

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55

2100 København Ø.

ÅRSREGNSKAB FOR 1999

(24. regnskabsår)

Administration:

DATEA

G1. Lundtoftevej 7

2800 Lyngby

Tlf. 45 26 01 02

Godkendt på den ordinære

generalforsamling, den / 2000

.....

dirigent

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Revisionspåtegning	side	1
Resultatopgørelse 1999 samt budgetter 1999 og 2000	side	2-3
Balance pr. 31. december 1999	side	4-5
Likviditetsforløb 1999 samt likviditetsbudget 2000	side	6
Noter 1-12	side	7-10
Note 13, beregning af andelsværdi	side	11

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 1.

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af bestyrelsen og administrator aflagte årsregnskab for 1999 for Andelsboligforeningen Århusgade 23-27/Randersgade 55.

Den udførte revision

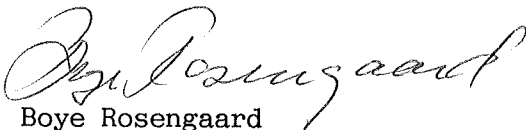
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet 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 15. februar 2000

Revisionsfirmaet Rosengaard



Boye Rosengaard

statsautoriseret revisor

BR1670 51+1

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 2.

RESULTATOPGØRELSE 1999 / BUDGET 1999 og 2000

	note	RESULTAT 1999 kr.	BUDGET 1999 kr.	BUDGET 2000 kr.
<u>INDTÆGTER</u>				
Boligafgift	1	1.228.048	1.233.094	1.181.985
Lejeindtægt	2	84.115	84.115	109.115
Antennebidrag		20.756	19.728	29.200
Indtægter fra badeklub		15.475	0	0
Nettoindtægt, fællesvaskeri	4	13.273	18.500	13.300
Renteindtægt, bank m.v.		11.580	10.000	7.000
Fortjeneste ved køb af lokale	8	3.500	0	0
Øvrige indtægter		6.801	0	0
INDTÆGTER IALT		1.383.548	1.365.437	1.340.600
 <u>UDGIFTER</u>				
<u>Ejendomsudgifter:</u>				
Ejendomsskatter		57.845	57.845	58.834
Dagrenovation m.v.		59.050	56.137	59.900
Skorstensfejning og kanalrensning ...		3.074	3.074	3.643
Vandafgifter (2.677 m3/gl.år 2.497 m3)		72.077	56.368	76.000
Forsikringer		23.701	27.000	25.000
El (15.656 kwh/gl. år 18.662 kwh) ...		31.440	27.000	26.000
Renholdelse og vinduespolering		75.225	74.000	78.000
Antenneudgifter, abonnement og Copy-Dan		12.702	14.000	13.200
EJENDOMSUDGIFTER IALT		335.114	315.424	340.577
 <u>Vedligeholdelse:</u>				
Blikkenslager/VVS		7.797	(
Elektriker/elartikler		2.404	(
Vinduer og døre		6.080	(
Svampeundersøgelse		2.949	(70.000	60.000
Konsulentbistand, facaderenovering ..		3.437	(
Vedligeholdelse i klubværelser		10.895	(
Renovering af fælleslokale		51.262	(
Facaderenovering og rottesikring		0	465.000	435.000
AFHOLDT VEDLIGEHODELSE IALT		84.824	535.000	495.000
Hensat til vedligeholdelsesfond	11	425.176	0	0
Anvendt af vedligeholdelsesfond		0	- 25.000	- 313.000
VEDLIGEHODELSE IALT		510.000	510.000	182.000

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 3.

RESULTATOPGØRELSE 1999/ BUDGET 1999 og 2000

-----	note	RESULTAT 1999 kr.	BUDGET 1999 kr.	BUDGET 2000 kr.
<u>Administrationsudgifter:</u>				
Administrationshonorar incl. porto ...		42.947	60.000	47.000
Varmeregnskabshonorar		10.468	10.400	10.900
Advokat		57.000	40.000	25.000
Revision og regnskabsmæssig assistance		15.400	15.400	15.900
Ekstraordinær regnskabsassistance		2.000	2.000	2.000
Arkitektbistand, forsikringspræmie ...		2.969	0	0
Vurdering af lejligheder		0	3.000	3.000
Tab incassosager m.v.		7.152	0	0
Telefon		4.494	4.500	4.600
Kontingent ABF		4.914	4.800	5.000
Kurser ABF		0	1.300	1.300
Kontorartikler, kopimaskineservice, gebyrer m.v.		5.533	3.500	2.000
Bestyrelsesomkostninger		<u>6.500</u>	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
ADMINISTRATIONSUDGIFTER IALT		<u>159.377</u>	<u>151.900</u>	<u>123.700</u>
<u>Terminsydelser og finansieringsomkostn.:</u>				
Prioritetsrenter m.v.	3	537.197	537.200	523.300
Prioritetsafdrag	3	201.137	200.600	206.700
Ydelsesstøtte	3	- 36.008	- 36.008	- 36.008
TERMINSYDELSE, RENTER M.V. IALT		<u>702.326</u>	<u>701.792</u>	<u>693.992</u>
UDGIFTER IALT		1.706.817	1.679.116	1.340.269
INDTÆGTER IALT		<u>1.383.548</u>	<u>1.365.437</u>	<u>1.340.600</u>
ÅRETS LIKVIDE RESULTAT		- 323.269	- 313.679	331
Prioritetsafdrag	3	201.137	200.600	206.700
Afskrivning, installationer	6	- 36.514	- 34.686	- 36.514
Afskrivning, driftsmidler	7	<u>- 5.224</u>	<u>- 5.224</u>	<u>- 5.224</u>
<u>RESULTAT</u>		- 163.870	- 152.989	165.293
		=====	=====	=====

Resultatet kr. - 163.870 foreslås overført til foreningens opsparede overskud.

I budgettet for 2000 er der regnet med uændret boligafgift og antennebidrag.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 4.

BALANCE pr. 31. december 1999

	note	1999 kr.	1998 kr.
<u>AKTIVER</u>			
Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55	5	7.081.552	7.057.337
(Ejendomsværdi pr. 1/1 1999 kr. 10.400.000)			
Installationer	6	342.125	360.364
Driftsmidler	7	<u>10.447</u>	<u>15.671</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER IALT</u>		7.434.124	7.433.372
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Tilgodehavende boligafgift og leje		9.973	0
Tilgodehavende vaskeriindtægter		2.620	9.244
Tilgodehavende incassosager		0	5.191
Diverse tilgodehavender		0	8.325
Forudbetalt kontingent (ABF)		3.686	4.080
Mellemregning med administrator		<u>59.548</u>	<u>4.227</u>
TILGODEHAVENDER		<u>75.827</u>	<u>31.067</u>
Unibank, knt. 0104-318 290		585.412	450.546
BG-bank, knt. 375-1066		110.967	75.289
Kassebeholdning		<u>0</u>	<u>1.753</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>696.379</u>	<u>527.588</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</u>		772.206	558.655
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>AKTIVER IALT</u>		8.206.330	7.992.027
		=====	=====

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret hos Unibank.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 5.

BALANCE pr. 31. december 1999

	note	1999 kr.	1998 kr.
<u>PASSIVER</u>			
Andelsindskud 2.424 m2 a kr. 25	9	60.600	61.850
Opsparet overskud pr. 1. januar	10	186.205	470.808
Årets resultat		<u>- 163.870</u>	<u>- 243.353</u>
<u>EGENKAPITAL IALT</u>		82.935	289.305
<u>VEDLIGEHOLDELSFOND</u>	11	450.619	25.443
Skyldige omkostninger		209.067	165.936
Varmeregnskab 1999/2000		52.563	41.750
Forudbetalt boligafgift, januar 2000		20.954	2.506
Afregning fraflyttede beboere		132.975	653
Deposita og forudbetalt leje		43.528	51.608
Prioritetsgæld	3	<u>7.213.689</u>	<u>7.414.826</u>
<u>GÆLD IALT</u>		7.672.776	7.677.279
<u>PASSIVER IALT</u>		8.206.330	7.992.027
		=====	=====
Eventualforpligtelser	12		
Andelsværdien udgør <u>kr. 900,00 pr. m2</u>	13		

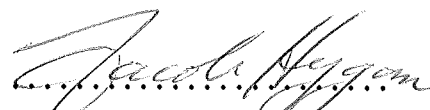
Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

DATEA

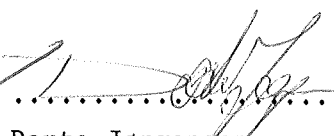
I bestyrelsen:

29/5 00


.....
Jacob Hygom (formand)


.....
Louise Thielsen

Kristian Sand


.....
Dorte Jørgensen

.....
Pernille Springer

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 6.

LIKVIDITETSFORLØB 1999 samt LIKVIDITETSBUDGET 2000

	RESULTAT	BUDGET
	1999	2000
<u>DRIFT:</u>		
Årets likvide resultat jvf. side 3	- 323.269	331
Regnskabsmæssig fortjeneste ved køb af lokale	- 3.500	0
Hensat til/anvendt af vedligeholdelsesfond	+ 425.176	- 313.000
Ændring i tilgodehavender og skyldige omkostninger	+ <u>151.874</u>	- <u>130.000</u>
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING	+ <u>250.281</u>	- <u>442.669</u>
 <u>INVESTERING:</u>		
Køb og istandsættelse af produktionslokale, jvf. note 8	- 37.750	0
Opsætning af lamper i gård	- 7.898	0
Vand- og elmåler i vaskeri og ventilator i baderum	- 16.317	0
Installering af ekstra TV-kanal	- <u>18.275</u>	<u>0</u>
INVESTERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	- <u>80.240</u>	<u>0</u>
 <u>FINANSIERING:</u>		
Udbetalt andelsindskud	- <u>1.250</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	- <u>1.250</u>	<u>0</u>
 NETTOFORSKYDNING I LIKVIDE MIDLER	 + 168.791	 - 442.669
LIKVIDE BEHOLDNINGER, PRIMO	+ <u>527.588</u>	+ <u>696.379</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO jvf. side 4	+ 696.379	+ 253.710
	=====	=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATAUTORISERET REVISOR

side 7.

N O T E R

	Årlig	1999
	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift:</u>		
Boligafgift beboelse pr. 1. januar 1999	1.075.570	1.075.570
Nedsættelse pr. 1/6 1999	- 63.810	- 37.223
Ny beboelsesandel pr. 1/10 1999	<u>43.920</u>	<u>10.980</u>
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 1999	<u>1.055.680</u>	
Boligafgift beboelse 1999		<u>1.049.327</u>
Boligafgift erhverv pr. 1. januar 1999	200.819	200.819
Nedsættelse pr. 1/6 1999	- 10.410	- 6.072
Erhvervsandel reduceret pr. 1/10 1999	- <u>64.104</u>	- <u>16.026</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 1999	<u>126.305</u>	
Boligafgift erhverv 1999		<u>178.721</u>
Årlig boligafgift ialt	1.181.985	
	=====	
Boligafgift 1999 ialt		1.228.048
		=====
 <u>Note 2. Lejeindtægt:</u>		
Lejeindtægt klubværelser pr. 1. januar 1999	84.115	84.115
Forhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 1999	84.115	
	=====	
Lejeindtægt klubværelser 1999		84.115
		=====

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	400	1.816	6.697	6.697
4,50%	Nykredit opr.	54.500	2018	1.723	981	35.606	34.004
4%	Nykredit opr.	32.000	2001	169	1.290	1.986	1.986
9,42%	Nykredit opr.	520.000	2024	52.232	4.959	498.113	610.648
8,98%	Nykredit opr.	324.000	2024	30.197	3.269	309.766	390.226
9,24%	Nykredit opr.	890.000	2025	87.043	8.418	854.925	1.101.756
6%	Nykredit opr.	5763.000	2017	365.029	173.468	5.506.596	5.443.270
4%	Nykredit opr.	52.400		98	2.815	0	0
7%	Nykredit opr.	85.000		206	2.235	0	0
7%	Nykredit opr.	34.000		100	1.886	0	0
				<u>537.197</u>	<u>201.137</u>	<u>7.213.689</u>	<u>7.588.587</u>
				=====	=====	=====	=====

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 fællesvaskeri:

Salg af vaskemønter		33.092
Beregne el-udgifter	10.500	
Beregne vandudgifter	7.200	
Reparation af centrifuger	<u>2.119</u>	<u>19.819</u>
		13.273
		=====

Note 5. Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55:

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

Anskaffelsessum pr. 1/1 1999		7.057.337
Forbedringer 1999:		
Opsætning af lamper i gård	7.898	
Vand- og elmåler i vaskeri og ventilator i baderum ...	<u>16.317</u>	
Forbedringer 1999 ialt	<u>24.215</u>	<u>24.215</u>
SAMLET ANSKAFFELSESSUM pr. 31/12 1999		7.081.552
		=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

side 9.

NOTER

kr.

<u>Note 6. Installationer:</u>	<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	92.556
Dørtelefonanlæg, år 1997	10%	76.500	7.650	53.550
Vaskeri, år 1997/98	6%	207.198	13.813	179.572
Antenneanlæg, år 1999	10%	18.275	1.828	16.447
		434.198	36.514	342.125
		=====	=====	=====

Note 7. Driftsmidler:

Købspris, PC-er incl. programmer	20.895
Afskrevet tidligere år	5.224
Afskrivning, 25% (2. år)	5.224
Bogført værdi pr. 31. december 1999	10.447
	=====

Note 8. Køb af produktionslokale:

Andelsværdi, 50 m2 a 850 kr./m2	42.500
Købspris	21.000
Istandsættelsesomkostninger, skøn	18.000
Samlet købspris	39.000
Fortjeneste	3.500
	=====

Note 9. Andelsindskud:

Saldo pr. 1/1 1999	61.850
Produktionslokale frasolgt, 50 m2 a kr. 25	- 1.250
Andelsindskud pr. 31/12 1999, 2.424 m2 a kr. 25	60.600
	=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

side 10.

NOTER

kr.

Note 10. Opsparet overskud pr. 1. januar:

Saldo pr. 1/1 1999	227.455
Værdi af produktionslokale, jvf. note 8	- 41.250
Reguleret saldo pr. 1/1 1999	186.205
	=====

Note 11. Vedligeholdelsesfond:

Saldo primo	25.443
Hensat 1999	425.176
	450.619
	=====

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

side 11.

N O T E R

Note 13. Andelsværdi:

Andelens værdi pr. statusdagen den 31. december 1999 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	82.935
Ejendomsvurdering pr. 1/1 1999	10.400.000
Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 1999	<u>7.081.552</u> 3.318.448
Prioritetsgæld, nominelt	7.213.689
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>7.588.587</u> - 374.898
Reserveret	- <u>844.885</u>
REGULERET EGENKAPITAL	2.181.600
	=====

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

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

Andelsværdien udgjorde sidste år pr. 31/12 1998: 850,00 kr. pr. m², og er således steget 5,9%.

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>43.900</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>