

MODTAGET

14 APR. 1994

AVB ÅRHUSGADE 23, M. FL.

Andelsboligforeningen Århusgade 23 - 27 / Randersgade 55

Årsregnskab 1993

18. regnskabsår

Administrator:

Alternæ Ejendomsadministration

Nørre Farimagsgade 37

1364 København K

Tlf. 33 12 49 12

 **ERNST & YOUNG**  
REVISION OG RÅDGIVNING

Tagensvej 86, DK-2200 København-N. Telefon 35 82 48 48

## RESULTATOPGØRELSE for 1993

	note	1993 kr.	Budget 1993 kr.
<u>INDTÆGTER</u>			
Lejeindtægt .....	1	46.793	49.182
Boligafgift .....	1	1.015.960	1.015.608
Antenne .....		<u>2.250</u>	<u>0</u>
INDTÆGTER I ALT .....		<u>1.065.003</u>	<u>1.064.790</u>
<u>UDGIFTER</u>			
<u>Ejendomsomkostninger:</u>			
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	2	73.563	120.000
El og gas .....		24.598	18.000
Forsikringer og abonnement .....		20.917	24.600
Brandbidrag .....		7.612	15.000
Copy-Dan afgift .....		1.461	4.000
Vandafgift .....		76.104	
Renovation .....		42.358	169.156
Skorstensfejning og kanalrensning .....		4.522	
Ejendomsskatter .....		46.172	
Renholdelse m.v. ....		<u>31.997</u>	<u>30.000</u>
Ejendomsomkostninger i alt .....		<u>329.304</u>	<u>380.756</u>
<u>Administrationsomkostninger:</u>			
Administration .....		36.738	36.740
Ekstraordinær administration .....		35.268	0
Revision .....		11.750	12.000
Porto, tryksager m.v. ....		15.980	10.000
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder .		10.650	8.200
ABF kontingent .....		4.212	4.000
ABF kurser .....		4.405	-
Telefon .....		3.750	7.500
Advokatudgifter, salg af andel .....		15.000	-
Advokat, nye vedtægter m.v. ....		25.000	19.000
Kørsel .....		1.612	-
Tab på medlemmer .....		7.931	-
Diverse .....		-	<u>6.000</u>
		<u>172.296</u>	<u>103.440</u>

## RESULTATOPGØRELSE for 1993 - fortsat

	note	1993 kr.	Budget 1993 kr.
<u>UDGIFTER - fortsat:</u>			
<u>Prioritetsydelse og øvrige renter:</u>			
Prioritetsrenter .....	3	351.139	351.140
Prioritetsafdrag .....	3	156.544	156.544
Renter, kassekredit .....		+12.186	488
Afdrag, kassekredit .....		57.820	-
Renteindtægt, giro .....		+374	-
		<u>552.943</u>	<u>508.172</u>
 UDGIFTER I ALT .....		 1.054.543	 992.368
		-----	-----
 BUDGETRESULTAT, ordinært .....		 10.460	 72.422
Prioritetsafdrag .....		156.544	156.544
Afdrag, kassekredit .....		<u>57.820</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER OG EKSTRAORDI- NÆRE POSTER .....		224.824	228.966
 Særlig vedligeholdelse og teknisk bistand		-	565.000
Afskrivninger .....		<u>-10.269</u>	<u>-</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		214.555	-336.034
Skat af årets resultat .....		<u>0</u>	=====
RESULTAT .....		214.555	
		=====	

BALANCE pr. 31. december 1993  
 -----

	note	kr.
<u>AKTIVER</u>		
Ejendommen matr. nr. 2912-2913, Udenbys Klædebo, bogført værdi (ejendomsværdi pr. 1. januar 1993, kr. 5.160.000) (Ejendomsværdi prioriteret pr. 1. april 1981 kr. 2.500.000).	4	3.597.056
Inventar .....	5	18.075
Unibank, kk 318.290 (max kr. 62.720) .....		450.051
Giro 375 1066 .....		5.207
Kassebeholdninger .....		5.000
Tilgodehavende leje og boligafgift .....	8	7.037
Fordringer overdraget til incasso .....	9	30.417
Mellemregning administrator .....		1.504
Øvrige mellemregninger .....		691
Forudbetalte omkostninger .....		<u>7.962</u>
AKTIVER I ALT .....		4.123.000
		=====

BALANCE pr. 31. december 1993  
 -----

	note	kr.
<u>PASSIVER</u>		
Unibank 162 616 .....		862
Skyldige omkostninger .....	6	20.515
Deposita .....		13.930
Forudbetalinger 1994 .....		8.919
Deposita, ventelister .....		3.500
Badeforening .....	7	2.558
Prioritetsgæld .....	3	<u>3.700.043</u>
GÆLD I ALT .....		<u>3.750.327</u>
Andelsindskud .....		61.850
Opsparet formue pr. 1. januar <i>(resultatkonto)</i> .....		96.268
Resultat 1993 .....		<u>214.555</u>
EGENKAPITAL I ALT .....		<u>372.673</u>
PASSIVER I ALT .....		4.123.000
		=====

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret til sikkerhed for kassekredit i Unibank.

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi, under iagttagelse af god revisionskik, revideret foranstående årsregnskab for 1993, bestående af resultatopgørelse, balance samt noter 1 - 9.

København, den 11. februar 1994

ERNST & YOUNG A/S

Peter Eilers  
statsautoriseret revisor

NOTER

-----

	Årlig kr.	1993 kr.
<u>Note 1. Boligafgift og leje.</u>		
Årlig leje, klubværelser pr. 1. januar 1993 ....	49.182	49.182
Antenne overgået til separat opkrævning .....	-368	-368
Forhøjelse pr. 1. april 1993 .....	686	514
Tomgang .....	<u>          </u>	-2.535
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 1993 .	<u>49.500</u>	<u>          </u>
Lejeindtægt klubværelser 1993 .....		<u>46.793</u>
LEJEINDTÆGT I ALT .....	49.500	46.793
	=====	=====
Årlig boligafgift beboelse pr. 1. januar 1993 ..	810.024	810.024
Regulering 1. april 1993 .....	-612	-459
Forhøjelse 1. juli 1993.....	<u>1.623</u>	811
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 1993	<u>811.035</u>	
Boligafgift beboelse 1993 .....		<u>810.376</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 1. januar 1993 ...	<u>205.584</u>	205.584
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 1993	<u>205.584</u>	<u>          </u>
Boligafgift erhverv 1993 .....		<u>205.584</u>
BOLIGAFGIFT I ALT .....	1.016.619	1.015.960
	=====	=====

N O T E R  
 -----

kr.

Note 2. Udvendig vedligeholdelse.

Blikkenslager .....	3.781
Elektriker .....	6.130
Glarmester .....	2.836
Låseservice .....	3.392
Maler .....	27.645
Tømrer og snedker .....	9.456
Murer .....	940
Teknisk bistand, tilstandsrapport .....	15.625
Småanskaffelser .....	1.015
Arkitekt .....	<u>2.743</u>
	73.563

=====



## N O T E R

Note 3. Prioritetsrenter/prioritetsgæld

		Kurs	Renter	Afdrag 1993	Restgæld pr. 31/12 1993	Kursværdi
4%	Forenede Kreditf., 11.s. ....	48.600	784	1.432	16.588	16.588
4%	Forenede Kreditf., 11.s. ....	52.400	643	1.746	12.665	12.665
4,50%	Forenede Kreditf., 13.s. 2. afd.	54.500	1.953	751	40.885	34.548
7%	Forenede Kreditf., 8.s. 1. afd.	85.000	2.498	4.302	28.801	28.009
4%	Forenede Kreditf., 11.s. ....	32.000	442	1.017	9.011	9.011
7%	Forenede Kreditf., 14.s. 3. afd.	34.000	1.045	1.743	12.648	12.648
10,3164%	Nykredit, 2.s. 2006 .....	190.000	16.940	6.278	153.676	163.840
8%	Nykredit, 2.s. 2006 .....	548.000	37.401	19.411	434.578	434.578
9%	Nykredit, 2.s. 2010 .....	385.000	32.561	10.370	341.338	341.338
9%	Nykredit, 5.s. 2006 .....	136.000	10.153	8.237	101.655	101.655
9%	Nykredit, 5.s. 2005 .....	884.000	65.995	53.540	660.758	660.758
9%	Nykredit, 2.s. 2010 .....	2.035.000	180.724	47.717	1.887.440	1.887.440
			351.139	156.544	3.700.043	3.703.078

NOTER

kr.

*den bogførte værdi i stedet.*

Note 4. Ejendommen matr.nr. 2912-2913, Udenbys Klædebo.

Anskaffelsespris pr. 1. januar 1993 .....		3.602.806
Afskrivninger:		
Afskrivning prottelefonanlæg 10% (8. år) .....	4.416	
Afskrivning udvidelse af fællesantenne, 10% (6.år) ....	<u>1.334</u>	<u>5.750</u>
Bogført værdi pr. 31. december 1993 .....		3.597.056
		=====

Note 5. Inventar

Kopimaskine .....		22.594
Afskrivning .....		<u>-4.519</u>
Bogført værdi pr. 31. december 1993 .....		18.075
		=====

Note 6. Skyldige omkostninger .

Revision .....		11.750
El og gas .....		5.598
Renholdelse .....		2.028
Elektriker .....		<u>1.139</u>
		20.515
		=====

Note 7. Badeforening.

Primo .....		1.955
Indbetalt vedr. badeforbrug og indmeldelser .....		15.200
Udgifter:		
Reparation af baderum m.v. ....	1.687	
Elforbrug .....	<u>12.910</u>	<u>14.597</u>
		2.558
		=====

Note 8. Tilgodehavende leje og boligafgift.

Nr. 1 Poul Larsen .....		7.032
Nr. 4 S. Christiansen .....		<u>5</u>
		7.037
		=====

NOTER

kr.

<u>Note 9. Fordringer overdraget til incasso</u>	
Nr. 1 Poul Larsen .....	24.484
Nr. 4 Jytte Jensen .....	<u>5.933</u>
	30.417
	=====

Foreningens formue, opgjort i henhold til lov om  
andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra c

	kr.
Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 .....	5.160.000
Bogført værdi af ejendommen .....	<u>3.597.056</u>
Opskrivning .....	1.562.944
Prioritetsgæld iflg. regnskab .....	3.700.043
Kursværdi .....	<u>3.703.078</u>
	<u>1.559.909</u>
Egenkapital .....	372.673
Hensat til fremtidig vedligeholdelse .....	-400.000
Heraf indskud .....	<u>-61.850</u>
Reguleret egenkapital (excl. indskud) .....	1.470.732
	=====

Fordelingstal = m<sup>2</sup>

Samlet fordelingstal er 2.474 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til kr. 594,48 pr. fordelingstal  
excl. indskud.

Værdien pr. fordelingstal pr. 31/12 1992 udgjorde kr. 557,40 excl. indskud.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til kr. 557,40 pr. fordelingstal.  
Ved salg af andelsboliger i byggeperioden henvises til vedhæftede notat.

Foreningens formue, opgjort i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra d

		kr.
Ejendommens værdi ved 17. alm. vurdering i sædvanlig prioriteret stand .....		2.500.000
+ tillæg 22% .....		550.000
Forbedringer:		
1983	Antenne .....	27.084
	Afskrivninger .....	<u>27.084</u> 0
1985	Udvidet el-forsyning .....	67.164
1986	Porttelefon .....	44.164
	Afskrivninger .....	<u>35.328</u> 8.836
	Lys på køkkentrapper .....	48.898
	Brandsikring .....	455.890
1988	Udvidelse af fællesantenne .....	13.342
	Afskrivning .....	<u>8.004</u> 5.338
	Isolering af sokkel, ny kælder .....	145.907
1990	Tagrenovering .....	<u>886.607</u> <u>1.618.640</u>
		4.668.640
- Ejendommens bogførte værdi .....		<u>3.597.056</u>
		1.071.584
Egenkapital .....		377.673
Hensat til fremtidig vedligeholdelse .....		-400.000
Heraf indskud .....		<u>-61.850</u>
Andelsformue excl. indskud .....		987.407
		=====

Fordelingstal = m<sup>2</sup>

Samlet fordelingstal er 2.474 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til kr. 397,09 pr. fordelingstal excl. indskud.

GRUBBE, NIELSEN & THOMSEN

ADVOKATFIRMA ÅBENRÅ 31 1124 KØBENHAVN K TELEFON 33 13 11 77

A/B Århusgade 23 m.fl. - fremgangsmåde ved overdragelser.

Ved enhver aftale om salg, der indgås indtil byggesagen er afsluttet, og der påny kan beregnes en præcis andelsværdi, skal der som bilag til salgsaftalen vedlægges dels referatet af den ekstraordinære generalforsamling den 22. november d.å., og endvidere et bilag med følgende ordlyd:

"Under hensyn til den verserende byggesag skal fremgangsmåden ved overdragelser indtil videre være følgende:

1. Andelsværdien kan i overdragelsesaftalen maksimalt fastsættes til det beløb, der er vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 3. maj 1993, det vil sige kr. 557,40 pr. fordelingstal (m<sup>2</sup>).

Den del af den aftalte andelsværdi, der udgør kr. 342,09 pr. m<sup>2</sup> (som vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling i 1992), udbetales til sælger på sædvanlig vis.

Den resterende del af andelsværdien tilbageholdes af foreningen og deponeres på en for hver handel særskilt oprettet konto i foreningens pengeinstitut.

Der henvises i øvrigt til referatet af foreningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 22. november d.å.

2. Når byggesagen (fase 1 og 2) er afsluttet, og de samlede udgifter er kendt, vil foreningens generalforsamling fastsætte andelsværdien i henhold til lov og vedtægter. Det deponerede beløb med tillæg af de på deponeringskontoen påløbne renter vil herefter blive fordelt mellem sælger og køber i overensstemmelse med generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdi.
3. Det er en betingelse for bestyrelsens godkendelse af den i aftalen fastsatte andelsværdi, at parterne accepterer, at foreningens fastsættelse af andelsværdien, jfr. pkt. 2, er endelig og bindende for parterne."