

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55**

2100 København Ø.  
(CVR-nr. 28 99 34 47)

**ÅRSRAPPORT FOR 2006**

(31. regnskabsår)

Administration:

By & Bolig Administration  
Ndr. Fasanvej 218, 3. sal  
2200 København N  
Tlf. 35 35 75 03

Godkendt på den ordinære  
generalforsamling, den / 2007

.....  
dirigent

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | Side |
|--|------|
| Ledelsespåtegning .....                                  | 3    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                            | 4    |
| Revisionspåtegning .....                                 | 5    |
| Resultatopgørelse 2006 samt budgetter 2006 og 2007 ..... | 6    |
| Balance pr. 31. december 2006 .....                      | 8    |
| Likviditetsforløb 2006 samt likviditetsbudget 2007 ..... | 10   |
| Noter 1-11 .....   | 11   |
| Note 12, beregning af andelsværdi .....                  | 15   |

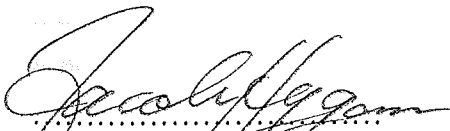
**LEDELSESPÅTEGNING**

Efter vor opfattelse er årsrapporten aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse og giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

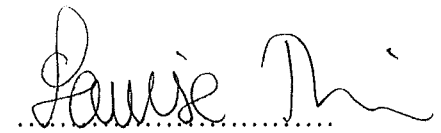
Bestyrelsen har i dag behandlet årsrapporten for 2006 og budget for 2007, som begge indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/3 2007

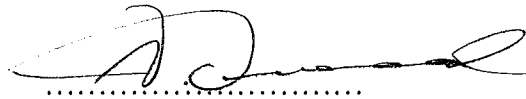
I bestyrelsen:

  
.....  
Jacob Hygom (formand)

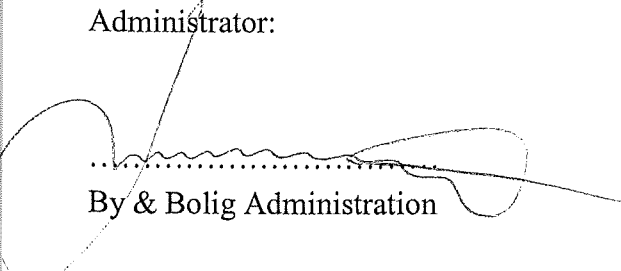
Mikkel Lindskov Hansen

  
.....  
Louise Thielsen

  
.....  
Lars Grønberg

  
.....  
Villy Quaade

Administrator:

  
.....  
By & Bolig Administration

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### GENERELT:

Regnskabet henvender sig primært til nuværende og kommende andelshavere. Ejendom og prioritetsgæld værdisættes derfor i balancen efter de samme principper som anvendes ved andelsværdiberegningen.

### RESULTATOPGØRELSEN:

Da fastsættelse af andelsværdien har særlig interesse, er alle de regnskabsmæssige beløb, der påvirker andelsværdien, vist i resultatopgørelsen, herunder værdiregulering af ejendom og gæld.

Indtægter og udgifter medregnes, når de vedrører regnskabsåret. Indbetalinger og betalinger, der finder sted efter regnskabsårets afslutning, optages som tilgodehavender/skyldige omkostninger.

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres sædvanligvis i regnskabet med et beløb, der skønnes at svare til de gennemsnitlige årlige udgifter. Afviger de afholdte vedligeholdelsesomkostninger herfra, overføres der beløb til og fra en vedligeholdelsesfond. Dermed mindskes risikoen for udsving i andelsværdien.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører de udlejede lejligheder.

### BALANCEN:

Ejendommen optages til værdien ved seneste offentlige vurdering.

Prioritetsgæld optages til kursværdien af restgælden på balancedagen. Kursværdien er det kontante beløb, som prioritetsgælden kan indfries med.

”Reserve for kursværdiregulering” under egenkapital viser den aktuelle forskel mellem prioritetsgældens nominelle værdi og kursværdien.

I andelsværdiberegningen kan der indgå en ”Reservation.” Denne er primært udtryk for, at der i de kommende år forventes afholdt større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som helt eller delvist må finansieres ved lånoptagelse, da de ikke kan dækkes af de i balancen hensatte beløb til vedligeholdelse. Da disse vedligeholdelses- og forbedringsarbejder ikke nødvendigvis medfører en tilsvarende stigning i ejendommens værdi, er reservationen indsat for at mindske risikoen for fald i andelsværdien.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Århusgade 23-27/Randersgade 55

### Påtegning på årsrapport

Jeg har revideret årsrapporten for A/B Århusgade 23-27/Randersgade 55 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsforløb og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

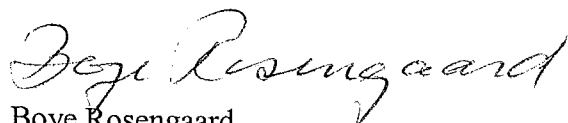
Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Ny Tolstrup, den 26. marts 2007  
Revisionsfirmaet Rosengaard



Boye Rosengaard  
statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 6

**RESULTATOPGØRELSE 2006 / BUDGET 2006 og 2007**

| Resultat<br>2005 |                                      | note | <b>RESULTAT<br/>2006</b> | BUDGET<br>2006   | BUDGET<br>2007   |
|------------------|--------------------------------------|------|--------------------------|------------------|------------------|
| kr.              | <u>INDTÆGTER</u>                     |      | kr.                      | kr.              | kr.              |
| 1.353.949        | Boligafgift .....                    | 1    | 1.410.558                | 1.410.557        | 1.464.295        |
| 146.493          | Lejeindtægt .....                    | 2    | 93.264                   | 58.400           | 80.000           |
| <u>7.330</u>     | Renter og gebyr m.v. ....            |      | <u>10.244</u>            | <u>6.000</u>     | <u>8.000</u>     |
| 1.507.772        | INDTÆGTER I ALT .....                |      | 1.514.066                | 1.474.957        | 1.552.295        |
| -----            |                                      |      | -----                    | -----            | -----            |
|                  | <u>UDGIFTER</u>                      |      |                          |                  |                  |
|                  | <u>Ejendomsudgifter:</u>             |      |                          |                  |                  |
| 75.014           | Ejendomsskatter .....                |      | 79.138                   | 79.138           | 82.858           |
| 59.617           | Dagrenovation m.v. ....              |      | 59.908                   | 59.908           | 59.618           |
| 62.029           | Vand, 1.809 m3 (gl. år 1.982 m3) ... |      | 63.853                   | 64.000           | 66.000           |
| 24.883           | Forsikringer .....                   |      | 25.505                   | 25.500           | 26.500           |
| 40.867           | El, 24.281 kwh (gl. år 22.966 kwh) . |      | 49.754                   | 42.000           | 52.000           |
| 10.780           | Varme, foreningslokaler/klubværelser |      | 18.933                   | 11.000           | 15.000           |
| 89.490           | Renholdelse inkl. snerydning m.v. .. |      | 89.849                   | 90.000           | 92.000           |
| - 5.928          | Nettoudgift, antenne .....           | 4    | 14.126                   | 0                | 0                |
| 8.029            | Nettoudgift, badeklub .....          | 5    | 2.359                    | 2.000            | 0                |
| <u>12.401</u>    | Nettoudgift, fællesvaskeri .....     | 6    | <u>7.666</u>             | <u>4.000</u>     | <u>0</u>         |
| <u>377.182</u>   | EJENDOMSUDGIFTER I ALT .....         |      | <u>411.091</u>           | <u>377.546</u>   | <u>393.976</u>   |
|                  | <u>Vedligeholdelse:</u>              |      |                          |                  |                  |
|                  | Blikkenslager/VVS .....              |      | 44.048                   | (                | (                |
|                  | Elektriker/elartikler .....          |      | 1.170                    | (                | (                |
|                  | Gårdanlæg, redskaber m.v. ....       |      | 10.055                   | (                | (                |
|                  | Kloak .....                          |      | 20.946                   | (                | (                |
|                  | Bord og stole i baghus .....         |      | 1.900                    | (                | (                |
|                  | Døre og låse .....                   |      | 4.773                    | ( 100.000        | ( 100.000        |
|                  | Ingeniørbistand .....                |      | 68.383                   | (                | (                |
|                  | Maling .....                         |      | 2.691                    | (                | (                |
|                  | Fortæring på arbejdsdag .....        |      | 1.925                    | (                | (                |
|                  | Vedligeholdelse af udlejede lokaler  |      | 19.340                   | (                | (                |
|                  | Facaderenovering .....               |      | 0                        | 500.000          | 500.000          |
|                  | Øvrige renoveringsprojekter.....     |      | <u>0</u>                 | <u>1.550.000</u> | <u>0</u>         |
| 164.321          | AFHOLDT VEDLIGEHOLDELSE              |      | 175.231                  | 2.150.000        | 600.000          |
| <u>60.679</u>    | Hensat/anvendt vedligeholdelsesfond  | 10   | <u>73.468</u>            | <u>- 60.679</u>  | <u>- 134.147</u> |
| <u>225.000</u>   | VEDLIGEHOLDELSE I ALT .....          |      | <u>248.699</u>           | <u>2.089.321</u> | <u>465.853</u>   |

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 7

**RESULTATOPGØRELSE 2006/ BUDGET 2006 og 2007**

| Resultat  |      | RESULTAT          | BUDGET            | BUDGET           |
|---|------|-------------------|-------------------|------------------|
| 2005  | note | 2006              | 2006              | 2007             |
| kr.   |      | kr.               | kr.               | kr.              |
| <b>Administrationsudgifter:</b>                     |      |                   |                   |                  |
| 56.595  |      | 56.595            | 56.595            | 57.870           |
| 12.876  |      | 13.368            | 13.500            | 13.900           |
| 8.082   |      | 52.200            | 25.000            | 20.000           |
| 8.482   |      | 2.461             | 5.000             | 5.000            |
| 20.700  |      | 23.800            | 19.300            | 22.000           |
| 19.473  |      | 0                 | 19.000            | 0                |
| 0   |      | 0                 | 0                 | 20.000           |
| 5.794   |      | 3.630             | 6.000             | 4.000            |
| 5.814   |      | 6.009             | 6.000             | 6.200            |
| 0   |      | 7.235             | 1.500             | 3.000            |
| 16.506  |      | 10.228            | 12.000            | 12.000           |
| <u>10.590</u>                                       |      | <u>9.475</u>      | <u>11.000</u>     | <u>11.000</u>    |
| <u>164.912</u>                                      |      | <u>185.001</u>    | <u>174.895</u>    | <u>174.970</u>   |
| <br><b>Terminsydelser og finansieringsomkostn.:</b> |      |                   |                   |                  |
| 543.276   |      | 485.609           | 506.000           | 489.000          |
| 201.477   |      | 201.470           | 208.000           | 205.500          |
| 39.258  |      | 0                 | 48.000            | 0                |
| <u>- 22.304</u>                                     |      | <u>- 17.804</u>   | <u>- 17.804</u>   | <u>- 13.304</u>  |
| <u>761.707</u>                                      |      | <u>669.275</u>    | <u>744.196</u>    | <u>681.196</u>   |
| <br>  |      |                   |                   |                  |
| <u>1.528.801</u>                                    |      | <u>1.514.066</u>  | <u>3.385.958</u>  | <u>1.715.995</u> |
| <u>1.507.772</u>                                    |      | <u>1.514.066</u>  | <u>1.474.957</u>  | <u>1.552.295</u> |
| <br>  |      |                   |                   |                  |
| - 21.029  |      | 0                 | -1.911.001        | - 163.700        |
| 201.477   |      | 201.470           | 208.000           | 205.500          |
| <u>- 64.608</u>                                     |      | <u>- 68.000</u>   | <u>- 64.603</u>   | <u>- 47.132</u>  |
| 115.840   |      | 133.470           | -1.767.604        | - 5.332          |
| 0   |      | 28.227.602        | 0                 | 0                |
| <u>181.195</u>                                      |      | <u>453.273</u>    | <u>0</u>          | <u>0</u>         |
| <u>297.035</u>                                      |      | <u>28.814.345</u> | <u>-1.767.604</u> | <u>- 5.332</u>   |
| <hr/> <hr/>   |      |                   |                   |                  |

Resultatet kr. 28.814.345 foreslås overført til foreningens egenkapital.

I budgettet for 2007 er der regnet med en stigning i boligafgiften pr. 1/6 2007 på 3,0 %.

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
 STATSAUTORISERET REVISOR

Side 8

**BALANCE pr. 31. december 2006**

|   | note | 2006<br>kr.       | 2005<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <u>AKTIVER</u>                                  |      |                   |                   |
| Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55 ..... | 7    | 46.500.000        | 18.200.000        |
| (Ejendomsværdi pr. 1/10 2006 kr. 46.500.000)    |      |                   |                   |
| Installationer .....                            | 8    | <u>287.017</u>    | <u>338.032</u>    |
| <u>ANLÆGSAKTIVER</u> .....                      |      | 46.787.017        | 18.538.032        |
| -----   |      |                   |                   |
| Tilgodehavende boligafgift og leje .....        |      | 13.509            | 13.539            |
| Tilgodehavende økonomistyrelsen .....           |      | 8.802             | 0                 |
| Tilgodehavende vandafregning .....              |      | 6.374             | 6.300             |
| Mellemregning med administrator .....           |      | 4.986             | 0                 |
| Varmeregnskab 2005/06 .....                     |      | 4.949             | 0                 |
| Varmeregnskab 2006/07 .....                     |      | 2.988             | 0                 |
| Forudbetalt ABF .....                           |      | <u>4.616</u>      | <u>4.470</u>      |
| <u>TILGODEHAVENDER</u> .....                    |      | <u>46.224</u>     | <u>24.309</u>     |
| -----   |      |                   |                   |
| Nordea, knt. 0104-318 290 .....                 |      | 370.607           | 481.517           |
| Forstædernes Bank, knt. 5471 7016311 .....      |      | 47.178            | 30.331            |
| Kassebeholdning .....                           |      | <u>5.194</u>      | <u>7.573</u>      |
| <u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u> .....               |      | <u>422.979</u>    | <u>519.421</u>    |
| -----   |      |                   |                   |
| <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u> .....                  |      | 469.203           | 543.730           |
| -----   |      |                   |                   |
| <u>AKTIVER I ALT</u> .....                      |      | <u>47.256.220</u> | <u>19.081.762</u> |
|   |      | =====             | =====             |

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret hos Nordea.



REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
 STATSAUTORISERET REVISOR

Side 9

**BALANCE pr. 31. december 2006**

|   | note | 2006<br>kr.       | 2005<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <u>PASSIVER</u>                                       |      |                   |                   |
| Andelsindskud 2.424 m2 á kr. 25 .....                 |      | 60.600            | 60.600            |
| Reserve for ejendomsværdiregulering .....             | 7    | 38.612.632        | 10.385.030        |
| Reserve for kursværdiregulering .....                 | 3    | 605.027           | 151.754           |
| Opsparet overskud .....                               | 9    | <u>-2.445.231</u> | <u>-2.578.701</u> |
| <u>EGENKAPITAL</u> .....                              |      | 36.833.028        | 8.018.683         |
|   |      | -----             | -----             |
| <u>HENSAT TIL VEDLIGEHOLDELSE</u> .....               | 10   | 134.147           | 60.679            |
|   |      | -----             | -----             |
| Prioritetsgæld, kursværdi .....                       | 3    | <u>10.143.641</u> | <u>10.798.383</u> |
| <u>LANGFRISTET GÆLD</u> .....                         |      | <u>10.143.641</u> | <u>10.798.383</u> |
|   |      | -----             | -----             |
| Skyldige omkostninger .....                           |      | 103.202           | 148.423           |
| Varmeregnskab 2005/06 .....                           |      | 7.377             | 36.323            |
| Mellemregning med administrator .....                 |      | 0                 | 1.738             |
| Forudbetalt boligafgift m.v., januar 2007 .....       |      | 11.278            | 0                 |
| Afregning fraflyttede beboere .....                   |      | 1.290             | 7.076             |
| Deposita og forudbetalt leje .....                    |      | <u>22.257</u>     | <u>10.457</u>     |
| <u>KORTFRISTET GÆLD</u> .....                         |      | <u>145.404</u>    | <u>204.017</u>    |
|   |      | -----             | -----             |
| <u>GÆLD</u> .....                                     |      | 10.289.045        | 11.002.400        |
|   |      | -----             | -----             |
| <u>PASSIVER I ALT</u> .....                           |      | 47.256.220        | 19.081.762        |
|   |      | =====             | =====             |
| Eventualforpligtelser .....                           | 11   |                   |                   |
| Andelsværdien udgør <u>kr. 12.800,00 pr. m2</u> ..... | 12   |                   |                   |

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
 STATS AUTORISERET REVISOR

Side 10

**LIKVIDITETSFORLØB 2006 samt LIKVIDITETSBUDGET 2007**

|  | RESULTAT         | BUDGET           |
|--|------------------|------------------|
|  | 2006             | 2007             |
| <u>DRIFT:</u>  |                  |                  |
| Årets likvide resultat jvf. side 7 .....                 | 0                | - 163.700        |
| Hensat til/anvendt af vedligeholdelsesfond .....         | + 73.468         | - 134.147        |
| Ændring i tilgodehavender og skyldige omkostninger ..... | <u>- 80.527</u>  | <u>0</u>         |
| DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING .....                       | <u>- 7.059</u>   | <u>- 297.847</u> |
| <br><u>INVESTERING:</u>                                  |                  |                  |
| Kopimaskine, jf. note 8 .....                            | - 16.985         |                  |
| Forbedringer, jf. note 7 .....                           | <u>- 72.398</u>  | <u>0</u>         |
| INVESTERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING .....                 | <u>- 89.383</u>  | <u>0</u>         |
| <br><u>FINANSIERING:</u>                                 |                  |                  |
| Optagelse af lån .....                                   | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
| FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING .....                | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
| <br>NETTOFORSKYDNING I LIKVIDE MIDLER .....              | <br>- 96.442     | <br>- 297.847    |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER, PRIMO .....                        | <u>+ 519.421</u> | <u>+ 422.979</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO jvf. side 8 .....           | 422.979          | 125.132          |
|  | =====            |                  |
| Heraf reserveret til vedligeholdelse.....                |                  | <u>0</u>         |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER til løbende drift .....             |                  | 125.132          |
|  |                  | =====            |

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
 STATS AUTORISERET REVISOR

Side 11

**NOTER**

|  | Årlig             | 2006             |
|--|-------------------|------------------|
|  | kr.               | kr.              |
| <u>Note 1. Boligafgift:</u>                            |                   |                  |
| Boligafgift beboelse pr. 1. januar 2006 .....          | 1.242.751         | 1.242.751        |
| Forhøjelse pr. 1. juni 2006 .....                      | <u>62.137</u>     | <u>36.247</u>    |
| Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 2006 ..... | <u>1.304.888</u>  |                  |
| Boligafgift beboelse 2006 .....                        |                   | <u>1.278.998</u> |
| <br>   |                   |                  |
| Boligafgift erhverv pr. 1. januar 2006 .....           | 127.831           | 127.831          |
| Forhøjelse pr. 1. juni 2006 .....                      | <u>6.392</u>      | <u>3.729</u>     |
| Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 2006 .....  | <u>134.223</u>    |                  |
| Boligafgift erhverv 2006 .....                         |                   | <u>131.560</u>   |
| <br>   |                   |                  |
| Årlig boligafgift i alt .....                          | 1.439.111         |                  |
|  | =====             |                  |
| Boligafgift 2006 i alt. ....                           |                   | 1.410.558        |
|  |                   | =====            |
| <br><u>Note 2. Lejeindtægt:</u>                        |                   |                  |
| Lejeindtægt klubværelser pr. 1. januar 2006 .....      | 123.624           | 123.624          |
| Forhøjelse pr. 15. september 2006 .....                | 3.000             | 875              |
| Tomgang .....  | <u>          </u> | <u>- 55.459</u>  |
| Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 2006 .....   | <u>126.624</u>    |                  |
| Lejeindtægt klubværelser 2006 .....                    |                   | <u>69.040</u>    |
| <br>   |                   |                  |
| Lejeindtægt baghus pr. 1. januar 2006 .....            | 25.624            | 25.624           |
| Forhøjelse pr. 1. januar 2006.....                     | 802               | 802              |
| Tomgang 1 mdr. ....                                    | <u>          </u> | <u>- 2.202</u>   |
| Årlig leje, baghus pr. 31. december 2006 .....         | <u>26.426</u>     |                  |
| Lejeindtægt baghus 2006 .....                          |                   | <u>24.224</u>    |
| <br>   |                   |                  |
| Årlig leje i alt .....                                 | 153.050           |                  |
|  | =====             |                  |
| Lejeindtægt 2006 i alt .....                           |                   | 93.264           |
|  |                   | =====            |

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
 STATS AUTORISERET REVISOR

Side 12

**NOTER**

Note 3. Prioritetsgæld/renter:

|  | <u>Udløb</u> | <u>Renter</u> | <u>Afdrag</u> | <u>Kursværdi</u> | <u>Restgæld</u>  |
|--|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| 4,50 % Nykredit opr. 54.500              | 2018         | 1.364         | 1.339         | 27.373           | 27.373           |
| 4,12 % Nykredit opr. 9.954.000           | 2035         | 448.062       | 175.616       | 9.088.727        | 9.693.240        |
| 2,97 % Nykredit opr. 1.081.000 *)        | 2034         | <u>36.183</u> | <u>24.515</u> | <u>1.027.541</u> | <u>1.028.055</u> |
|  |              | 485.609       | 201.470       | 10.143.641       | 10.748.668       |
|  |              | =====         | =====         | =====            |                  |
| Kursværdi .....                          |              |               |               |                  | -10.143.641      |
| Kursværdiregulering pr. 31/12 2006 ..... |              |               |               |                  | 605.027          |
| Kursværdiregulering pr. 1/1 2006 .....   |              |               |               |                  | - 151.754        |
| Kursværdiregulering 2006 (gevinst) ..... |              |               |               |                  | 453.273          |
|  |              |               |               |                  | =====            |

\*) Dette lån er et rentetilpasningslån (Flexlån) med 1-årig rentetilpasning. De øvrige lån er fastforrentede.

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. Nettoudgift antenne:

|  |              |          |
|--|--------------|----------|
| Antennebidrag og bidrag til kabel-tv ..... |              | 13.928   |
| Viasat og Canal Digital .....              | 18.379       |          |
| Reparation af antenneanlæg .....           | <u>9.675</u> | - 28.054 |
|  |              | - 14.126 |
|  |              | =====    |

Note 5. Nettoudgift badeklub:

|  |               |          |
|--|---------------|----------|
| Bidrag til badeklub inkl. rengøringsbidrag ..... |               | 15.038   |
| Rengøringsartikler m.v. ....                     | 676           |          |
| Reparationer .....                               | 1.684         |          |
| Varmeudgifter .....                              | 568           |          |
| Vandudgifter .....                               | <u>14.469</u> | - 17.397 |
|  |               | - 2.359  |
|  |               | =====    |

REVISIONSFIRMAET  
**ROSENGAARD**  
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 13

**NOTER**

kr.

Note 6. Nettoudgift fællesvaskeri:

|   |               |          |
|---|---------------|----------|
| Vaskeriindtægter .....                  |               | 49.115   |
| Eludgifter .....                        | 27.330        |          |
| Vandudgifter .....                      | 15.704        |          |
| Varmeudgifter .....                     | 1.631         |          |
| Vaskeriaflæsning via telefon .....      | 1.458         |          |
| Reparation af vaskerimaskiner m.v. .... | <u>10.658</u> | - 56.781 |
|   |               | - 7.666  |
|   |               | =====    |

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

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

|  |                   |            |
|--|-------------------|------------|
| Samlet anskaffelsessum inkl. forbedringer pr. 1/1 2006 .....     |                   | 7.814.970  |
| Køkken i fælleslokale.....                                       | 44.650            |            |
| Trappeautomat i baghus samt på loftsgange .....                  | <u>27.748</u>     |            |
| Forbedringer 2006 i alt .....                                    | <u>72.398</u>     | 72.398     |
| Samlet anskaffelsessum pr. 31/12 2006 .....                      |                   | 7.887.368  |
| Ejendomsværdiregulering pr. 1/1 2006.....                        | 10.385.030        |            |
| Ejendomsværdiregulering 2006 .....                               | <u>28.227.602</u> | 38.612.632 |
| Bogført værdi pr. 31/12 2006 (Ejendomsværdi pr. 1/10 2006) ..... |                   | 46.500.000 |
|  |                   | =====      |

Note 8. Installationer/inventar:

|                               | Afskriv-<br><u>ningssats</u> | Anskaffel-<br><u>sessum</u> | Årets af-<br><u>skrivning</u> | Bogført<br><u>værdi</u> |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Antenneanlæg, år 1997 .....   | 10 %                         | 132.225                     | 13.218                        | 0                       |
| Dørtelefonanlæg, år 1997..... | 10 %                         | 76.500                      | 7.650                         | 0                       |
| Vaskeri, år 1997/98 .....     | 6 $\frac{2}{3}$ %            | 207.198                     | 13.813                        | 82.881                  |
| Antenneanlæg, år 1999 .....   | 10 %                         | 18.275                      | 1.828                         | 3.651                   |
| Antenneanlæg, år 2000 .....   | 10 %                         | 7.975                       | 798                           | 2.389                   |
| Bredbåndsnet, år 2003 .....   | 10 %                         | 169.256                     | 16.926                        | 101.552                 |
| Bredbåndsnet, år 2005 .....   | 10 %                         | 103.696                     | 10.370                        | 82.956                  |
| Kopimaskine, år 2006 .....    | 20 %                         | <u>16.985</u>               | <u>3.397</u>                  | <u>13.588</u>           |
|                               |                              | <u>732.110</u>              | <u>68.000</u>                 | <u>287.017</u>          |
|                               |                              | =====                       | =====                         | =====                   |

**NOTER**

Note 9. Opsparet overskud.

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
|                                | kr.            |
| Saldo pr. 1. januar 2006 ..... | -2.578.701     |
| Årets driftsresultat .....     | <u>133.470</u> |
|                                | -2.445.231     |
|                                | =====          |

Note 10. Hensat til vedligeholdelse:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Saldo pr. 1. januar 2006 ..... | 60.679        |
| Hensat / anvendt 2006 .....    | <u>73.468</u> |
|                                | 134.147       |
|                                | =====         |

Note 11. Eventualforpligtelser:

I henhold til vedtægternes 31 skal det oplyses, at foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, hvor forsikringssummen udgør max. kr. 500.000 pr. skade, og max. Kr. 1.000.000 pr. år.

Når den sidste udlejede lejlighed/klubværelse overgår til andel udløses en skat på fortjenesten ved salg af lejligheder efter 18/5 1994. Der er ikke afsat udskudt skat i balancen i den forbindelse, idet foreningen har til hensigt at fortsætte udlejningsvirksomheden.

**NOTER**

Note 12. Andelsværdi:

Andelens værdi pr. statusdagen den 31. december 2006 er beregnet nedenfor. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i "Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 c.

|  |                    |
|--|--------------------|
| Egenkapital i henhold til regnskab side 9.....   | 36.833.028         |
| Reserveret til budgetteret underskud, jf. side 7 .....                                   | - 5.332            |
| Reserveret til senere større renovering/forbedring samt til evt. ejendomsværdifald ..... | <u>- 5.800.496</u> |
| Reguleret egenkapital .....  | <u>31.027.200</u>  |

$$\text{Andelsværdi} = \frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Andelsareal}} = \frac{31.027.200}{2.424} = \underline{\underline{12.800,00 \text{ kr. pr. m}^2}}$$

Bestyrelsen foreslår, at den ovenfor beregnede andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Andelsværdien udgjorde sidste år: 2.262,00 kr. pr. m<sup>2</sup>, og er således steget med 465,9 %.

Andelsværdien for de enkelte andele udgør:

| <u>Andel nr.</u>                              | <u>Areal</u><br><u>m<sup>2</sup></u> | <u>Andels-</u><br><u>indskud</u> | <u>Andels-</u><br><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>652.800</u>                 |
| 13 .....                                      | <u>102</u>                           | <u>2.550</u>                     | <u>1.305.600</u>               |
| 25+40+41+42+43+44+45+46+47+48 .....           | <u>58</u>                            | <u>1.450</u>                     | <u>742.400</u>                 |
| 26 .....                                      | <u>57</u>                            | <u>1.425</u>                     | <u>729.600</u>                 |
| 27+29+31+33 .....                             | <u>80</u>                            | <u>2.000</u>                     | <u>1.024.000</u>               |
| 28+30+32+34 .....                             | <u>90</u>                            | <u>2.250</u>                     | <u>1.152.000</u>               |
| 39 .....                                      | <u>87</u>                            | <u>2.175</u>                     | <u>1.113.600</u>               |