

MODTAGET

22 APR. 1995

AVB ÅRHUSGADE 23, M. FL.

**Andelsboligforeningen Århusgade 23 - 27/
Randersgade 55**

Årsregnskab 1994

19. regnskabsår

Administrator:

Alternativa 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 1994

	note	1994 kr	Budget 1994 kr.
INDTÆGTER			
Lejeindtægt	1	49.500	49.500
Boligafgift	1	1.012.430	1.016.619
Antenne		<u>1.873</u>	<u>0</u>
INDTÆGTER I ALT		<u>1.063.803</u>	<u>1.066.119</u>
UDGIFTER			
Ejendomsomkostninger:			
Udvendig vedligeholdelse og genopretning		41.807	75.000
El og gas		19.588	26.000
Forsikringer og abonnement		19.320	25.454
Brandbidrag		12.850	11.500
Copy-Dan afgift		1.397	0
Vandafgift		113.122	} 205.721
Renovation		43.894	
Skorstensfejning og kanalrensning		2.533	
Ejendomsskatter		46.172	
Renholdelse m.v.		<u>40.258</u>	<u>50.000</u>
Ejendomsomkostninger i alt		<u>340.941</u>	<u>393.675</u>
Administrationsomkostninger:			
Administration		37.294	37.294
Ekstraordinær administration		12.379	30.000
Revision		12.250	11.750
Porto, tryksager m.v.		8.127	30.800
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder		703	700
ABF kontingent		5.382	0
ABF kurser		1.925	0
Telefon		<u>11.950</u>	<u>8.200</u>
transport		90.010	118.744

RESULTATOPGØRELSE for 1994 - fortsat

	note	1994 kr	Budget 1994 kr.
UDGIFTER - fortsat:			
Administrationsomkostninger:			
	transport	90.010	118.744
Vurdering af lejligheder		5.937	0
Advokatudgifter		6.875	15.000
Inkassogebyrer m.v.		1.702	0
Kørsel		659	0
Diverse		-	6.000
		<u>105.183</u>	<u>139.744</u>
Prioritetsydelse og øvrige renter:			
Prioritetsrenter	3	338.430	373.099
Prioritetsafdrag	3	107.470	-
Renter, deponeringer		90	-
Renter, kassekredit		-	523
Afdrag, kassekredit		62.720	-
Omkostninger ved omprioritering		41.370	-
Renteindtægt, bank og giro		<u>+1.838</u>	<u>+250</u>
		<u>548.242</u>	<u>373.372</u>
UDGIFTER I ALT		<u>994.366</u>	<u>906.791</u>
Budgetresultat, ordinært		69.437	159.328
Prioritetsafdrag		107.470	0
Afdrag, kassekredit		<u>62.720</u>	<u>-</u>
Resultat før afskrivninger og ekstraordinære poster		239.627	<u>159.328</u>
Afskrivninger		-10.269	
Vedligeholdelsesandel, byggesag, ifølge note 4	1.516.858		
Statstilskud, byggesag	<u>-610.000</u>	<u>-906.858</u>	
Resultat før skat		-677.500	
Skat af årets resultat		<u>0</u>	
RESULTAT		<u>-677.500</u>	

BALANCE pr. 31. december 1994

	note	kr.
AKTIVER		
Ejendommen matr. nr. 2912-2913, Udenbys Klædebo, bogført værdi (ejendomsværdi pr. 1. januar 1994, kr. 5.160.000) (Ejendomsværdi prioriteret pr. 1. april 1981 kr. 2.500.000).	4	5.047.694
Inventar	5	13.556
Unibank, KK 318.290		246.860
Deponeringer, Unibank		97.850
Giro 375 1066		27.650
Kassebeholdning		5.000
Ansøgt statstilskud		310.000
Fordringer overdraget til inkasso	8	58.613
Mellemregning administrator		1.836
Forudbetalte omkostninger		<u>9.237</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.818.296</u></u>

BALANCE pr. 31. december 1994

	note	kr.
PASSIVER		
Unibank, 246 166 226, byggelån		477.079
Deponeringer, andelshavere		97.850
Skyldige omkostninger	6	929.491
Deposita		2.514
Forudbetalinger 1995		22.148
Deposita, ventelister		3.500
Badeforening	7	9.288
Prioritetsgæld	3	<u>4.581.253</u>
Gæld i alt		<u>6.123.123</u>
Andelsindskud		61.850
Opsparet formue pr. 1. januar		310.823
Resultat 1994		<u>-677.500</u>
Egenkapital i alt		<u>-304.827</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.818.296</u>

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 1994, bestående af resultatopgørelse, balance samt noter 1 - 8.

København, den 24. marts 1995

Ernst & Young A/S

Peter Eilers
statsautoriseret revisor

NOTER

	Årlig kr.	1994 kr.
Note 1. Boligafgift og leje.		
Årlig leje, klubværelser pr. 1. januar 1994	<u>49.500</u>	49.500
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 1994	<u>49.500</u>	<u> </u>
Lejeindtægt klubværelser 1994		<u>49.500</u>
Lejeindtægt i alt	<u><u>49.500</u></u>	<u><u>49.500</u></u>
Årlig boligafgift beboelse pr. 1. januar 1994	811.035	811.035
Forhøjelse 1. oktober 1994.	<u>37.110</u>	6.185
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 1994	<u>848.145</u>	<u> </u>
Boligafgift beboelse 1994		<u>817.220</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 1. januar 1994	205.584	205.584
Regulering, grundet byggesag	<u> -</u>	-10.374
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 1994	<u>205.584</u>	<u> </u>
Boligafgift erhverv 1994		<u>195.210</u>
Boligafgift i alt	<u><u>1.053.729</u></u>	<u><u>1.012.430</u></u>

NOTER

	kr.
Note 2. Udvendig vedligeholdelse.	
Blikkenslager	9.884
Tømrer og snedker	16.594
Elektriker	6.189
Glarmester	474
Låseservice	6.129
Øvrig vedligeholdelse	<u>2.537</u>
	<u>41.807</u>

				Kurs	Renter	Afdrag 1994 (indfriet)	Restgæld pr. 31/12 1994	Kursværdi
4%	Nykredit, (FK), 11.s.	opr.	48.600	100,00	727	1.490	15.098	15.098
4%	Nykredit, (FK), 11.s.	opr.	52.400	100,00	572	1.817	10.847	10.847
4,50%	Nykredit, (FK), 13.s. 2. afd.	opr.	54.500	75,50	1.918	785	40.100	30.276
7%	Nykredit, (FK), 8.s. 1. afd.	opr.	85.000	100,00	2.192	4.608	24.193	24.193
4%	Nykredit, (FK), 11.s.	opr.	32.000	100,00	401	1.058	7.953	7.953
7%	Nykredit, (FK), 14.s. 3. afd.	opr.	34.000	100,00	921	1.867	10.781	10.781
10,3164%	Nykredit, 2.s. 2006	opr.	190.000	-	1.951	223 (153.453)	-	-
8%	Nykredit, 2.s. 2006	opr.	548.000	-	3.996	680 (433.898)	-	-
9%	Nykredit, 2.s. 2010	opr.	385.000	-	3.981	765 (340.973)	-	-
9%	Nykredit, 5.s. 2006	opr.	136.000	-	1.191	290 (101.365)	-	-
9%	Nykredit, 5.s. 2005	opr.	884.000	-	7.742	1.886 (658.872)	-	-
9%	Nykredit, 2.s. 2010	opr.	2.035.000	-	22.056	1.681 (1.885.759)	-	-
6,6716%	Nykredit 2 C 2016	opr.	3.719.000	84,50	265.463	89.154	3.629.847	3.070.556
9,4204%	Nykredit 3 C 2026	opr.	520.000	100,24	18.957	1.125	518.875	520.126
8,9836%	Nykredit 3 C 2026	opr.	324.000	98,89	6.362	441	323.559	319.959
					<u>338.430</u>	<u>107.470</u>	<u>4.581.253</u>	<u>4.009.789</u>

NOTER

kr.

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

Anskaffelsespris pr. 1. januar 1994 3.597.056

Tilgang 1994:

Byggeregnskab:

Fejersen Byggeentreprise ApS 2.272.844

Sigval Madsen Malerfirma ApS 21.814

Arkitekt Withagen 255.179

Erstatning erhvervsandelshavere 204.500

Forsikring 12.236

Advokat 125.000

Revision 5.000

Arkitekt, statstilskud 1.250

Ibrugtagningstilladelser 4.485

Låneomkostninger og gebyrer 49.666

Byggelånsrenter 21.272

2.973.246

Heraf vedligeholdelsesandel ifølge vurdering fra arkitekt -1.516.858 1.456.388

Afskrivninger:

Afskrivning porttelefonanlæg 10% (9. år) 4.416

Afskrivning udvidelse af fællesantenne, 10% (7. år) 1.334 -5.750

Bogført værdi pr. 31. december 1994 5.047.694

Note 5. Inventar

Saldo pr. 1. januar 1994 18.075

Afskrivning 4.519

Bogført værdi pr. 31. december 1994 13.556

NOTER

	kr.
Note 6. Skyldige omkostninger	
Revision	12.250
Vurdering, lejlighed	1.812
Advokat, rådgivning	6.875
El og gas	5.981
Renholdelse	4.293
Blikkenslager	1.819
Byggesag:	
Fejersen Byggeentreprise	777.023
Arkitekt Withagen	32.266
Revision, byggeregnskab	5.000
Advokat	75.000
Gebyrer, låneoptagelse	<u>7.172</u>
	<u><u>929.491</u></u>
 Note 7. Badeforening.	
Primo	2.558
Indbetalt vedr. badeforbrug og indmeldelser	15.600
Udgifter:	
Reparation af baderum m.v.	2.816
Elforbrug	<u>6.054</u>
	<u><u>8.870</u></u>
	<u><u>9.288</u></u>
 Note 8. Fordringer overdraget til inkasso	
Nr. 1 Poul Larsen (Tilgodehavende forventes at indgå ved salg af lejlighed)	52.288
Nr. 42 Søren L. Kamper	<u>6.325</u>
	<u><u>58.613</u></u>

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

	kr.
Ejendomsværdi pr. 1. januar 1994	5.160.000
Tilgang 1994	1.456.388
Bogført værdi af ejendommen	<u>5.047.694</u>
Opskrivning	1.568.694
Prioritetsgæld iflg. regnskab	4.581.253
Kursværdi	<u>4.009.789</u> <u>+571.464</u>
	2.140.158
Egenkapital	-304.827
Heraf indskud	<u>-61.850</u> }
Reguleret egenkapital (ekskl. indskud)	<u><u>1.773.481</u></u> }

Fordelingstal = m2

Samlet fordelingstal er 2.474 m2, hvilket svarer til kr. 716,85 pr. fordelingstal ekskl. indskud.

Værdien pr. fordelingstal pr. 31. december 1993 udgjorde kr. 594,48 ekskl. indskud.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til kr. 450,00 pr. fordelingstal inkl. indskud.

inkl. ekskl. indskud. ?