

Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Tel +45 70 15 78 11

Fax +45 70 15 78 12

Mail info@ap.dk

**Andelsboligforeningen
Postgården****Årsrapport for 2006 / 2007**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 23/1 2008**

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2006 - 30. september 2007	7
Balance pr. 30. september 2007	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Likviditetsbudget	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Postgården
CVR nr. 19 03 58 08

Adresse:

Jagtvej 68 - 70
2200 København N

Bestyrelse:

Jens Nøhr (Formand)
Bengt Strunch
Carsten Petersen
Brian Hestehave
Patrick Christensen
Martin Dombernowsky

Administrator:

Qvortrup Administration
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf. 35 35 43 00

Revisor:

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 / 2007 for andelsboligforeningen postgården.

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 resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2007

Bestyrelse

Jens Nøhr
(Formand)

Bengt Strunch

Carsten Petersen

Brian Hestehave

Patrick Christensen

Martin Dombernowsky

Administrator

Qvortrup Administration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Postgården

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen **Postgården** for regnskabsåret 1. oktober 2006 – 30. september 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2006 – 30. september 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at Lars Wismann, projektchef & direktør, cand. merc., stats. aut. ejd. mgl. & valuar MDE den 7. december 2007 har revurderet foreningens ejendom til kr. 183.000.000 svarende til en forrentning på 1,66%.

Sidste år den 23. november 2006 vurderede Lars Wismann ejendommen til kr. 176.000.000, svarende til en forrentning på 1,88%.

København, den 19. december 2007

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsmodel A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeninger og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2007.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. september 2007.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1996.

Balance

Aktiver

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1996, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Anvendt regnskabspraksis

-fortsat-

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Omprioriteringsomkostninger	30 år	eller	3,33%
Installationer	10 år	eller	10%
Driftsmidler	5 år	eller	20%

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

Passiver

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 30. september 2007, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. september 2007, kr. 20.140.335.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2006 - 30. september 2007

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		<u>2006/2007</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
1	Boligafgifter	1.566.461	1.810.000	1.804.954
2	Lejeindtægter	2.358.992	2.200.000	2.259.614
3	Andre indtægter	111.868	80.000	129.540
		4.037.321	4.090.000	4.194.108
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	272.159	260.000	259.465
	Elforbrug	106.629	80.000	79.576
	Vandforbrug, 6.535 m3 (7.470 m3)	256.487	270.000	260.098
	Renovation	169.527	180.000	170.268
4	Antenneregnskab	730	0	-302
5	Forsikringer og abonnementer	98.435	97.000	96.028
6	Anden renholdelse	31.241	40.000	35.139
7	Viceværtomkostninger	431.053	400.000	392.253
8	Administration	284.785	300.000	347.373
9	Vedligeholdelse	444.217	600.000	570.403
		2.095.263	2.227.000	2.210.301
	Resultat før afskrivninger og renter	1.942.058	1.863.000	1.983.808
10	Afskrivninger	49.890	43.000	42.697
	Resultat før renter	1.892.168	1.820.000	1.941.111
11	Renter, netto	826.891	895.500	837.689
	Resultat før skat	1.065.277	924.500	1.103.422
12	Skat af årets resultat	211.646	210.000	115.248
	Årets resultat	853.631	714.500	988.174

Balance pr. 30. september 2007

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 4644, 4784 og 5562 Udenbys Klædebo Kvarter:		
13	Købspris	18.260.336	18.285.290
14	Forbedringer	10.018.176	9.640.933
15	Inventar	<u>141.189</u>	<u>71.631</u>
	Ejendommen i alt	<u>28.419.701</u>	<u>27.997.854</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>28.419.701</u>	 <u>27.997.854</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
16	Tilgodehavender	1.565.184	36.077
	Forudbetalte omkostninger	295.982	276.017
17	Likvide midler	<u>4.384.240</u>	<u>2.898.320</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.245.406</u>	<u>3.210.414</u>
	 Aktiver i alt	 <u>34.665.107</u>	 <u>31.208.268</u>

Balance pr. 30. september 2007

Note	<u>Passiver</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
	<u>Egenkapital</u>		
17	Andelskapital	<u>1.208.200</u>	<u>1.183.200</u>
19	Reserver i alt	<u>11.216.201</u>	<u>7.575.071</u>
	Egenkapital i alt	<u>12.424.401</u>	<u>8.758.271</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristet gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	<u>20.341.691</u>	<u>20.950.555</u>
		<u>20.341.691</u>	<u>20.950.555</u>
	Kortfristet gældsforpligtelse		
	Boligafgift indgået før forfald og ej afregnede salg	91.701	88.008
21	Varmeregnskab	130.451	165.426
	Selskabsskat	293.894	104.248
	Forudbetalt husleje og deposita	802.847	739.960
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	228.592	229.790
22	Skyldige omkostninger	<u>351.529</u>	<u>172.010</u>
		<u>1.899.014</u>	<u>1.499.442</u>
	Gæld i alt	<u>22.240.705</u>	<u>22.449.997</u>
	Passiver i alt	<u>34.665.107</u>	<u>31.208.268</u>
24	Sikkerhedsstillelse		
25	Eventualforpligtelse		

Andelskroneberegning pr. 30. september 2007

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	28.278.512
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom 7. december 2007	183.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006	122.000.000

Reserver jf. regnskabet	11.216.201
-------------------------	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	183.000.000	
Bogført værdi	<u>28.278.512</u>	154.721.488

Hensat til vedligeholdelse	-10.000.000
----------------------------	-------------

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	20.341.691	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>20.140.335</u>	<u>201.356</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>156.139.046</u>
--	---------------------------

Andelshavere antal m ²	<u>6.041</u>
-----------------------------------	--------------

Merværdi pr. m ²	25.847
-----------------------------	--------

Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>200</u>
-----------------------------------	------------

Andelskrone pr. 30. september 2007	<u><u>26.047</u></u>
------------------------------------	----------------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>22.500</u></u>
--	-----------------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. september 2007	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2006	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2005	kr.	5.000
Værdi pr. 30. september 2004	kr.	4.400
Værdi pr. 30. september 2003	kr.	4.000

Noter til årsrapporten

	Budget		
	<u>2006/2007</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgifter, boliger	1.566.461	1.810.000	1.804.954
	<u>1.566.461</u>	<u>1.810.000</u>	<u>1.804.954</u>
2. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	516.566	0	543.083
Lejeindtægter, erhverv	1.859.055	0	1.748.560
Lejeindtægter, p-plads, garage, kælder og loft	16.850	0	22.020
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-33.479	0	-37.551
Tab lejeindtægter	0	0	-16.498
	<u>2.358.992</u>	<u>2.200.000</u>	<u>2.259.614</u>
3. <u>Andre indtægter</u>			
Indtægtsført hensættelse til indvendig vedligeholdelse	34.677	0	38.584
Vaskeriindtægter	29.426	0	44.994
Refusion varmeregnskab	47.765	0	45.962
	<u>111.868</u>	<u>80.000</u>	<u>129.540</u>
4. <u>Antenneregnskab</u>			
Indbetalt	-71.219	0	-70.618
Antenneudgifter	71.949	0	70.316
	<u>730</u>	<u>0</u>	<u>-302</u>
5. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Bygningsforsikring	77.603	0	78.803
Elevator	20.832	0	17.225
	<u>98.435</u>	<u>97.000</u>	<u>96.028</u>

Noter til årsrapporten

	Budget		
	<u>2006/2007</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
6. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring	12.244	0	20.463
Affaldssække	5.421	0	5.421
Kørsel med affald, tømning af loftrum	5.811	0	8.231
Salt, snerydning og saltudlægger	2.132	0	1.024
Drift fejmaskine	5.633	0	0
	<u>31.241</u>	<u>40.000</u>	<u>35.139</u>
7. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Lønninger og feriepenge	348.083	0	326.598
Arbejdstøj	2.134	0	0
Refusion dagpenge	0	0	-14.375
Viceværtbureau	16.680	0	21.065
Sociale omkostninger	23.357	0	17.888
Dagpengeforsikring og arbejdsskadeforsikring	3.513	0	2.345
Telefon vicevært	4.508	0	6.518
Inspektør	32.778	0	32.214
	<u>431.053</u>	<u>400.000</u>	<u>392.253</u>
8. <u>Administration</u>			
Mødeudgifter og gaver	5.716	0	1.010
Bestyrelsesgodtgørelser	12.000	0	10.000
Varmer egne lokaler	3.580	0	4.215
Kontorhold, porto og gebyrer	10.568	0	11.741
Revision og regnskab	28.000	0	30.675
Regulering revision og regnskab tidligere år	16.625	0	0
Administrator	142.079	0	139.631
Advokat	0	0	22.832
Honorar, valuarvurdering	28.125	0	67.250
Udlejningsomkostninger	7.125	0	31.931
Varmeregnskab	30.967	0	28.088
	<u>284.785</u>	<u>300.000</u>	<u>347.373</u>

Noter til årsrapporten

	Budget		
	<u>2006/2007</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
9. <u>Vedligeholdelse</u>			
Murerarbejde	41.737	0	184.079
Maler	124.842	0	9.455
Tømrer og snedker	40.899	0	14.968
Elektriker	11.007	0	8.179
Kloak, gård og gade	834	0	0
VVS-sanitet, utæt rør mv.	85.691	0	234.969
VVS-varmeinstallationer	36.324	0	46.811
Vaskeri	3.967	0	1.133
Glarmester	0	0	1.919
Låsesmed	7.734	0	2.612
Vedligeholdelse gårdanlæg	4.687	0	847
Elevatore	15.740	0	2.393
Teknikerhonorar	0	0	2.500
Hovedtrapper	0	0	8.125
Diverse	16.534	0	22.658
Graffitirens	11.688	0	11.288
Abonnement Clorius og graffitirens	38.653	0	24.467
Istandsættelse lejede lejligheder	3.880	0	-6.000
	<u>444.217</u>	<u>600.000</u>	<u>570.403</u>
10. <u>Afskrivninger</u>			
Omprioriteringomkostninger	24.954	25.000	24.954
Inventar og installationer	24.936	18.000	17.743
	<u>49.890</u>	<u>43.000</u>	<u>42.697</u>
11. <u>Renter, netto</u>			
Nykredit	988.391	965.500	905.843
	<u>988.391</u>	<u>965.500</u>	<u>905.843</u>
Renteindtægter, driftskonto	161.500	70.000	68.154
	<u>826.891</u>	<u>895.500</u>	<u>837.689</u>

Noter til årsrapporten

12. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-mæssig udlejning.

	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
Skat af årets resultat	211.646	110.470
Rentetillæg	0	4.777
	211.646	115.247

13. Købspris

Købspris jf. skøde	17.000.000	17.000.000
Købsomkostninger	775.890	775.890
Omprioriteringsomkostninger	748.638	748.638
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-239.238	-214.284
- afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-24.954	-24.954
	18.260.336	18.285.290

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006 kr. 122.000.000)

	<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
<u>14. Forbedringer</u>	<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
Håndværkerudgifter vinduer og tag	8.941.329	0	0	8.941.329
Ingeniør og arkitekthonorar	569.510	0	0	569.510
Byggesagadministration og øvrige omk.	398.573	0	0	398.573
Nye vinduer, erhverv	193.250	0	0	193.250
Istandsættelse lejemål	453.006	0	0	453.006
Portdæk	85.265	0	0	85.265
Byggesag nyt tag, 2006	307.832	0	0	307.832
Byggesag cykelforretning 2006	69.411	0	0	69.411
Vedligeholdelsesandel, anslået	-1.000.000	0	0	-1.000.000
	10.018.176	0	0	10.018.176

Noter til årsrapporten

15. <u>Inventar og installationer</u>	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Fejemaskine, 10 år	13.122	13.122	0	0
Fejemaskine, 10 år	11.875	5.940	1.188	4.747
Vaskemaskine, 10 år	37.821	34.983	2.838	0
Vaskemaskine, 10 år	35.719	17.860	3.572	14.287
Tørretumbler, 10 år	36.187	25.333	3.619	7.235
Vaskemaskine, 10 år	42.681	8.536	4.268	29.877
Vaskemaskine og tørretumbler, 10 år	94.494	0	9.451	85.043
	<u>271.899</u>	<u>105.774</u>	<u>24.936</u>	<u>141.189</u>

16. <u>Tilgodehavender</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
Restance beboere	27.784	21.034
Tilgodehavende vedrørende salg af andel	1.537.029	0
Diverse tilgodehavender	371	15.043
	<u>1.565.184</u>	<u>36.077</u>

17. <u>Likvide midler</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
Kassebeholdning, vicevært	0	2.000
Nordea, klientkonto	4.367.692	2.670.645
Jyske Bank, vaskemøntebog	16.548	225.675
	<u>4.384.240</u>	<u>2.898.320</u>

18. <u>Andelskapital</u>	<u>Antal m²</u>	<u>Pris</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
Fuldt indskud:				
Saldo primo	5.916	200	1.183.200	1.162.400
Solgt i årets løb	125	200	25.000	20.800
	6.041			
Usolgte andele	1.015	0	0	0
Erhverv	2.426	0	0	0
	<u>9.482</u>		<u>1.208.200</u>	<u>1.183.200</u>

Noter til årsrapporten

19.	<u>Reserver</u>		<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
	Merværdi ved salg af andele		3.239.250	2.775.450
	Merværdi ved salg i årets løb		2.787.500	463.800
	Tidligere års resultat		4.335.821	3.347.647
	Dette års resultat		853.631	988.174
			<u>11.216.201</u>	<u>7.575.071</u>
20.	<u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-		
	Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	1 Nykredit 4,17%, rentetilpasningslån	10.481.809	10.738.460	10.722.352
	2 Nykredit 4,9%, kontantlån	9.859.882	9.778.821	9.417.983
		<u>20.341.691</u>	<u>20.517.281</u>	<u>20.140.335</u>
				<u>Afdrag</u>
				335.543
				273.321
				<u>608.864</u>
21.	<u>Varmeregnskab</u>		<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
	Varme indbetalt aconto		628.160	622.816
	Køb af varme		-497.709	-457.390
			<u>130.451</u>	<u>165.426</u>
22.	<u>Skyldige omkostninger</u>			
	AP, Statsautoriserede Revisorer		28.000	24.500
	Honorar, valuarvurdering		28.125	67.250
	Diverse kreditorer		261.449	41.011
	Lønsumsafgift		6.888	4.502
	Skyldig A-skat mv.		732	732
	Skyldige feriepenge		26.335	34.015
			<u>351.529</u>	<u>172.010</u>
23.	<u>Usolgte andele</u>			
	Foreningen har udlejede lejligheder på i alt m ²			1.015
	Såfremt lejlighederne frigøres til den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi punkt b, vil det indbringe til foreningen:			
	Værdi ved udvidelse af medlemstallet			22.837.500
	Egenkapital			12.424.401
	Formue herefter			<u>35.261.901</u>

Noter til årsrapporten

24. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5562, kr. 7.000.000 til sikkerhed for andelshavernes lån til indskud og mellemværende med foreningens bankforbindelse. Kautionsforpligtelsen er ikke opgjort

25. Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor den sidste lejlighed overgår fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed jf. selskabsskattelovens § 5 stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen forventer at bibeholde erhvervslejemål, hvorfor den udskudte skat ikke er opgjort.

Drifts- og likviditetsbudget for 2007/2008

Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
	<u>2006/2007</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2007/2008</u>
Indtægter			
Boligafgift	1.810.000	1.566.461	1.246.000
Lejeindtægter	2.200.000	2.358.992	2.349.000
Tomgang boligafgift og leje	0	0	-107.000
Andre indtægter	80.000	111.868	80.000
Indtægter i alt	<u>4.090.000</u>	<u>4.037.321</u>	<u>3.568.000</u>
 Udgifter			
Ejendomsskatter	260.000	272.159	275.000
El-forbrug	80.000	106.629	110.000
Vandforbrug	270.000	256.487	270.000
Renovation	180.000	169.527	170.000
Antenneregnskab	0	730	0
Forsikringer og abonnementer	97.000	98.435	100.000
Anden renholdelse	40.000	31.241	40.000
Viceværtomkostninger	400.000	431.053	400.000
Administration	300.000	284.785	300.000
Vedligeholdelse	600.000	444.217	600.000
Afskrivninger	43.000	49.890	47.000
	<u>2.270.000</u>	<u>2.145.153</u>	<u>2.312.000</u>
Renteudgifter, prioritetslån	965.500	988.391	1.005.000
Renteindtægter, diverse	-70.000	-161.500	-50.000
Selskabsskat	210.000	211.646	200.000
Udgifter i alt	<u>3.375.500</u>	<u>3.183.690</u>	<u>3.467.000</u>
 Årets resultat	<u>714.500</u>	<u>853.631</u>	<u>101.000</u>

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for 2007/2008

	Budget	Resultat	Budget
Likviditetsbudget (arbejdskapital)	<u>2006/2007</u>	<u>2006/2007</u>	<u>2007/2008</u>
Årets resultat	714.500	853.631	101.000
Afskrivninger jf. ovenfor	<u>43.000</u>	<u>49.890</u>	<u>47.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	757.500	903.521	148.000
Andre ind- og udbetalinger			
Andelskapital og merværdi salg af andele	0	2.812.500	0
Forbedringer og installationer	0	-471.737	-7.250.000
Afdrag prioritetsgæld	<u>-633.700</u>	<u>-608.864</u>	<u>-590.000</u>
Ændring i arbejdskapitalen	123.800	2.635.420	-7.692.000
Arbejdskapital primo	<u>1.711.000</u>	<u>1.710.972</u>	<u>4.346.000</u>
Arbejdskapital ultimo	<u>1.834.800</u>	<u>4.346.392</u>	<u>-3.346.000</u>

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	6.245.406
Kortfristet gæld	<u>-1.899.014</u>
	<u>4.346.392</u>

Den negative arbejdskapital ultimo 2007/2008 dækkes ved salg af foreningens lejligheder. Såfremt lejlighederne ikke kan sælges optages kassekredit, som vil medføre en boligafgiftsstigning på kr. 4,00 pr. m² pr. måned.