

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55

2100 København Ø.

ÅRSREGNSKAB FOR 2001

(26. regnskabsår)

Administration:

By & Bolig Administration


Peter Fabers Gade 4-6

2200 København N

Tlf. 35 35 75 03

Godkendt på den ordinære

generalforsamling, den 29/4 2002

  
dirigent

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

INDHOLDSFORTEGNELSE

-----

Revisionspåtegning .....	side	1
Resultatopgørelse 2001 samt budgetter 2001 og 2002 .....	side	2-3
Balance pr. 31. december 2001 .....	side	4-5
Likviditetsforløb 2001 samt likviditetsbudget 2002 .....	side	6
Noter 1-13 .....	side	7-10
Note 14, beregning af andelsværdi .....	side	11

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

side 1.

REVISIONSPÅTEGNING  
-----

Jeg har revideret det af bestyrelsen og administrator aflagte årsregnskab for 2001 for Andelsboligforeningen Århusgade 23-27/Randersgade 55.

**Den udførte revision**

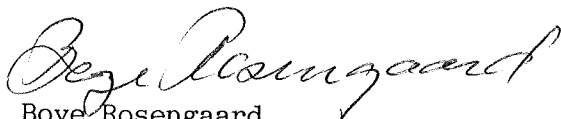
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet 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 25. marts 2002

Revisionsfirmaet Rosengaard



Boye Rosengaard

statsautoriseret revisor

BR1670 48+1

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

side 2.

RESULTATOPGØRELSE 2001 / BUDGET 2001 og 2002

	note	RESULTAT 2001 kr.	BUDGET 2001 kr.	BUDGET 2002 kr.
<u>INDTÆGTER</u>				
Boligafgift .....	1	1.181.985	1.181.985	1.202.669
Lejeindtægt .....	2	90.573	108.835	111.588
Nettoindtægt, antenne .....	4	12.179	13.000	11.000
Nettoindtægt, badeklub .....	5	1.392	0	0
Øvrige indtægter, netto .....		2.333	0	0
Renteindtægt, bank .....		<u>11.823</u>	<u>4.000</u>	<u>2.000</u>
INDTÆGTER IALT .....		1.300.285	1.307.820	1.327.257
 <u>UDGIFTER</u>				
<u>Ejendomsudgifter:</u>				
Ejendomsskatter .....		58.834	58.834	63.036
Dagrenovation m.v. ....		66.343	66.343	69.260
Skorstensfejning m.v. ....		3.134	3.639	1.407
Vandafgifter, 1.797 m <sup>3</sup> .....		53.253	65.000	55.000
Forsikringer .....		22.183	20.000	22.971
El, 17.795 kwh (gl. år 10.125 kwh) ..		28.757	13.000	25.000
Renholdelse og vinduespolering .....		53.558	80.000	80.000
Containerrenovation .....		15.531	10.000	16.000
Nettoudgift, fællesvaskeri .....	6	<u>16.069</u>	<u>- 2.000</u>	<u>7.000</u>
EJENDOMSUDGIFTER IALT .....		<u>317.662</u>	<u>314.816</u>	<u>339.674</u>
 <u>Vedligeholdelse:</u>				
Blikkenslager/VVS .....		17.004	(	
Elektriker/elartikler .....		7.728	(	
Tømrer/snedker .....		2.226	(	
Døre og låse m.v. ....		13.857	( 80.000	50.000
Markise .....		5.600	(	
Kloak .....		5.825	(	
Vedligeholdelse i klubværelser .....		31.839	(	
Varmeanlæg .....		3.453	(	
Facaderenovering incl. arkitekt .....		123.031	140.000	0
Tagrenovering .....		77.053	84.000	0
Sætningsrevner, trappehat m.v. ....		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>120.000</u>
AFHOLDT VEDLIGEHOLDELSE IALT .....		287.616	304.000	170.000
Anvendt af vedligeholdelsesfond .....	12	<u>- 239.971</u>	<u>- 134.000</u>	<u>0</u>
VEDLIGEHOLDELSE IALT .....		<u>47.645</u>	<u>170.000</u>	<u>170.000</u>

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

side 3.

RESULTATOPGØRELSE 2001/ BUDGET 2001 og 2002

-----	note	RESULTAT 2001 kr.	BUDGET 2001 kr.	BUDGET 2002 kr.
<u>Administrationsudgifter:</u>				
Administrationshonorar .....		51.333	52.000	50.000
Varmeregnskabshonorar .....		11.176	12.000	12.000
Advokat .....		33.750	25.000	30.000
Revision og regnskabsmæssig assistance		16.500	16.500	17.000
Ekstraordinær regnskabsassistance ....		2.000	2.000	0
Vurdering af lejligheder .....		0	3.000	0
Gårdfest .....		1.570	0	0
Telefon .....		3.654	4.500	4.000
Kontingent ABF .....		5.060	5.000	5.200
Kurser ABF .....		0	1.300	1.300
Kontorartikler, porto, gebyrer m.v. ..		6.696	5.000	6.000
Bestyrelsesomkostninger .....		<u>9.424</u>	<u>7.000</u>	<u>9.000</u>
ADMINISTRATIONSUDGIFTER IALT .....		<u>141.163</u>	<u>133.300</u>	<u>134.500</u>
 <u>Terminsydelser og finansieringsomkostn.:</u>				
Prioritetsrenter m.v. ....	3	508.955	509.000	493.700
Prioritetsafdrag .....	3	218.433	218.400	232.500
Ydelsesstøtte .....	3	<u>- 36.008</u>	<u>- 36.008</u>	<u>- 35.808</u>
TERMINSYDELSE, RENTER M.V. IALT .....		<u>691.380</u>	<u>691.392</u>	<u>690.392</u>
 <i>UDGIFTER IALT</i> .....		 <i>1.197.850</i>	 <i>1.309.508</i>	 <i>1.334.566</i>
<i>INDTÆGTER IALT</i> .....		<i><u>1.300.285</u></i>	<i><u>1.307.820</u></i>	<i><u>1.327.257</u></i>
 ÅRETS LIKVIDE RESULTAT .....		 102.435	 - 1.688	 - 7.309
Prioritetsafdrag .....	3	218.433	218.400	232.500
Afskrivning, installationer .....	8	- 37.312	- 37.312	- 37.312
Afskrivning, driftsmidler .....	9	<u>- 5.223</u>	<u>- 5.224</u>	<u>0</u>
<u>RESULTAT</u> .....		<u>278.333</u>	174.176	187.879
		=====	=====	=====

Resultatet kr. 278.333 foreslås overført til foreningens opsparede overskud.

I budgettet for 2002 er der regnet med en stigning i boligafgiften pr. 1/6 2002 på 3,0%. Antennebidraget er uændret.

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 4.

BALANCE pr. 31. december 2001

	note	2001 kr.	2000 kr.
<u>AKTIVER</u>			
Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55 .....	7	11.200.000	10.600.000
(Ejendomsværdi pr. 1/1 2001 kr. 11.200.000)			
Installationer .....	8	275.476	312.788
Driftsmidler .....	9	0	5.223
<u>ANLÆGSAKTIVER IALT</u> .....		11.475.476	10.918.011
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Tilgodehavende boligafgift og leje .....		18.335	25.953
Forudbetalt vand, ABF, skorstensfejning m.v. ....		29.121	3.773
Øvrige tilgodehavender .....		0	57.992
Mellemregning med administrator .....		0	10.471
<u>TILGODEHAVENDER</u> .....		47.456	98.189
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Nordea, knt. 0104-318 290 .....		81.992	323.287
Forstædernes Bank, knt. 5471 7016311 .....		58.135	0
BG-bank, knt. 375-1066 .....		1.028	77.805
Kassebeholdning .....		8.000	0
<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u> .....		149.155	401.092
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</u> .....		196.611	499.281
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>AKTIVER IALT</u> .....		11.672.087	11.417.292
		=====	=====

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret hos Nordea.

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

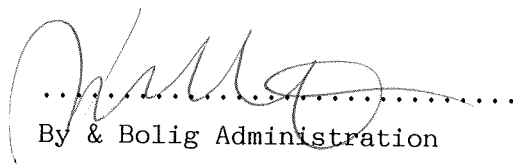
side 5.

BALANCE pr. 31. december 2001


	note	2001 kr.	2000 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Andelsindskud 2.424 m2 a kr. 25 .....		60.600	60.600
Opskrivningsfond .....	10	3.891.459	3.518.448
Opsparet overskud .....	11	<u>449.916</u>	<u>171.583</u>
<u>EGENKAPITAL IALT</u> .....		4.401.975	3.750.631
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>VEDLIGEHOLDESESFOND</u> .....	12	0	239.971
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Skyldige omkostninger .....		374.504	234.303
Varmeregnskab 2000/01 .....		40.846	58.662
Varmeregnskab 2001/02 .....		2.947	8.481
Forudbetalt boligafgift, januar 2002 .....		8.233	0
Afregning fraflyttede beboere .....		0	66.925
Deposita og forudbetalt leje .....		55.578	51.882
Prioritetsgæld .....	3	<u>6.788.004</u>	<u>7.006.437</u>
<u>GÆLD IALT</u> .....		7.270.112	7.426.690
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>PASSIVER IALT</u> .....		11.672.087	11.417.292
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Eventualforpligtelser .....	13		
Andelsværdien udgør <u>kr. 1.035,00 pr. m2</u> .....	14		

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:


  
By & Bolig Administration

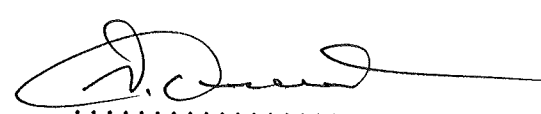
I bestyrelsen:

  
Jacob Hygom (formand)

.....  
Nikolaj Beenfeldt

Kristian Sand

  
Dorte Jørgensen

  
Villy Quaade

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 6.

LIKVIDITETSFORLØB 2001 samt LIKVIDITETSBUDGET 2002

-----

	RESULTAT 2001	BUDGET 2002
<u>DRIFT:</u>		
Årets likvide resultat jvf. side 3 .....	+ 102.435	- 7.309
Hensat til/anvendt af vedligeholdelsesfond .....	- 239.971	0
Ændring i tilgodehavender og skyldige omkostninger ....	+ 112.588	- 110.000
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING .....	- 24.948	- 117.309
 <u>INVESTERING:</u>		
Vandsparende toiletter .....	- 196.614	0
Belysning i loftsrum .....	- 30.375	0
INVESTERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING .....	- 226.989	0
 <u>FINANSIERING:</u>		
Optagelse af lån .....	0	0
FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING .....	0	0
 NETTOFORSKYDNING I LIKVIDE MIDLER .....	 - 251.937	 - 117.309
LIKVIDE BEHOLDNINGER, PRIMO .....	+ 401.092	+ 149.155
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO jvf. side 4 .....	149.155	31.846
	=====	
Heraf hensat til vedligeholdelsesfond .....		0
LIKVIDE BEHOLDNINGER til løbende drift .....		31.846
		=====



REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

NOTER

side 7.

	Årlig kr.	2001 kr.
<u>Note 1. Boligafgift:</u>		
Boligafgift beboelse pr. 1. januar 2001 .....	1.055.680	1.055.680
Forhøjelse .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 2001 .....	1.055.680	
Boligafgift beboelse 2001 .....		<u>1.055.680</u>
Boligafgift erhverv pr. 1. januar 2001 .....	126.305	126.305
Forhøjelse .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 2001 .....	126.305	
Boligafgift erhverv 2001 .....		<u>126.305</u>
Årlig boligafgift ialt .....	1.181.985	
Boligafgift 2001 ialt .....	=====	1.181.985
		=====
<u>Note 2. Lejeindtægt:</u>		
Lejeindtægt klubværelser pr. 1. januar 2001 .....	84.115	84.115
Forhøjelse pr. 1. oktober 2001 .....	3.473	868
Tomgang og lejerefusion .....		<u>- 7.749</u>
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 2001 .....	<u>87.588</u>	
Lejeindtægt klubværelser 2001 .....		<u>77.234</u>
Lejeindtægt baghus pr. 1. januar 2001 .....	24.000	24.000
Forhøjelse .....	0	0
Lejetab, fraflyttet lejer .....		<u>- 10.661</u>
Årlig leje, baghus pr. 31. december 2001 .....	<u>24.000</u>	
Lejeindtægt baghus 2001 .....		<u>13.339</u>
Årlig leje ialt .....	111.588	
Lejeindtægt 2001 ialt .....	=====	90.573
		=====

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

NOTER

side 8.

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	251	1.965	2.843	2.843
4,50%	Nykredit opr.	54.500	2018	1.631	1.072	33.509	31.566
9,42%	Nykredit opr.	520.000	2024	51.109	5.975	486.695	590.584
8,98%	Nykredit opr.	324.000	2024	29.511	3.905	302.288	386.960
9,24%	Nykredit opr.	890.000	2025	85.196	10.106	835.596	1.093.360
6%	Nykredit opr.	5763.000	2017	<u>341.257</u>	<u>195.410</u>	<u>5.127.073</u>	<u>5.127.072</u>
				508.955	218.433	6.788.004	7.232.385
				=====	=====	=====	=====

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 antenne:

Antennebidrag .....		28.416
Viasat og Discovery .....	11.870	
Copy-Dan .....	<u>4.367</u>	<u>16.237</u>
		12.179
		=====

Note 5. Nettoindtægt badeklub:

Bidrag til badeklub .....		14.500
Vandudgifter .....	13.010	
Diverse .....	<u>98</u>	<u>- 13.108</u>
		1.392
		=====

Note 6. Nettoudgift fællesvaskeri:

El-udgifter .....		18.353
Vandudgifter .....		10.817
Reparation af vaskerimaskiner .....		<u>10.125</u>
Udgifter ialt .....		39.295
Vaskeriindtægter .....		<u>- 23.226</u>
		16.069
		=====

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

side 9.

N O T E R

-----

kr.

Note 7. Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55:

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

Anskaffelsessum pr. 1/1 2001 .....	7.081.552
Forbedringer 2001:	
Vandsparende toiletter .....	196.614
Belysning i loftsrum .....	<u>30.375</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2001 .....	7.308.541
Opskrivning til ejendomsvurdering .....	<u>3.891.459</u>
BOGFØRT VÆRDI pr. 31/12 2001 (Ejendomsvurdering 1/1 2001) .....	11.200.000
	=====

Note 8. Installationer:

	<u>Afskriv-</u> <u>ningssats</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Bogført</u> <u>værdi</u>
Antenneanlæg, år 1997 .....	10%	132.225	13.223	66.110
Dørtelefonanlæg, år 1997 ....	10%	76.500	7.650	38.250
Vaskeri, år 1997/98 .....	6 $\frac{3}{4}$ %	207.198	13.813	151.946
Antenneanlæg, år 1999 .....	10%	18.275	1.828	12.791
Antenneanlæg, år 2000 .....	10%	<u>7.975</u>	<u>798</u>	<u>6.379</u>
		442.173	37.312	275.476
		=====	=====	=====

Note 9. Driftsmidler:

Købspris, PC-er incl. programmer .....	20.895
Afskrevet tidligere år .....	15.672
Afskrivning, 25% (4. år) .....	<u>5.223</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2001 .....	0
	=====

Note 10. Opskrivningsfond:

Saldo pr. 1. januar 2001 .....	3.518.448
Opskrivning 2001 .....	<u>373.011</u>
Saldo pr. 31. december 2001, jvf. note 7 .....	3.891.459
	=====

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

side 10.

N O T E R

-----

kr.

Note 11. Opsparet overskud.

Saldo pr. 1. januar 2001 .....	171.583
Årets resultat .....	<u>278.333</u>
	449.916
	=====

Note 12. Vedligeholdelsesfond:

Saldo pr. 1. januar 2001 .....	239.971
Anvendt 2001 .....	<u>- 239.971</u>
	0
	=====

Note 13. 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

side 11.

N O T E R

Note 14. Andelsværdi:

Andelens værdi pr. statusdagen den 31. december 2001 er beregnet til 1.035,00 kr./m<sup>2</sup>. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i "Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 c.

Egenkapital i henhold til regnskab side 5 .....	4.401.975
Prioritetsgæld, nominelt .....	6.788.004
Prioritetsgæld, kursværdi .....	<u>7.232.385</u> - 444.381
Reserveret til kommende renoveringsarbejder .....	<u>-1.448.754</u>
REGULERET EGENKAPITAL .....	2.508.840
	=====

$$\text{Andelsværdi} = \frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Andelsareal}} = \frac{2.508.840}{2.424} = \frac{1.035,00 \text{ kr. pr. m}^2}{\text{=====}}$$

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

Andelsværdien udgjorde sidste år pr. 31/12 2000: 900,00 kr. pr. m<sup>2</sup>, og er således steget med 15,0%.

Andelsværdien for de enkelte andele udgør:

<u>Andel nr.</u>	<u>Areal</u> m <sup>2</sup>	<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>52.785</u>
13 .....	<u>102</u>	<u>2.550</u>	<u>105.570</u>
25+40+41+42+43+44+45+46+47+48 .....	<u>58</u>	<u>1.450</u>	<u>60.030</u>
26 .....	<u>57</u>	<u>1.425</u>	<u>58.995</u>
27+29+31+33 .....	<u>80</u>	<u>2.000</u>	<u>82.800</u>
28+30+32+34 .....	<u>90</u>	<u>2.250</u>	<u>93.150</u>
39 .....	<u>87</u>	<u>2.175</u>	<u>90.045</u>