

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55

2100 København Ø.

ÅRSREGNSKAB FOR 2000

(25. regnskabsår)

Administration:

DATEA

G1. Lundtoftevej 7

2800 Lyngby

Tlf. 45 26 01 02

Godkendt på den ordinære

generalforsamling, den 31⁵ 2001

.....

dirigent

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Revisionspåtegning	side	1
Resultatopgørelse 2000 samt budgetter 2000 og 2001	side	2-3
Balance pr. 31. december 2000	side	4-5
Likviditetsforløb 2000 samt likviditetsbudget 2001	side	6
Noter 1-12	side	7-9
Note 13, beregning af andelsværdi	side	10

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 1.

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af bestyrelsen og administrator aflagte årsregnskab for 2000 for Andelsboligforeningen Århusgade 23-27/Randersgade 55.

Den udførte revision

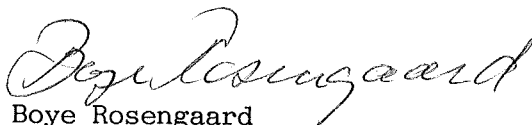
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Ny Tolstrup, den 20. marts 2001

Revisionsfirmaet Rosengaard



Boye Rosengaard

statsautoriseret revisor

BR1670 48+1

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 2.

RESULTATOPGØRELSE 2000 / BUDGET 2000 og 2001

-----	note	RESULTAT 2000 kr.	BUDGET 2000 kr.	BUDGET 2001 kr.
<u>INDTÆGTER</u>				
Boligafgift	1	1.181.985	1.181.985	1.181.985
Lejeindtægt	2	101.115	109.115	108.835
Antennebidrag		28.942	29.200	29.000
Nettoindtægt, badeklub	4	5.843	0	0
Nettoindtægt, fællesvaskeri	5	231	13.300	2.000
Renteindtægt, bank m.v.		<u>21.838</u>	<u>7.000</u>	<u>4.000</u>
INDTÆGTER IALT		<u>1.339.954</u>	<u>1.340.600</u>	<u>1.325.820</u>
<u>UDGIFTER</u>				
<u>Ejendomsudgifter:</u>				
Ejendomsskatter		58.834	58.834	58.834
Dagrenovation m.v.		59.853	59.900	66.343
Skorstensfejning m.v.		3.643	3.643	3.639
Vandafgifter, 2.683 m3 (gl. år 2.677 m3)		76.707	76.000	65.000
Forsikringer		21.728	25.000	20.000
El, 10.125 kwh (gl. år 15.656 kwh) ..		15.221	26.000	13.000
Renholdelse og vinduespolering		81.465	78.000	80.000
Containerrenovation		16.009	0	10.000
Antenneudgifter, abonnement+Copy-Dan		<u>15.053</u>	<u>13.200</u>	<u>16.000</u>
EJENDOMSUDGIFTER IALT		<u>348.513</u>	<u>340.577</u>	<u>332.816</u>
<u>Vedligeholdelse:</u>				
Blikkenslager/VVS		7.115	(
Elektriker/elartikler		11.743	(
Døre og låse m.v.		1.566	(
Koldtvarsledning		12.773	(
Arkitekt		21.125	(60.000
Køkkenfaldstammer		29.244	(
Komfur m.v. fælleslokale		3.495	(
Vedligeholdelse i klubværelser		5.173	(
Spots i fælleslokale m.v.		9.164	(
Facaderenovering og rottesikring		291.250	435.000	140.000
Tagrenovering og lys i loftsrum		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>84.000</u>
AFHOLDT VEDLIGEHOLDELSE IALT		392.648	495.000	304.000
Anvendt af vedligeholdelsesfond	11	<u>- 210.648</u>	<u>- 313.000</u>	<u>- 134.000</u>
VEDLIGEHOLDELSE IALT		<u>182.000</u>	<u>182.000</u>	<u>170.000</u>

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 3.

RESULTATOPGØRELSE 2000/ BUDGET 2000 og 2001

-----	note	RESULTAT 2000 kr.	BUDGET 2000 kr.	BUDGET 2001 kr.
<u>Administrationsudgifter:</u>				
Administrationshonorar		41.884	47.000	52.000
Varmeregnskabshonorar		11.494	10.900	12.000
Advokat		35.000	25.000	25.000
Revision og regnskabsmæssig assistance		15.900	15.900	16.500
Ekstraordinær regnskabsassistance		2.000	2.000	2.000
Vurdering af lejligheder		0	3.000	3.000
Computer		4.345	0	0
Telefon		4.087	4.600	4.500
Kontingent ABF		4.944	5.000	5.000
Kurser ABF		0	1.300	1.300
Kontorartikler, gebyrer m.v.		5.403	2.000	5.000
Bestyrelsesomkostninger		<u>5.262</u>	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
ADMINISTRATIONSUDGIFTER IALT		<u>130.319</u>	<u>123.700</u>	<u>133.300</u>
<u>Terminsydelser og finansieringsomkostn.:</u>				
Prioritetsrenter m.v.	3	523.346	523.300	509.000
Prioritetsafdrag	3	207.252	206.700	218.400
Ydelsesstøtte	3	<u>- 36.008</u>	<u>- 36.008</u>	<u>- 36.008</u>
TERMINSYDELSE, RENTER M.V. IALT		<u>694.590</u>	<u>693.992</u>	<u>691.392</u>
UDGIFTER IALT		1.355.422	1.340.269	1.327.508
INDTÆGTER IALT		<u>1.339.954</u>	<u>1.340.600</u>	<u>1.325.820</u>
ÅRETS LIKVIDE RESULTAT		- 15.468	331	- 1.688
Prioritetsafdrag	3	207.252	206.700	218.400
Afskrivning, installationer	7	- 37.312	- 36.514	- 37.312
Afskrivning, driftsmidler	8	<u>- 5.224</u>	<u>- 5.224</u>	<u>- 5.224</u>
<u>RESULTAT</u>		149.248	- 165.293	174.176
		=====	=====	=====

Resultatet kr. 149.248 foreslås overført til foreningens opsparede overskud.

I budgettet for 2001 er der regnet med uændret boligafgift og antennebidrag.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 4.

BALANCE pr. 31. december 2000

	note	2000 kr.	1999 kr.
<u>AKTIVER</u>			
Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55	6	10.600.000	7.081.552
(Ejendomsværdi pr. 1/1 2000 kr. 10.600.000)			
Installationer	7	312.788	342.125
Driftsmidler	8	5.223	10.447
<u>ANLÆGSAKTIVER IALT</u>		10.918.011	7.434.124
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Tilgodehavende boligafgift og leje		25.953	9.973
Tilgodehavende vaskeriindtægter		3.354	2.620
Tilgodehavende, faktura betalt 2 x		54.638	0
Forudbetalt kontingent (ABF)		3.773	3.686
Mellemregning med administrator		10.471	59.548
<u>TILGODEHAVENDER</u>		98.189	75.827
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Unibank, knt. 0104-318 290		323.287	585.412
BG-bank, knt. 375-1066		77.805	110.967
Kassebeholdning		0	0
<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u>		401.092	696.379
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</u>		499.281	772.206
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>AKTIVER IALT</u>		11.417.292	8.206.330
		=====	=====

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret hos Unibank.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 5.


BALANCE pr. 31. december 2000


	note	2000 kr.	1999 kr.
<u>PASSIVER</u>			
Andelsindskud 2.424 m2 a kr. 25		60.600	60.600
Opskrivningsfond	9	3.518.448	0
Opsparet overskud	10	<u>171.583</u>	<u>22.335</u>
<u>EGENKAPITAL IALT</u>		3.750.631	82.935
<hr/>			
<u>VEDLIGEHOEDELSSESFOND</u>	11	239.971	450.619
<hr/>			
Skyldige omkostninger		234.303	209.067
Varmeregnskab 1999/2000		58.662	0
Varmeregnskab 2000/2001		8.481	52.563
Forudbetalt boligafgift, januar 2001		0	20.954
Afregning fraflyttede beboere		66.925	132.975
Deposita og forudbetalt leje		51.882	43.528
Prioritetsgæld	3	<u>7.006.437</u>	<u>7.213.689</u>
<u>GÆLD IALT</u>		7.426.690	7.672.776
<hr/>			
<u>PASSIVER IALT</u>		11.417.292	8.206.330
<hr/>			
Eventualforpligtelser	12	=====	=====
Andelsværdien udgør <u>kr. 900,00 pr. m2</u>	13		


Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:
DATEA


I bestyrelsen:


.....
Jacob Hygom (formand)


.....
Louise Thielsen, N. BOEN FUCHS


.....
Kristian Sand


.....
Dorte Jørgensen


.....
Villy Quaade

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 6.

LIKVIDITETSFORLØB 2000 samt LIKVIDITETSBUDGET 2001

	RESULTAT 2000	BUDGET 2001
<u>DRIFT:</u>		
Årets likvide resultat jvf. side 3	- 15.468	- 1.688
Hensat til/anvendt af vedligeholdelsesfond	- 210.648	- 134.000
Ændring i tilgodehavender og skyldige omkostninger	<u>- 61.196</u>	<u>+ 24.000</u>
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>- 287.312</u>	<u>- 111.688</u>
 <u>INVESTERING:</u>		
Vandsparende toiletter	0	- 160.000
Installering af ekstra TV-kanal	<u>- 7.975</u>	<u>0</u>
INVESTERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>- 7.975</u>	<u>- 160.000</u>
 <u>FINANSIERING:</u>		
Optagelse af lån	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>0</u>	<u>0</u>
 NETTOFORSKYDNING I LIKVIDE MIDLER		
	- 295.287	- 271.688
LIKVIDE BEHOLDNINGER, PRIMO	<u>+ 696.379</u>	<u>+ 401.092</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO jvf. side 4	<u>+ 401.092</u>	<u>+ 129.404</u>
	=====	
Heraf hensat til vedligeholdelsesfond		<u>- 105.971</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER til løbende drift		23.433
		=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 7.

NOTER

	Årlig	2000
	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift:</u>		
Boligafgift beboelse pr. 1. januar 2000	1.055.680	1.055.680
Forhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 2000	<u>1.055.680</u>	
Boligafgift beboelse 2000		<u>1.055.680</u>
Boligafgift erhverv pr. 1. januar 2000	126.305	126.305
Forhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 2000	<u>126.305</u>	
Boligafgift erhverv 2000		<u>126.305</u>
Årlig boligafgift ialt	1.181.985	
	=====	
Boligafgift 2000 ialt		1.181.985
		=====
<u>Note 2. Lejeindtægt:</u>		
Lejeindtægt klubværelser pr. 1. januar 2000	84.115	84.115
Forhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 2000	<u>84.115</u>	
Lejeindtægt klubværelser 2000		<u>84.115</u>
Lejeindtægt baghus pr. 1. januar 2000	24.000	24.000
Forhøjelse	0	0
Tomgang 1/1-15/4 2000	<u> </u>	<u>- 7.000</u>
Årlig leje, baghus pr. 31. december 2000	<u>24.000</u>	
Lejeindtægt baghus 2000		<u>17.000</u>
Årlig leje ialt	108.115	
	=====	
Lejeindtægt 2000 ialt		101.115
		=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 8.

N O T E R

Note 3. Prioritetsgæld/renter:

			<u>Udløb</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
4%	Nykredit opr.	48.600	2003	327	1.889	4.808	4.808
4,50%	Nykredit opr.	54.500	2018	1.678	1.025	34.581	30.604
4%	Nykredit opr.	32.000	2001	117	1.986	0	0
9,42%	Nykredit opr.	520.000	2024	51.697	5.443	492.670	600.964
8,98%	Nykredit opr.	324.000	2024	29.869	3.573	306.193	390.286
9,24%	Nykredit opr.	890.000	2025	86.161	9.223	845.702	1.102.324
6%	Nykredit opr.	5763.000	2017	<u>353.497</u>	<u>184.113</u>	<u>5.322.483</u>	<u>5.322.483</u>
				523.346	207.252	7.006.437	7.451.469
				=====	=====	=====	=====

Ydelsesstøtten i forbindelse med den private byfornyelse udgør kr. 36.008 årligt indtil år 2002 og nedtrappes derefter med 1/8 de følgende 8 år.

Note 4. Nettoindtægt badeklub:

Bidrag til badeklub	17.786
Ny glasdør	8.196
Brusesæt m.v.	<u>3.747</u>
	<u>11.943</u>
	5.843
	=====

Note 5. Nettoindtægt fællesvaskeri:

Vaskeriindtægter	35.652
El-udgifter	17.581
Vandudgifter	13.203
Ibrugtagningstilladelse vaskeri	2.643
Reparation af vaskerimaskiner	<u>1.994</u>
	<u>35.421</u>
	231
	=====

Note 6. Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55:

(Matr. nr. 2912-2913 Udenbys Klædebo Kvt.)

Anskaffelsessum pr. 1/1 2000	7.081.552
Forbedringer 2000	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2000	7.081.552
Opskrivning til ejendomsvurdering	<u>3.518.448</u>
BOGFØRT VÆRDI pr. 31/12 2000 (Ejendomsvurdering 1/1 2000)	10.600.000
	=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

NOTER

side 9.

Note 7. Installationer:

	Afskriv- ningssats	Anskaffel- sessum	Årets af- skrivning	kr. Bogført værdi
Antenneanlæg, år 1997	10%	132.225	13.223	79.333
Dørtelefonanlæg, år 1997	10%	76.500	7.650	45.900
Vaskeri, år 1997/98	6%	207.198	13.813	165.759
Antenneanlæg, år 1999	10%	18.275	1.828	14.619
Antenneanlæg, år 2000	10%	<u>7.975</u>	<u>798</u>	<u>7.177</u>
		442.173	37.312	312.788
		=====	=====	=====

Note 8. Driftsmidler:

Købspris, PC-er incl. programmer	20.895
Afskrevet tidligere år	10.448
Afskrivning, 25% (3. år)	<u>5.224</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2000	<u>15.672</u>
	5.223
	=====

Note 9. Opskrivningsfond:

Saldo pr. 1. januar 2000	0
Opskrivning, jvf. note 6	<u>3.518.448</u>
	3.518.448
	=====

Note 10. Opsparet overskud.

Saldo pr. 1. januar 2000	22.335
Årets resultat	<u>149.248</u>
	171.583
	=====

Note 11. Vedligeholdelsesfond:

Saldo pr. 1. januar 2000	450.619
Anvendt 2000	<u>- 210.648</u>
	239.971
	=====

Note 12. Eventualforpligtelser:

Bestyrelsen oplyser, at summen af garantier afgivet i forbindelse med andelshaveres køb af lejlighed, jvf. vedtægternes § 16, udgør kr. 0.
I henhold til vedtægternes § 31 skal det oplyses, at foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, hvor forsikringssummen udgør max. kr. 1.000.000 pr. skade.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

NOTER

side 10.

Note 13. Andelsværdi:

Andelens værdi pr. statusdagen den 31. december 2000 er beregnet til 900,00 kr./m². Beregningen er foretaget med udgangspunkt i "Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 c.

Egenkapital i henhold til regnskab side 5	3.750.631
Prioritetsgæld, nominelt	7.006.437
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>7.451.469</u> - 445.032
Reserveret	-1.123.999
REGULERET EGENKAPITAL	2.181.600
	=====

$$\text{Andelsværdi} = \frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Andelsareal}} = \frac{2.181.600}{2.424} = \frac{900,00 \text{ kr. pr. m}^2}{\text{=====}}$$

Bestyrelsen foreslår, at den ovenfor fastsatte andelsværdi er gældende, og ikke reguleres i tiden indtil næste generalforsamling.

Andelsværdien udgjorde sidste år pr. 31/12 1999: 900,00 kr. pr. m², og er således uændret.

Andelsværdien for de enkelte andele udgør:

<u>Andel nr.</u>	<u>Areal</u> <u>m²</u>	<u>Andels-</u> <u>indskud</u>	<u>Andels-</u> <u>værdi</u>
1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+15+16+17+18+19+20+21+22.	<u>51</u>	<u>1.275</u>	<u>45.900</u>
13	<u>102</u>	<u>2.550</u>	<u>91.800</u>
25+40+41+42+43+44+45+46+47+48	<u>58</u>	<u>1.450</u>	<u>52.200</u>
26	<u>57</u>	<u>1.425</u>	<u>51.300</u>
27+29+31+33	<u>80</u>	<u>2.000</u>	<u>72.000</u>
28+30+32+34	<u>90</u>	<u>2.250</u>	<u>81.000</u>
39	<u>87</u>	<u>2.175</u>	<u>78.300</u>