

706-A410

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55

2100 København Ø.

ÅRSRAPPORT FOR 2003

(28. regnskabsår)

Administration:

By & Bolig Administration

Peter Fabers Gade 4-6

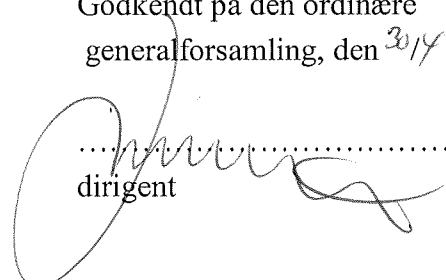
2200 København N

Tlf. 35 35 75 03

Godkendt på den ordinære

generalforsamling, den 30/4 2004

.....
dirigent



REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse 2003 samt budgetter 2003 og 2004	6
Balance pr. 31. december 2003	8
Likviditetsforløb 2003 samt likviditetsbudget 2004	10
Noter 1-13	11
Note 14, 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 2003 og budget for 2004, som begge indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 23 2004

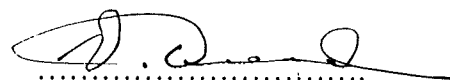
I bestyrelsen:


.....
Jacob Hygom (formand)

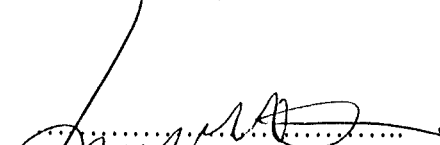

.....
Mikkel Lindskov Hansen


.....
Kristian Sand


.....
Stine Roesen


.....
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.

REVISIONSPÅTEGNING

TIL ANDELSHAVERNE I A/B ÅRHUSGADE 23-27/RANDERSGADE 55

Jeg har revideret årsrapporten for A/B Århusgade 23-27/Randersgade 55 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min revision at afgive en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er min opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for min konklusion.

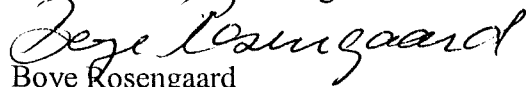
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003 i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Ny Tolstrup, den 25. februar 2004

Revisionsfirmaet Rosengaard



Boye Rosengaard

statsautoriseret revisor

BR1670, 48+1

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 6

RESULTATOPGØRELSE 2003 / BUDGET 2003 og 2004

Resultat		RESULTAT	BUDGET	BUDGET	
2002	note	2003	2003	2004	
kr.		kr.	kr.	kr.	
<u>INDTÆGTER</u>					
1.205.371	Boligafgift	1	1.264.691	1.262.812	1.328.553
108.980	Lejeindtægt	2	135.601	120.792	137.262
13.330	Nettoindtægt, antenne	4	7.537	12.000	8.000
- 952	Nettoindtægt, badeklub	5	12.100	0	8.000
583	Nettoindtægt, fællesvaskeri	6	6.007	0	0
<u>3.531</u>	Renter og gebyr m.v.		<u>18.848</u>	<u>1.000</u>	<u>10.000</u>
<u>1.330.843</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>1.444.784</u>	<u>1.396.604</u>	<u>1.491.815</u>

<u>UDGIFTER</u>					
<u>Ejendomsudgifter:</u>					
63.036	Ejendomsskatter		67.449	67.500	70.890
70.604	Dagrenovation m.v.		66.898	72.485	62.079
40.894	Vand, 1.938 m ³ (gl. år 1.341 m ³) ...		57.868	42.500	60.000
22.971	Forsikringer		25.274	23.700	27.500
30.543	El, 16.058 kwh (gl. år 17.667 kwh) .		30.739	31.500	32.000
78.804	Renholdelse og vinduespolering		71.911	80.000	80.000
<u>1.562</u>	Containerrenovation		<u>0</u>	<u>3.000</u>	<u>8.000</u>
<u>308.414</u>	EJENDOMSUDGIFTER I ALT		<u>320.139</u>	<u>320.685</u>	<u>340.469</u>

<u>Vedligeholdelse:</u>					
	Blikkenslager/VVS		41.233	((
	Elektriker/elartikler		4.074	((
	Murer		31.686	((
	Tømrer/snedker		5.764	((
	Døre og låse m.v.		6.985	(50.000
	Diverse materialer		1.847	((
	Vedligeholdelse, gårdmiljø m.v.	7	129.421	((
	Kælderrenovering		0	1.500.000	1.200.000
	Vinduer, brandkarme m.v.		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.800.000</u>
145.440	AFHOLDT VEDLIGEHOLDELSE		221.010	2.550.000	3.100.000
<u>24.560</u>	Hensat/anvendt vedligeholdelsesfond	12	<u>- 24.560</u>	<u>- 24.560</u>	<u>0</u>
<u>170.000</u>	VEDLIGEHOLDELSE I ALT		<u>196.450</u>	<u>2.525.440</u>	<u>3.100.000</u>

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 7

RESULTATOPGØRELSE 2003/ BUDGET 2003 og 2004

Resultat 2002		note	RESULTAT 2003	BUDGET 2003	BUDGET 2004
kr.	<u>Administrationsudgifter:</u>		kr.	kr.	kr.
50.000	Administrationshonorar		51.500	51.500	53.900
12.940	Varmeregnskabshonorar		13.529	13.400	14.000
13.125	Advokat		0	20.000	15.000
19.216	Tab debitorer		3.518	0	0
19.000	Revision og regnskabsassistance.....		17.500	17.500	18.100
5.003	Kopimaskine		5.840	2.000	4.000
3.408	Telefon		3.263	4.000	3.500
5.224	Kontingent ABF		5.482	5.400	5.700
0	Kurser		700	1.500	1.500
7.636	Kontorartikler, porto, gebyrer m.v. ..		10.940	7.000	11.000
<u>8.869</u>	Bestyrelsesomkostninger		<u>9.932</u>	<u>9.000</u>	<u>10.000</u>
<u>144.421</u>	ADMINISTRATIONSUDG. I ALT		<u>122.204</u>	<u>131.300</u>	<u>136.700</u>
	<u>Terminsydelser og finansieringsomkostn.:</u>				
493.667	Prioritetsrenter m.v.	3	531.230	535.000	588.000
231.431	Prioritetsafdrag	3	204.103	197.000	178.000
0	Låneomkostninger		102.352	95.000	28.000
<u>- 35.808</u>	Ydelsesstøtte	3	<u>- 31.308</u>	<u>- 31.308</u>	<u>- 26.808</u>
<u>689.290</u>	TERMINSYDELSESR M.V. I ALT .		<u>806.377</u>	<u>795.692</u>	<u>767.192</u>
<u>1.312.125</u>	UDGIFTER I ALT		<u>1.445.170</u>	<u>3.773.117</u>	<u>4.344.361</u>
<u>1.330.843</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>1.444.784</u>	<u>1.396.604</u>	<u>1.491.815</u>
18.718	ÅRETS LIKVIDE RESULTAT		- 386	-2.376.513	-2.852.546
231.431	Prioritetsafdrag	3	204.103	197.000	178.000
<u>- 37.312</u>	Afskrivning, installationer	8	<u>- 54.238</u>	<u>- 37.312</u>	<u>- 54.238</u>
212.837	DRIFTSRESULTAT	11	149.479	-2.216.825	-2.728.784
1.843.571	Ejendomsværdiregulering	9	600.000	0	0
<u>17.919</u>	Kursværdiregulering	10	<u>- 238.126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2.074.327</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>511.353</u>	<u>-2.216.825</u>	<u>- 2.728.784</u>
=====			=====	=====	=====

Resultatet kr. 511.353 foreslås overført til foreningens egenkapital.

I budgettet for 2004 er der regnet med en stigning i boligafgiften pr. 1/5 2004 på 5,0 %.

Antennebidraget er uændret.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

Side 8

BALANCE pr. 31. december 2003

	note	2003 kr.	2002 kr.
<u>AKTIVER</u>			
Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55	7	13.850.000	13.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2003 kr. 13.600.000)			
Installationer	8	<u>353.182</u>	<u>238.164</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>		14.203.182	13.238.164
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Tilgodehavende boligafgift		6.335	2.210
Tilgodehavende fraflyttet lejer		5.017	11.018
Forudbetalt vand, ABF, skorstensfejning m.v.		9.764	15.716
Varmeregnskab 2002/03		11.833	0
Varmeregnskab 2003/04		12.785	8.139
Mellemregning med administrator		<u>424</u>	<u>8.644</u>
<u>TILGODEHAVENDER</u>		<u>46.158</u>	<u>45.727</u>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Nordea, knt. 0104-318 290		2.542.658	88.584
Forstædernes Bank, knt. 5471 7016311		49.676	9.380
BG-Bank, knt. 375-1066		1.348	1.337
Kassebeholdning		<u>3.340</u>	<u>3.111</u>
<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u>		<u>2.597.022</u>	<u>102.412</u>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>		2.643.180	148.139
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>16.846.362</u>	<u>13.386.303</u>
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			

Ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 er deponeret hos Nordea.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

Side 9

BALANCE pr. 31. december 2003

	note	2003 kr.	2002 kr.
<u>PASSIVER</u>			
Andelsindskud 2.424 m2 á kr. 25		60.600	60.600
Reserve for ejendomsværdiregulering	9	6.335.030	5.735.030
Reserve for kursværdiregulering	10	- 247.832	- 426.462
Opsparet overskud	11	<u>395.476</u>	<u>662.753</u>
<u>EGENKAPITAL</u>		6.543.274	6.031.921
		-----	-----
<u>HENSAT TIL VEDLIGEHOLDELSE</u>	12	0	24.560
		-----	-----
Prioritetsgæld, kursværdi	3	<u>10.102.266</u>	<u>6.981.204</u>
<u>LANGFRISTET GÆLD</u>		<u>10.102.266</u>	<u>6.981.204</u>
		-----	-----
Skyldige omkostninger		145.271	248.054
Varmeregnskab		0	43.584
Forudbetalt boligafgift m.v., januar 2004		5.935	9.016
Afregning fraflyttede beboere		1.000	3.945
Deposita og forudbetalt leje		<u>48.616</u>	<u>44.019</u>
<u>KORTFRISTET GÆLD</u>		<u>200.822</u>	<u>348.618</u>
		-----	-----
<u>GÆLD</u>		10.303.088	7.329.822
		-----	-----
<u>PASSIVER I ALT</u>		16.846.362	13.386.303
		=====	=====
Eventualforpligtelser	13		
Andelsværdien udgør <u>kr. 1.450,00 pr. m2</u>	14		

REVISIONSFIRMAET
ROSEGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

Side 10

LIKVIDITETSFORLØB 2003 samt LIKVIDITETSBUDGET 2004

	RESULTAT 2003	BUDGET 2004
<u>DRIFT:</u>		
Årets likvide resultat jvf. side 7	- 386	- 2.852.546
Hensat til/anvendt af vedligeholdelsesfond	- 24.560	0
Ændring i tilgodehavender og skyldige omkostninger	- 148.227	<u>0</u>
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>- 173.173</u>	<u>- 2.852.546</u>
 <u>INVESTERING:</u>		
Forbedringer jf. note 7	- 250.000	0
Bredbånd/Internet.....	- 169.256	<u>0</u>
INVESTERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>- 419.256</u>	<u>0</u>
 <u>FINANSIERING:</u>		
Indfrielse af lån.....	- 6.818.961	0
Optagelse af lån (2.018.000 + 7.888.000) kr.....	+9.906.000	<u>+ 500.000</u>
FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>+3.087.039</u>	<u>+ 500.000</u>
 NETTOFORSKYDNING I LIKVIDE MIDLER	 +2.494.610	 -2.352.546
LIKVIDE BEHOLDNINGER, PRIMO	<u>+ 102.412</u>	<u>+2.597.022</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO jvf. side 8	2.597.022	244.476
	=====	
Heraf reserveret til vedligeholdelse.....		<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER til løbende drift		244.476
		=====

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
 STATS AUTORISERET REVISOR

Side 11

NOTER

	Årlig	2003
	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift:</u>		
Boligafgift beboelse pr. 1. januar 2003	1.091.982	1.091.982
Forhøjelse pr. 1. april 2003, nr. 25	2.400	1.800
Forhøjelse pr. 1. maj 2003	<u>54.716</u>	<u>36.477</u>
Årlig boligafgift beboelse pr. 31. december 2003	<u>1.149.098</u>	
Boligafgift beboelse 2003		<u>1.130.259</u>
Boligafgift erhverv pr. 1. januar 2003	130.094	130.094
Forhøjelse pr. 1. maj 2003	<u>6.505</u>	<u>4.338</u>
Årlig boligafgift erhverv pr. 31. december 2003	<u>136.599</u>	
Boligafgift erhverv 2003		<u>134.432</u>
Årlig boligafgift i alt	<u>1.285.697</u>	
Boligafgift 2003 i alt		<u>1.264.691</u>
<u>Note 2. Lejeindtægt:</u>		
Lejeindtægt klubværelser pr. 1. januar 2003	87.588	87.588
Forhøjelse pr. 1. januar 2003	23.592	23.592
Forhøjelse pr. 1. juli 2003	960	480
Tomgang 1/2 mdr.	<u> </u>	<u>- 688</u>
Årlig leje, klubværelser pr. 31. december 2003	<u>112.140</u>	
Lejeindtægt klubværelser 2003		<u>110.972</u>
Lejeindtægt baghus pr. 1. januar 2003	24.000	24.000
Forhøjelse pr. 1. januar 2003.....	<u>629</u>	<u>629</u>
Årlig leje, baghus pr. 31. december 2003	<u>24.629</u>	
Lejeindtægt baghus 2003		<u>24.629</u>
Årlig leje i alt	<u>136.769</u>	
Lejeindtægt 2003 i alt		<u>135.601</u>

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 12

NOTER

Note 3. Prioritetsgæld/renter:

	<u>Udløb</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
4,50 % Nykredit opr. 54.500	2018	1.532	1.172	31.217	31.217
5,40 % Nykredit opr. 7.888.000	2033	232.493	53.572	7.834.428	8.051.583
5,19 % Nykredit opr. 2.018.000	2023	57.177	29.211	1.988.789	2.019.466
9,42 % Nykredit opr. 520.000		24.971	3.515	0	0
8,98 % Nykredit opr. 324.000		14.402	2.280	0	0
9,24 % Nykredit opr. 890.000		41.640	5.928	0	0
6 % Nykredit opr. 5.763.000		<u>159.015</u>	<u>108.425</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		531.230	204.103	9.854.434	10.102.266
		=====	=====	=====	
Restgæld.....					<u>9.854.434</u>
Kursværdiregulering.....					247.832
					=====

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	37.540
Viasat, Discovery og TV 2 Zulu	19.586
Copy-Dan	4.987
Reparationer	<u>5.430</u>
	<u>- 30.003</u>
	7.537
	=====

Note 5. Nettoindtægt badeklub:

Bidrag til badeklub incl. rengøringsbidrag	25.000
Vandudgifter	<u>- 12.900</u>
	12.100
	=====

Note 6. Nettoindtægt fællesvaskeri:

Vaskeriindtægter	52.107
El-udgifter	24.453
Vandudgifter	13.374
Vaskeriaflæsning via telefon	1.428
Reparation af vaskerimaskiner	<u>6.845</u>
	<u>- 46.100</u>
	6.007
	=====

706-A410

**REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD**
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 13

NOTER

kr.

Note 7. Ejendommen Århusgade 23-27/Randersgade 55:
(Matr. nr. 2912-2913 Udenbys Klædebo Kvt.)

Anskaffelsessum pr. 1/1 2003		7.264.970
Forbedringer 2003:		
Gårdtoilet inkl. elektriker, låse, og diverse følgearbejder	121.024	
Gårdmiljø	109.171	
Varmemålere	41.497	
Brandsikring af skralderum	17.422	
Ventilationsanlæg i baghus og fællesbad	27.791	
Ingeniørbistand	59.516	
Regnskabsmæssig assistance	3.000	
I alt	379.421	
Heraf skønnet vedligeholdelse	129.421	
Forbedringer 2003 i alt	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december 2003		7.514.970
Ejendomsværdiregulering		6.335.030
Ejendomsvurdering 1. oktober 2003	13.600.000	
Forbedringer, der ikke indgår i ejendomsvurdering	250.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2003	<u>13.850.000</u>	<u>13.850.000</u>

Note 8. Installationer:

	Afskriv- nings sats	Anskaffel- sessum	Årets af- skrivning	Bogført værdi
Antenneanlæg, år 1997	10 %	132.225	13.223	39.664
Dørtelefonanlæg, år 1997	10 %	76.500	7.650	22.950
Vaskeri, år 1997/98	6⅔ %	207.198	13.813	124.320
Antenneanlæg, år 1999	10 %	18.275	1.828	9.135
Antenneanlæg, år 2000	10 %	7.975	798	4.783
Bredbåndsnet, år 2003	10 %	<u>169.256</u>	<u>16.926</u>	<u>152.330</u>
		611.429	54.238	353.182

Note 9 Reserve for ejendomsværdiregulering:

Saldo pr. 1. januar 2003	5.735.030
Ejendomsværdiregulering 2003	<u>600.000</u>
Saldo pr. 31. december 2003, jvf. note 7	<u>6.335.030</u>

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

NOTER

Side 14

kr.

Note 10. Reserve for kursværdiregulering:

Saldo pr. 1. januar 2003	- 426.462
Konstateret kurstab ved indfrielse, overført til note 11	416.756
Kursværdiregulering 2003.....	- <u>238.126</u>
Saldo pr. 31. december 2003, jvf. note 3	- 247.832
	=====

Note 11. Opsparet overskud.

Saldo pr. 1. januar 2003	662.753
Konstateret kurstab ved indfrielse, overført fra note 10	- 416.756
Årets driftsresultat	<u>149.479</u>
	395.476
	=====

Note 12. Hensat til vedligeholdelse:

Saldo pr. 1. januar 2003	24.560
Hensat / anvendt 2003	- <u>24.560</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. 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.

REVISIONSFIRMAET
ROSENGAARD
STATSAUTORISERET REVISOR

Side 15

NOTER

Note 14. Andelsværdi:

Andelens værdi pr. statusdagen den 31. december 2003 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.....	6.543.274
Reserveret til budgetteret driftsunderskud 2004, jf. side 7	2.728.784
Øvrig reservation.....	<u>299.690</u>
Reserveret i alt.....	<u>3.028.474</u>
Reguleret egenkapital	<u>- 3.028.474</u>
	<u>3.514.800</u>

$$\text{Andelsværdi} = \frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Andelsareal}} = \frac{3.514.800}{2.424} = \underline{\underline{1.450,00 \text{ kr. pr. m}^2}}$$

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

Andelsværdien udgjorde sidste år: 1.250,79 kr. pr. m2, og er således steget med 15,9%.

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>73.950</u>
13	<u>102</u>	<u>2.550</u>	<u>147.900</u>
25+40+41+42+43+44+45+46+47+48	<u>58</u>	<u>1.450</u>	<u>84.100</u>
26	<u>57</u>	<u>1.425</u>	<u>82.650</u>
27+29+31+33	<u>80</u>	<u>2.000</u>	<u>116.000</u>
28+30+32+34	<u>90</u>	<u>2.250</u>	<u>130.500</u>
39	<u>87</u>	<u>2.175</u>	<u>126.150</u>