

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55

2100 København Ø.

ÅRSREGNSKAB FOR 1998

(23. regnskabsår)

Administration:

Alternæ Ejendomsadministration
Nørre Farimagsgade 37
1364 København K.
Tlf. 33 12 49 12

Godkendt på den ordinære
generalforsamling, den / 1999

.....
dirigent

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Revisionspåtegning	side	1
Resultatopgørelse 1998 samt budgetter 1998 og 1999	side	2-3
Balance pr. 31. december 1998	side	4-5
Likviditetsforløb 1998 samt likviditetsbudget 1999	side	6
Noter 1-10	side	7-10
Note 11, beregning af andelsværdi	side	11

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 1.

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af bestyrelsen og administrator aflagte årsregnskab for 1998 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 5. marts 1999

Revisionsfirmaet Rosengaard



Boye Rosengaard

statsautoriseret revisor

BR1670 51+1

**REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR**

side 2.

RESULTATOPGØRELSE 1998 / BUDGET 1998 og 1999

-----	note	RESULTAT 1998 kr.	BUDGET 1998 kr.	BUDGET 1999 kr.
<u>INDTÆGTER</u>				
Boligafgift	1	1.239.279	1.239.279	1.233.094
Lejeindtægt	2	82.671	87.660	84.115
Antennebidrag		8.600	8.640	19.728
Nettoindtægt, fællesbad	4	8.213	0	0
Nettoindtægt, fællesvaskeri	5	4.113	11.000	18.500
Renteindtægt, bank m.v.		<u>7.642</u>	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
INDTÆGTER IALT		1.350.518	1.356.579	1.365.437
<u>UDGIFTER</u>				
<u>Ejendomsudgifter:</u>				
Ejendomsskatter		61.058	61.058	57.845
Dagrenovation m.v.		56.414	56.414	56.137
Skorstensfejning og kanalrensning ...		4.403	4.403	3.074
Vandafgifter (2.497 m3/gl. år 2.240m3)		75.206	77.206	56.368
Forsikringer		29.429	28.458	27.000
El (18.662 kwh/gl. år 16.291 kwh) ...		27.799	24.000	27.000
Renholdelse og vinduespolering		72.476	70.000	74.000
Antenneudgifter, abonnement og Copy-Dan		<u>10.096</u>	<u>8.400</u>	<u>14.000</u>
EJENDOMSUDGIFTER IALT		<u>336.881</u>	<u>329.939</u>	<u>315.424</u>
<u>Vedligeholdelse:</u>				
Blikkenslager/VVS		17.915	{	
Elektriker/elartikler		7.417	{	
Dørtelefon og låse		4.750	{	
Tømrer/snedker		2.014	{	
Arkitektbistand		1.781	{	30.000
Lyskasseriste		13.500	{	
Gård- og havearealer		2.023	{	
Diverse		1.087	{	
Vedligeholdelse i klubværelser		17.100	{	
Vedligeholdelsesdel fjernvarmeprojekt	6	31.970	42.513	0
Renovering af fælleslokale og facade samt rottesikring m.v.		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>505.000</u>
AFHOLDT VEDLIGEHOLDELSE IALT		99.557	72.513	535.000
Hensat til vedligeholdelsesfond	9	25.443	52.487	0
Anvendt af vedligeholdelsesfond		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 25.000</u>
VEDLIGEHOLDELSE IALT		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>510.000</u>

**REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR**

side 3.

RESULTATOPGØRELSE 1998/ BUDGET 1998 og 1999

-----	note	RESULTAT 1998 kr.	BUDGET 1998 kr.	BUDGET 1999 kr.
<u>Administrationsudgifter:</u>				
Administration incl. opkrævningsomk. .		69.563	67.164	60.000
Varmeregnskabshonorar		10.040	10.000	10.400
Advokat incl. stævningsgebyrer m.v. ..		56.385	20.000	40.000
Revision og regnskabsmæssig assistance		14.900	14.900	15.400
Ekstraordinær regnskabsassistance		6.000	0	2.000
Vurdering af lejligheder		6.275	2.000	3.000
Telefon		3.549	5.200	4.500
Kontingent ABF		4.739	4.800	4.800
Kurser ABF		0	1.300	1.300
Kontorartikler, porto, gebyrer m.v. ..		4.211	3.000	3.500
Bestyrelsesomkostninger incl. Taxa ...		<u>6.705</u>	<u>8.000</u>	<u>7.000</u>
ADMINISTRATIONSUDGIFTER IALT		<u>182.367</u>	<u>136.364</u>	<u>151.900</u>
 <u>Terminsydelser og finansieringsomkostn.:</u>				
Prioritetsrenter m.v.	3	568.515	579.900	537.200
Prioritetsafdrag	3	173.679	172.300	200.600
Kurstab v/ lånoptagelse og -omlægning.		377.206	381.143	0
Ydelsesstøtte	3	<u>- 36.008</u>	<u>- 36.008</u>	<u>- 36.008</u>
TERMINSYDELSE, RENTER M.V. IALT		<u>1.083.392</u>	<u>1.097.335</u>	<u>701.792</u>
 UDGIFTER IALT		 <u>1.727.640</u>	 <u>1.688.638</u>	 <u>1.679.116</u>
INDTÆGTER IALT		<u>1.350.518</u>	<u>1.356.579</u>	<u>1.365.437</u>
 ÅRETS LIKVIDE RESULTAT		 - 377.122	 - 332.059	 - 313.679
Prioritetsafdrag	3	173.679	172.300	200.600
Afskrivning, installationer	7	- 34.686	- 34.200	- 34.686
Afskrivning, driftsmidler	8	<u>- 5.224</u>	<u>0</u>	<u>- 5.224</u>
<u>RESULTAT</u>		 - 243.353	 - 193.959	 - 152.989
		=====	=====	=====

Resultatet kr. - 243.353 foreslås overført til foreningens opsparede overskud.

I budgettet for 1999 er der regnet med et fald i boligafgiften pr. 1/6 1999 på 30 kr./m²/år. Det svarer til ca. 127 kr./mdr. for en andel på 51 m².

Antennebidraget foreslås forøget pr. 1/6 1999 fra 20 kr./mdr. til 64 kr./mdr., således at det fremover dækker alle antenneudgifter incl. afskrivning på antenneanlæg.

**REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR**

side 4.

BALANCE pr. 31. december 1998

	note	1998 kr.	1997 kr.
<u>AKTIVER</u>			
Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55	6	7.057.337	6.562.406
(Ejendomsværdi pr. 1/1 1998 kr. 10.200.000)			
Installationer	7	360.364	204.634
Driftsmidler	8	<u>15.671</u>	<u>0</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER IALT</u>		7.433.372	6.767.040
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Tilgodehavende vaskeriindtægter		9.244	0
Tilgodehavende incassosager		5.191	5.191
Diverse tilgodehavender		8.325	1.844
Forudbetalt kontingent m.v. (ABF)		4.080	3.510
Mellemregning med administrator		<u>4.227</u>	<u>15.794</u>
<u>TILGODEHAVENDER</u>		<u>31.067</u>	<u>26.339</u>
Unibank, knt. 0104-318 290		450.546	256.002
BG-bank, knt. 375-1066		75.289	107.945
Kassebeholdning		<u>1.753</u>	<u>766</u>
<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u>		<u>527.588</u>	<u>364.713</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</u>		558.655	391.052
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>AKTIVER IALT</u>		7.992.027	7.158.092
		=====	=====

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret hos Unibank.

**REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR**

side 5.

BALANCE pr. 31. december 1998

	note	1998 kr.	1997 kr.
<u>PASSIVER</u>			
Andelsindskud 2.474 m2 a kr. 25		61.850	61.850
Opsparet overskud pr. 1. januar		470.808	404.558
Årets resultat		- 243.353	<u>66.250</u>
<u>EGENKAPITAL IALT</u>		289.305	532.658
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>VEDLIGEHOELDESESFOND</u>	9	25.443	0
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Skyldige omkostninger		165.936	910.150
Varmeregnskab 1997/98		24.630	0
Varmeregnskab 1998/99		17.120	0
Forudbetalt boligafgift, 1. januar 1999		2.506	10.344
Afregning fraflyttede beboere		653	4.100
Deposita og forudbetalt leje		51.608	31.788
Unibank, knt. 6442-834 995 (byggelån).....		0	863.217
Prioritetsgæld	3	<u>7.414.826</u>	<u>4.805.835</u>
<u>GÆLD IALT</u>		7.677.279	6.625.434
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>PASSIVER IALT</u>		7.992.027	7.158.092
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Eventualforpligtelser	10		
Andelsværdien udgør <u>kr. 850,00 pr. m2</u>	11		

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:
 Alterna Ejendomsadministration

I bestyrelsen:
 Jacob Hygom (formand) Marianne Hougaard

.....
 Kristian Sand Dorte Jørgensen Julie Sebber

**REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR**

side 6.

LIKVIDITETSFORLØB 1998 samt LIKVIDITETSBUDGET 1999

	RESULTAT	BUDGET
	1998	1999
<u>DRIFT:</u>		
Årets likvide resultat jvf. side 3	- 377.122	- 313.679
Hensat til/anvendt af vedligeholdelsesfond	+ 25.443	- 25.000
Ændring i tilgodehavender og skyldige omkostninger	<u>- 698.658</u>	<u>- 76.500</u>
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>-1.050.337</u>	<u>- 415.179</u>
 <u>INVESTERING:</u>		
Fjernvarmeinstallation, jvf. note 6	- 287.733	0
Indretning af kælderlokale til fællesvaskeri, note 6 ..	- 207.198	0
Vaskerimaskiner og installationer kr. (207.198 - 16.782)	- 190.416	0
Køb af PC'er	- 20.895	0
Installering af ekstra TV-kanal	<u>0</u>	<u>- 16.250</u>
INVESTERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>- 706.242</u>	<u>- 16.250</u>
 <u>FINANSIERING:</u>		
Indfrielse af byggelån	- 863.217	0
Optagelse af kreditforeningslån	+2.341.000	0
Optagelse af kreditforeningslån (låneomlægning)	+5.763.000	0
Indfrielse af kreditforeningslån (låneomlægning)	<u>-5.321.329</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>+1.919.454</u>	<u>0</u>
 NETTOFORSKYDNING I LIKVIDE MIDLER	 + 162.875	 - 431.429
LIKVIDE BEHOLDNINGER, PRIMO	<u>+ 364.713</u>	<u>+ 527.588</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO jvf. side 4	+ 527.588	+ 96.159
	=====	=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 7.

N O T E R

	Årlig	1998
	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift:</u>		
Boligafgift beboelse pr. 1. januar 1998	884.140	884.140
Forhøjelse pr. 1/3 1998	<u>191.430</u>	<u>159.525</u>
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 1998	<u>1.075.570</u>	
Boligafgift beboelse 1998		<u>1.043.665</u>
Boligafgift erhverv pr. 1. januar 1998	169.589	169.589
Forhøjelse pr. 1/3 1998	<u>31.230</u>	<u>26.025</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 1998	<u>200.819</u>	
Boligafgift erhverv 1998		<u>195.614</u>
Årlig boligafgift ialt	1.276.389	
	=====	
Boligafgift 1998 ialt		1.239.279
		=====
<u>Note 2. Lejeindtægt:</u>		
Lejeindtægt klubværelser pr. 1. januar 1998	68.376	68.376
Forhøjelse pr. 1/1 1998	15.264	15.264
Forhøjelse pr. 1/7 1998	475	238
Ledige lejemål, nr. 50 1 mdr. + diverse regulering	<u> </u>	<u>- 1.207</u>
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 1998	84.115	
	=====	
Lejeindtægt klubværelser 1998		82.671
		=====

**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	471	1.745	8.513	8.513
4%	Nykredit opr.	52.400	2000	261	2.129	2.815	2.815
4,50%	Nykredit opr.	54.500	2018	1.765	938	36.587	35.489
7%	Nykredit opr.	85.000	1999	732	6.068	2.235	2.236
4%	Nykredit opr.	32.000	2001	219	1.240	3.276	3.276
7%	Nykredit opr.	34.000	1999	330	2.458	1.886	1.886
9,42%	Nykredit opr.	520.000	2024	52.720	4.518	503.072	619.683
8,98%	Nykredit opr.	324.000	2024	30.496	2.991	313.035	409.179
9,24%	Nykredit opr.	890.000	2025	87.848	7.683	863.343	1.154.893
6%	Nykredit opr.	5763.000	2017	186.629	82.936	5.680.064	5.680.064
7%	Nykredit opr.	2341.000		76.093	22.717	0	0
7,90%	Nykredit opr.	3164.000		<u>130.951</u>	<u>38.256</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
				568.515	173.679	7.414.826	7.918.034
				=====	=====	=====	=====

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		14.025
Opsætning af varmeovn og ventilator m.v.	7.686	
Gasforbrug, tilbagebetalt	<u>- 1.874</u>	<u>5.812</u>
		8.213
		=====

Note 5. Nettoindtægt fællesvaskeri (1/10 - 31/12 1998):

Beregnete indtægter		9.244
Beregnete el-udgifter	2.300	
Beregnete vandudgifter	2.000	
Reparation af vaskemaskiner	<u>831</u>	<u>5.131</u>
		4.113
		=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 9.

N O T E R

kr.

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

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

Anskaffelsessum pr. 1/1 1998 6.562.406

Forbedringer 1998:

A. Fjernvarmeinstallation:

Fjernvarmeudg. iflg. separat byggeregnskab af 3/8 1998

fra advokat Jens Bruhn-Petersen 2.596.470

Regnskabsmæssig assistance 1997/98 9.000

Regulering vedr. arkitekt - 350

Samlede udgifter 2.605.120

Statstilskud - 655.550

Nettoudgifter 1.949.570

Heraf skønnet vedligeholdelse, 10% - 194.957

Forbedringsudgifter 1.754.613

Heraf medtaget i 1997 1.466.880

Forbedringer 1998 287.733 287.733

Vedligeholdelsesandel 194.957

Heraf medtaget i 1997 - 162.987

Vedligeholdelse 1998 31.970

B. Vaskeri:

Vaskerimaskiner og kreditsystem 149.121

Hovedentreprenør Kjeld Hansen ApS 242.364

Arkitekt R.M. Withagen 22.519

Diverse el-arbejde 392

Samlede udgifter 414.396

Maskiner og install. skønnet 50% overføres til note 7 - 207.198

Forbedring 1998, vaskerirum 207.198 207.198

SAMLET ANSKAFFELSESSUM pr. 31/12 1998 7.057.337

=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 10.

N O T E R

<u>Note 7. Installationer:</u>	Afskriv- ningssats	Anskaffel- sessum	Årets af- skrivning	kr. Bogført værdi
Antenneanlæg, år 1997	10%	132.225	13.223	105.779
Dørtelefonanlæg, år 1997	10%	76.500	7.650	61.200
Vaskeri, år 1997/98	6%	<u>207.198</u>	<u>13.813</u>	<u>193.385</u>
		415.923	34.686	360.364
		=====	=====	=====

Note 8. Driftsmidler:

Købspris, PC-er incl. programmer	20.895
Afskrivning, 25% (1. år)	<u>5.224</u>
Bogført værdi pr. 31. december 1998	15.671
	=====

Note 9. Vedligeholdelsesfond:

Saldo primo	0
Hensat 1998	<u>25.443</u>
	25.443
	=====

Note 10. 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 11. Andelsværdi:

Andelens værdi pr. statusdagen den 31. december 1998 er beregnet til 850,00 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	289.305
Ejendomsvurdering pr. 1/1 1998 (omvurdering).....	10.200.000
Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 1998	<u>7.057.337</u> 3.142.663
Prioritetsgæld, nominelt	7.414.826
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>7.918.034</u> - 503.208
Reserveret	- <u>825.860</u>
REGULERET EGENKAPITAL	2.102.900
	=====

$$\text{Andelsværdi} = \frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Andelsareal}} = \frac{2.102.900}{2.474} = \frac{850,00 \text{ kr. pr. m}^2}{\text{=====}}$$

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

Andelsværdien udgjorde sidste år pr. 31/12 1997: 661,34 kr. pr. m², og er således steget 28,5%.

Andelsværdien for de enkelte andele udgør:

<u>Andel nr.</u>	<u>Areal</u> m ²	<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>43.350</u>
13	<u>102</u>	<u>2.550</u>	<u>86.700</u>
25+40+41+42+43+44+45+46+47+48	<u>58</u>	<u>1.450</u>	<u>49.300</u>
26	<u>194</u>	<u>4.850</u>	<u>164.900</u>
27+29+31+33	<u>80</u>	<u>2.000</u>	<u>68.000</u>
28+30+32+34	<u>90</u>	<u>2.250</u>	<u>76.500</u>