

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55

2100 København Ø.

ÅRSREGNSKAB FOR 1997

(22. regnskabsår)

Administration:

Alternæ Ejendomsadministration

Nørre Farimagsgade 37

1364 København K.

Tlf. 33 12 49 12

Godkendt på den ordinære

generalforsamling, den / 1998

.....

dirigent

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Revisionspåtegning	side	1
Resultatopgørelse 1997 samt budgetter 1997 og 1998	side	2-3
Balance pr. 31. december 1997	side	4-5
Likviditetsforløb 1997 samt likviditetsbudget 1998	side	6
Noter 1-8	side	7-9
Note 9, beregning af andelsværdi	side	10

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 1.

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af bestyrelsen og administrator aflagte årsregnskab for 1997 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 1998

Revisionsfirmaet Rosengaard



Boye Rosengaard

statsautoriseret revisor

BR1670 51+1

**REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR**

side 2.

RESULTATOPGØRELSE 1997 / BUDGET 1997 og 1998

-----	note	RESULTAT 1997 kr.	BUDGET 1997 kr.	BUDGET 1998 kr.
<u>INDTÆGTER</u>				
Boligafgift	1	1.053.729	1.053.729	1.239.279
Lejeindtægt	2	66.328	71.664	87.660
Antennebidrag		3.815	1.740	8.640
Nettoindtægt, fællesbad	4	1.370	0	0
Nettoindtægt, fællesvaskeri		0	0	11.000
Renteindtægt, bank m.v.		<u>4.534</u>	<u>3.591</u>	<u>10.000</u>
INDTÆGTER IALT		<u>1.129.776</u>	<u>1.130.724</u>	<u>1.356.579</u>
<u>UDGIFTER</u>				
<u>Ejendomsudgifter:</u>				
Ejendomsskatter		54.631	54.631	61.058
Dagrenovation m.v.		49.546	49.546	56.414
Skorstensfejning og kanalrensning ...		3.829	3.830	4.403
Vandafgifter (2.240 m3)		60.355	60.355	77.206
Forsikringer incl. brandbidrag *) ...		41.012	37.980	28.458
El		21.762	16.800	24.000
Renholdelse og vinduespolering		70.480	60.000	70.000
Antenneudgifter, abonnement og Copy-Dan		<u>4.844</u>	<u>900</u>	<u>8.400</u>
EJENDOMSUDGIFTER IALT		<u>306.459</u>	<u>284.042</u>	<u>329.939</u>
<u>Vedligeholdelse:</u>				
Blikkenslager/VVS		8.324		(
Elektriker/elartikler		1.149		(
Dørtelefon og låse		1.711		(
Maler		2.500		(30.000
Tømrer/snedker		1.005		(
Kloakrensning og spuling		5.108		(
Køleskab, udskiftet		2.338		(
Vedligeholdelsesandel af fjernvarme- projekt	6	<u>162.987</u>		<u>42.513</u>
AFHOLDT VEDLIGEHOLDELSE IALT		185.122		72.513
Hensat til vedligeholdelsesfond		<u>0</u>		<u>52.487</u>
VEDLIGEHOLDELSE IALT		<u>185.122</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

*) Brandbidrag bortfalder i 1998.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 3.

RESULTATOPGØRELSE 1997 / BUDGET 1997 og 1998

-----	note	RESULTAT 1997 kr.	BUDGET 1997 kr.	BUDGET 1998 kr.
<u>Administrationsudgifter:</u>				
Administration incl. opkrævningsomk. .		46.324	46.324	47.164
Ekstraordinær administration		19.967	20.000	20.000
Varmeregnskabshonorar		0	0	10.000
Advokat		29.375	14.250	20.000
Revision og regnskabsmæssig assistance		14.500	13.000	14.900
Vurdering af lejlighed		1.927	0	2.000
Telefon		3.981	4.000	5.200
Kontingent ABF (5 kvartaler)		5.850	5.000	4.800
Kurser ABF		1.225	1.000	1.300
Kontorartikler, porto, gebyrer m.v. ..		3.143	3.600	3.000
Bestyrelsesomkostninger		10.138	10.000	6.000
Møder og generalforsamling		<u>1.043</u>	<u>5.000</u>	<u>2.000</u>
ADMINISTRATIONSUDGIFTER IALT		<u>137.473</u>	<u>122.174</u>	<u>136.364</u>
<u>Terminsydelser og finansieringsomkostn.:</u>				
Prioritetsrenter m.v.	3	443.755	441.200	579.900
Prioritetsafdrag	3	99.800	99.800	172.300
Kurstab kreditforeningslån		0	0	381.143
Ydelsesstøtte	3	<u>- 36.008</u>	<u>- 36.008</u>	<u>- 36.008</u>
TERMINSYDELSE, RENTER M.V. IALT		<u>507.547</u>	<u>504.992</u>	<u>1.097.335</u>
UDGIFTER IALT		1.136.601	1.036.208	1.688.638
INDTÆGTER IALT		<u>1.129.776</u>	<u>1.130.724</u>	<u>1.356.579</u>
ÅRETS LIKVIDE RESULTAT		- 6.825	94.516	- 332.059
Prioritetsafdrag	3	99.800	99.800	172.300
Afskrivning, installationer	5	- 22.207	- 1.334	- 34.200
Afskrivning, driftsmidler	7	<u>- 4.518</u>	<u>- 4.518</u>	<u>0</u>
RESULTAT		66.250	188.464	- 193.959
		=====	=====	=====

Resultatet kr. 66.250 foreslås overført til foreningens opsparede overskud.

I budgettet for 1998 er der medtaget den stigning i boligafgiften på ca. 21,1%, der blev gennemført pr. 1/3 1998 .

Antennebidraget udgør 20 kr./mdr. for brugere af fællesantennen.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS-AUTORISERET REVISOR

side 4.

BALANCE pr. 31. december 1997

	note	1997 kr.	1996 kr.
<u>AKTIVER</u>			
Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55	6	6.562.406	5.095.526
(Ejendomsværdi pr. 1/1 1997 kr. 7.850.000)			
Installationer	5	204.634	1.334
Driftsmidler (kopimaskine)	7	<u>0</u>	<u>4.518</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER IALT</u>		6.767.040	5.101.378
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Tilgodehavende boligafgift og leje		1.844	0
Tilgodehavende incassosager		5.191	5.191
Forudbetalt kontingent (ABF)		3.510	11.916
Mellemregning med administrator		<u>15.794</u>	<u>9.964</u>
<u>TILGODEHAVENDER</u>		<u>26.339</u>	<u>27.071</u>
Unibank, knt. 0104-318 290		256.002	264.229
BG-bank, knt. 375-1066		107.945	32.075
Kassebeholdning		<u>766</u>	<u>1.949</u>
<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u>		<u>364.713</u>	<u>298.253</u>
<u>OMSÆTNINGS-AKTIVER IALT</u>		391.052	325.324
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>AKTIVER IALT</u>		7.158.092	5.426.702
		=====	=====

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret hos Unibank som sikkerhed for byggelån.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 5.

BALANCE pr. 31. december 1997

-----		1997	1996
-----	note	kr.	kr.
<u>PASSIVER</u>			
Andelsindskud 2.474 m ² a kr. 25		61.850	61.850
Opsparet overskud pr. 1. januar		404.558	158.541
Årets resultat		66.250	246.017
<u>EGENKAPITAL IALT</u>		532.658	466.408
<u>VEDLIGEHOEDELSFOND</u>		0	0
Skyldige omkostninger		910.150	19.783
Forudbetalt boligafgift		10.344	2.260
Afregning fraflyttede beboere		4.100	0
Deposita og forudbetalt leje		31.788	32.616
Unibank, knt. 6442-834 995 (byggelån).....		863.217	0
Prioritetsgæld	3	4.805.835	4.905.635
<u>GÆLD IALT</u>		6.625.434	4.960.294
<u>PASSIVER IALT</u>		7.158.092	5.426.702
Eventualforpligtelser	8		
Andelsværdien udgør <u>kr. 661,34 pr. m²</u>	9		

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Alterna Ejendomsadministration

I bestyrelsen:

Jacob Hygom (formand)	Marianne Hougaard
.....	
Dorte Jørgensen	Julie Sebber

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 6.

LIKVIDITETSFORLØB 1997 samt LIKVIDITETSBUDGET 1998

	RESULTAT 1997	BUDGET 1998
<u>DRIFT:</u>		
Årets likvide resultat jvf. side 3	- 6.825	- 332.059
Hensat til/anvendt af vedligeholdelsesfond	+ 0	+ 52.487
Ændring i tilgodehavender og skyldige omkostninger	<u>+ 902.455</u>	<u>- 856.500</u>
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>+ 895.630</u>	<u>-1.136.072</u>
 <u>INVESTERING:</u>		
Fjernvarmeinstallation (ialt kr. 1.849.500)	-1.466.880	- 382.620
Antenneanlæg	- 132.225	0
Dørtelefonanlæg	- 76.500	0
Indretning af kælderlokale til fællesvaskeri	0	- 200.000
Vaskerimaskiner incl. installation (ialt kr. 200.000) .	<u>- 16.782</u>	<u>- 183.218</u>
INVESTERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>-1.692.387</u>	<u>- 765.838</u>
 <u>FINANSIERING:</u>		
Optagelse/indfrielse af byggelån	+ 863.217	- 863.217
Optagelse af kreditforeningslån	0	+2.341.000
Optagelse af kreditforeningslån (låneomlægning)	0	+5.763.000
Indfrielse af kreditforeningslån (låneomlægning)	<u>0</u>	<u>-5.354.429</u>
FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>+ 863.217</u>	<u>+1.886.354</u>
 NETTOFORSKYDNING I LIKVIDE MIDLER	 + 66.460	 - 15.556
LIKVIDE BEHOLDNINGER, PRIMO	<u>+ 298.253</u>	<u>+ 364.713</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO jvf. side 4	+ 364.713	+ 349.157
	=====	=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 7.

N O T E R

	Årlig	1997
	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift:</u>		
Boligafgift beboelse pr. 1. januar 1997	884.140	884.140
Forhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 1997	<u>884.140</u>	
Boligafgift beboelse 1997		<u>884.140</u>
Boligafgift erhverv pr. 1. januar 1997	169.589	169.589
Forhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 1997	<u>169.589</u>	
Boligafgift erhverv 1997		<u>169.589</u>
Årlig boligafgift ialt	1.053.729	
	=====	
Boligafgift 1997 ialt		1.053.729
		=====
<u>Note 2. Lejeindtægt:</u>		
Lejeindtægt klubværelser pr. 1. januar 1997	65.232	65.232
Forhøjelse 1. maj 1997	3.144	2.096
Ledige lejemål, nr. 50 dec. 1997	<u> </u>	<u>- 1.000</u>
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 1997	68.376	
	=====	
Lejeindtægt klubværelser 1997		66.328
		=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 8.

NOTER

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	539	1.678	10.258	10.258
4%	Nykredit opr.	52.400	2000	343	2.046	4.944	4.944
4,50%	Nykredit opr.	54.500	2018	1.806	897	37.525	32.459
7%	Nykredit opr.	85.000	1999	1.135	5.664	8.304	8.304
4%	Nykredit opr.	32.000	2001	268	1.192	4.515	4.515
7%	Nykredit opr.	34.000	1999	493	2.295	4.344	4.344
9,42%	Nykredit opr.	520.000	2024	53.164	4.116	507.591	628.112
8,98%	Nykredit opr.	324.000	2024	30.770	2.737	316.026	412.549
7,90%	Nykredit opr.	3164.000	2016	266.654	72.163	3.041.303	3.243.805
9,24%	Nykredit opr.	890.000	2025	<u>88.583</u>	<u>7.012</u>	<u>871.025</u>	<u>1.164.057</u>
				443.755	99.800	4.805.835	5.513.347
				=====	=====	=====	=====

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, fællesbad:

Badebidrag	13.500
Reparation af gasvandvarmer	1.368
Gasforbrug	<u>10.762</u>
	<u>12.130</u>
	1.370
	=====

Note 5. 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 1987	10%	13.340	1.334	0
Antenneanlæg, år 1997	10%	132.225	13.223	119.002
Dørtelefonanlæg, år 1997	10%	76.500	7.650	68.850
Vaskeri, år 1997/98 *)	6%	<u>16.782</u>	<u>0</u>	<u>16.782</u>
		238.847	22.207	204.634
		=====	=====	=====

*) Vaskeriet færdiggøres i 1998

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 9.

NOTER

kr.

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

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

Anskaffelsessum pr. 1/1 1997		5.095.526
Tilgang 1997, fjernvarmeprojekt:		
VVS-installatør, Christoffersen & Knudsen ApS	572.760	
Arkitekt, R.M. Withagen	232.047	
Tegninger og kopiering m.v.	4.758	
Byggeforsikring	5.108	
Stempel pantebrev	36.315	
Provision og gebyr, byggelån	5.000	
Byggelånsrenter	6.879	
Regnskabsmæssig assistance.....	<u>4.000</u>	
Fakturerede udgifter pr. 31/12 1997	866.867	
Skønnede udgifter til håndværkere, arkitekt og advokat for arbejder udført i 1997, men først faktureret i 1998	<u>763.000</u>	
Samlede udgifter	1.629.867	
Heraf skønnet vedligeholdelse, 10%	<u>- 162.987</u>	
Forbedringer 1997	<u>1.466.880</u>	<u>1.466.880</u>
SAMLET ANSKAFFELSESSUM pr. 31/12 1997		<u>6.562.406</u>

=====

Note 7. Driftsmidler:

Saldo pr. 1. januar 1997		4.518
Afskrivning, 20% (5. år)		<u>4.518</u>
Bogført værdi pr. 31. december 1997		0

=====

Note 8. Eventualforpligtelser:

Bestyrelsen oplyser, at summen af garantier afgivet i forbindelse med andelshaveres køb af lejlighed, jvf. vedtægternes § 16, udgør kr. 26.755 for én lejlighed. 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 10.

NOTER

Note 9. Andelsværdi:

Andelens værdi pr. statusdagen den 31. december 1997 er beregnet til 661,34 kr./m². Beregningen er foretaget med udgangspunkt i "Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 c.

Egenkapital i henhold til regnskab		532.658
Ejendomsvurdering pr. 1/1 1997	7.850.000	
Budgetterede udgifter til lokale for fællesvaskeri	200.000	
Budgetterede udgifter til fjernvarmeprojekt	1.849.500	
Skønnet andel, der ikke medfører stigning i vurdering ..	<u>- 749.500</u>	
Skønnet ejendomsvurdering efter forbedringer	9.150.000	
Ejendommens bogførte værdi pr. 1/1 1997	5.095.526	
Forbedringer 1997/98 (kr. 1.849.500+200.000) <u>2.049.500</u>		
Bogført værdi efter forbedringer 1997/98 ...	<u>7.145.026</u>	2.004.974
Prioritetsgæld, nominelt	4.805.835	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>5.513.347</u>	- 707.512
Budgetteret resultat 1998, jvf. side 3		<u>- 193.959</u>
REGULERET EGENKAPITAL		1.636.161
		=====

$$\text{Andelsværdi} = \frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Andelsareal}} = \frac{1.636.161}{2.474} = \frac{661,34 \text{ kr. pr. m}^2}{\text{=====}}$$

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

Andelsværdien udgjorde sidste år pr. 31/12 1996: 650,00 kr. pr. m², og er således steget ca. 1,7%.

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>33.728</u>
13	<u>102</u>	<u>2.550</u>	<u>67.457</u>
25+40+41+42+43+44+45+46+47+48	<u>58</u>	<u>1.450</u>	<u>38.358</u>
26	<u>194</u>	<u>4.850</u>	<u>128.300</u>
27+29+31+33	<u>80</u>	<u>2.000</u>	<u>52.907</u>
28+30+32+34	<u>90</u>	<u>2.250</u>	<u>59.521</u>