000
2 - Elbagade 16,	109	21.800	893.800	981.000
3 - Elbagade 16,	40	8.000	328.000	360.000
4 - Elbagade 16,	52	10.400	426.400	468.000
5 - Elbagade 16,	57	11.400	467.400	513.000
6 - Elbagade 16,	40	8.000	328.000	360.000
8 - Elbagade 16,	57	11.400	467.400	513.000
9 - Elbagade 16,	40	8.000	328.000	360.000
10 - Elbagade 16,	40	8.000	328.000	360.000
12 - Elbagade 16,	40	8.000	328.000	360.000
13 - Elbagade 16,	52	10.400	426.400	468.000
14 - Elbagade 16,	57	11.400	467.400	513.000
15 - Elbagade 18,	44	8.800	360.800	396.000
16 - Elbagade 18,	55	11.000	451.000	495.000
17 - Elbagade 18,	58	11.600	475.600	522.000
18 - Elbagade 18,	55	11.000	451.000	495.000
19 - Elbagade 18,	58	11.600	475.600	522.000
20 - Elbagade 18,	55	11.000	451.000	495.000
21 - Elbagade 18,	58	11.600	475.600	522.000
22 - Elbagade 18,	55	11.000	451.000	495.000
24 - Elbagade 18,	55	11.000	451.000	495.000
25 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
26 - Elbagade 20,	72	14.400	590.400	648.000
27 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
28 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
29 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
30 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
31 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
32 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
transport	1.595	319.000	13.079.000	14.355.000

Noter

Note 6 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

transport	1.595	319.000	13.079.000	14.355.000
33 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
34 - Elbagade 20,	58	11.600	475.600	522.000
35 - Elbagade 22 A,	55	11.000	451.000	495.000
36 - Elbagade 22 A,	58	11.600	475.600	522.000
37 - Elbagade 22 A,	55	11.000	451.000	495.000
39 - Elbagade 22 A,	55	11.000	451.000	495.000
40 - Elbagade 22 A,	58	11.600	475.600	522.000
41 - Elbagade 22 A,	55	11.000	451.000	495.000
42 - Elbagade 22 A,	58	11.600	475.600	522.000
43 - Elbagade 22 A,	55	11.000	451.000	495.000
44 - Elbagade 22 A,	58	11.600	475.600	522.000
45 - Elbagade 22 B,	41	8.200	336.200	369.000
47 - Elbagade 22 B,	37	7.400	303.400	333.000
48 - Elbagade 22 B,	52	10.400	426.400	468.000
49 - Elbagade 22 B,	57	11.400	467.400	513.000
50 - Elbagade 22 B,	40	8.000	328.000	360.000
51 - Elbagade 22 B,	52	10.400	426.400	468.000
52 - Elbagade 22 B,	57	11.400	467.400	513.000
53 - Elbagade 22 B,	40	8.000	328.000	360.000
54 - Elbagade 22 B,	52	10.400	426.400	468.000
55 - Elbagade 22 B,	57	11.400	467.400	513.000
56 - Elbagade 22 B,	40	8.000	328.000	360.000
57 - Elbagade 22 B,	52	10.400	426.400	468.000
58 - Elbagade 22 B,	57	11.400	467.400	513.000
59 - Elbagade 22 B,	40	8.000	328.000	360.000
I alt	<u>2.892</u>	<u>578.400</u>	<u>23.714.400</u>	<u>26.028.000</u>

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 5 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.