

Andelsboligforeningen Rødegårdsvej 106-108 & Nansensgade 26

Odense

CVR nr. 27 63 62 76

Årsrapport 2003/04

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2 - 3
Udvikling i hovedtal	3
Påtegning og erklæring	
Bestyrelsens godkendelse	4
Revisors påtegning	5
Årsregnskab 1. juli 2003 - 30. juni 2004	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 13
Budget	
Driftsbudget for 1. juli 2004 - 30. juni 2005.....	14

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "Rødegårdsvej 106-108 & Nansensgade 26"
Matr.nr. 9 CC Ejby, Odense Jorder

Bestyrelsen

Michael Rendboe
Kenneth Nallebjerg
Jacob Christiansen
Kenn Stage
Katrine Madsen

Administrator

Andel og Bolig Administration A/S
Vimmelskafte 41 A, 3.
1161 København K
Telefon 33 91 15 00

Revisor

S.A. Christensen & W. Kjærulff
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
Box 9015
1022 København K.
Telefon 33 30 15 15

Bank

Danske Bank
Nørre Voldgade 68, 3
Boks 1193
1011 København K
Telefon 33 67 36 70

Foreningsoplysninger

Ejendommen

Antal lejligheder	17
Fordelt på:	
Andelslejligheder, beboelse	12
Lejemål, beboelse	5
Antal etager	3
Antal opgange	3
Samlet bygningsareal	1.010 m ²

Arealfordeling

Grundareal	635 m ²
Boligareal	1.010 m ²

Udvikling i hovedtal

Udvikling i boligafgift og andelskrone

	<u>2003/04</u>
Boligafgift (2003/04 = indeks 100)	100
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	5,85

Bestyrelsens godkendelse

Odense, den

Bestyrelsen:

Efter gennemgang af efterfølgende årsrapport er det bestyrelsens opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling ved udgangen af regnskabsåret, og vi kan erklære, at alle os kendte forpligtelser og kationer er medtaget i balancen.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til generalforsamlingens godkendelse.

Michael Rendboe

Kenneth Nallebjerg

Jacob Christiansen

Kenn Stage

Katrine Madsen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rødegårdsvej 106-108 & Nansensgade 26

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødegårdsvej 106-108 & Nansensgade 26 for regnskabsåret 1. juli 2003 - 30. juni 2004. Vi har ikke foretaget revision af bestyrelsens forslag til driftsbudget for 2004/05.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2004 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2003 - 30. juni 2004 i overensstemmelse med vedtægterne og lovgivningen.

København, den 26. oktober 2004

S.A. CHRISTENSEN & W. KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor

Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rødegårdsvej 106-108 & Nansensgade 26 for 2003/04 er af-
lagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hen-
syn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Renter og afdrag på prioritetsgæld

Afdrag på prioritetsgælden indregnes i resultatopgørelsen sammen med renteudgifter efter sædvanlig
praksis for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter kasseprincip.

Skat

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

Skat af årets resultat beregnes og udgiftsføres, ligesom der udgiftsføres udskudt skat som følge af, at
der er tidsmæssige afvigelser med hensyn til fradrag for beløb vedrørende vedligeholdelseshensættel-
ser.

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen indregnes i balancen til anskaffelsespris. Der foretages ikke afskrivninger på ejendom-
men.

Prioritetsgælden

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden. Prioritetsgælden indregnes under langfristet gæld,
dog indregnes den del af gælden, der forfalder inden et år under kortfristet gæld.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
§5, stk. 2 b – på baggrund af den kontante handelsværdi for ejendommen. Ved opgørelse af andels-
kronen anvendes seneste valuarvurdering med tillæg af kursregulering.

Resultatopgørelse

Noter	2003/04
	<u>kr.</u>
Boligafgift.....	375.214
1 Lejeindtægter	172.712
2 Andre indtægter.....	<u>105.168</u>
Indtægter i alt.....	653.094
3 Ejendomsskatter og afgifter	6.732
El og vand	53.681
4 Forsikring.....	10.901
5 Renholdelse	20.778
6 Vedligeholdelse.....	75.965
7 Administrationsomkostninger.....	84.811
8 Foreningsomkostninger	<u>15.869</u>
Resultat før renter	384.357
9 Finansielle indtægter.....	281
10 Finansielle omkostninger	<u>188.123</u>
Resultat før skat	196.515
11 Skat af årets resultat	<u>11.352</u>
ÅRETS RESULTAT.....	<u>185.163</u>

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

	2004
Noter	<u>kr.</u>
12 Ejendom matr. nr. 9 CC, Ejby, Odense Jorder	<u>4.971.267</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>4.971.267</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.971.267</u>
Restancer	1.084
Andre tilgodehavender	<u>3.750</u>
Tilgodehavender	<u>4.834</u>
13 Likvide beholdninger	<u>13.113</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>17.947</u>
AKTIVER I ALT	<u>4.989.214</u>

Balance 30. juni

PASSIVER

Noter		2004 kr.
	Andelskapital	367.500
14	Overført overskud	198.641
	EGENKAPITAL I ALT	<u>566.141</u>
15	Langfristet del af prioritetsgæld.....	3.652.522
	Deposita	31.107
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.683.629</u>
15	Kortfristet del af prioritetsgæld	14.000
	Kassekredit.....	452.570
	Indvendig vedligeholdelse.....	30.157
	Varmeregnskab	10.104
	Skyldig selskabsskat	11.352
16	Anden gæld	221.261
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>739.444</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.423.073</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.989.214</u>
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
18	Opgørelse af andelskronen	

Noter til regnskabet

	2003/04
	<u>kr.</u>
1 - Lejeindtægter	
Leje beboelse	172.712
	<u>172.712</u>
2 - Andre indtægter	
Vaskeriindtægter	12.108
Gevinst ved salg af andele.....	92.800
Varmeregnskab	260
	<u>105.168</u>
3 - Ejendomsskatter og afgifter	
Grundskyld	6.557
Rottebekæmpelse	175
	<u>6.732</u>
4 - Forsikringer og abonnemeter	
Bygning og brandforsikring	10.901
	<u>10.901</u>
5 - Renholdelse	
Vicevært løn	7.200
Vicevært efter regning.....	13.230
Rengøringsartikler	348
	<u>20.778</u>
6 - Vedligeholdelse	
Kloakservice	1.500
Låsesmed, nøgler og skilte	36.464
Snedker og tømrer	1.897
Vaskeridrift.....	847
VVS, sanitet og rør.....	27.577
Have- og gårdanlæg	1.535
Værktøj.....	951
Hårde hvidevarer.....	448
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	4.746
	<u>75.965</u>

Noter til regnskabet - fortsat

	2003/04
	<u>kr.</u>
7 - Administrationsomkostninger	
Administration.....	35.700
Revisor	15.000
Konsulentonorar - vedligeholdelsesplan.....	1.500
PBS og øvrige gebyrer	3.685
Tab på fjernvarme, deposita og husleje på fraflyttet lejer	<u>28.926</u>
	<u>84.811</u>
8 - Foreningsudgifter	
Bestyrelsesmøder	511
Kontorartikler	3.115
Telefontilskud	10.000
Ejendommens andel af vand og varme	<u>2.243</u>
	<u>15.869</u>
9 - Finansielle indtægter	
Renter bank.....	<u>281</u>
	<u>281</u>
10 - Finansielle udgifter	
Renter bank.....	20.340
Prioritetsrenter.....	154.305
Afdrag på prioritetsgæld.....	<u>13.478</u>
	<u>188.123</u>
11 - Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	<u>11.352</u>
	<u>11.352</u>

Noter til regnskabet - fortsat

	2003/04	
	<u>kr.</u>	
12 - Ejendom matr. nr. 9 CC Ejby, Odense Jorder		
Anskaffelsessum	4.600.000	
Stiftelsesomkostninger	<u>371.267</u>	
Kostpris 30. juni	<u>4.971.267</u>	
Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2003 kr. 5.500.000		
13 - Likvide beholdninger		
Kasse bestyrelse	<u>13.113</u>	
	<u>13.113</u>	
14 - Overført overskud		
Saldo pr. 1. juli.....	0	
Årets resultat	<u>198.641</u>	
Saldo pr. 30. juni	<u>198.641</u>	
Årets resultat	185.163	
Heraf afdrag på prioritetsgæld	<u>13.478</u>	
	<u>198.641</u>	
15 - Prioritetsgæld		
	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark, hovedstol kr. 2.760.000	2.688.511	2.760.000
Realkredit Danmark, hovedstol kr. 920.000	921.939	<u>906.522</u>
	<u>3.610.450</u>	3.666.522
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.000</u>
Langfristet prioritetsgæld		<u>3.652.522</u>
16 - Anden gæld		
Skyldig fraflytterafregning.....		134.400
Forudbetalt leje.....		9.600
Skyldig fjernvarme.....		40.522
Skyldig revisor		15.000
Skyldige vedligeholdelsesudgifter.....		17.812
Skyldig ejendomsservice		1.070
Skyldig porto.....		1.357
Skyldigt vurderingshonorar		<u>1.500</u>
		<u>221.261</u>

Noter til regnskabet - fortsat

17 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har i forbindelse med overdragelse af boliger garanteret for banklån, opr. max. kr. 105.720, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5 stk. 12.

18 - Opgørelse af andelskronen

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30/6 2004, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra a:

		<u>2004</u>
Aktiver		
Ejendommen:		
Anskaffelsessum	4.971.267	
Øvrige aktiver	<u>17.947</u>	4.989.214
Passiver		
Prioritetsgæld, nominal værdi	3.666.522	
Øvrige gældsposter	<u>756.551</u>	<u>4.423.073</u>
Regnskabsmæssig egenkapital		566.141

svarende til **kr. 1,54** pr. 1 kr. andelskapital (kr. 367.500).

Ejendomsmægler og valuar Gunner Brandt har pr. 11. juni 2003 vurderet ejendommen til handelsværdi som udlejningsejendom i henhold til meddelelse af 10. juni 2003, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5 stk. 2, litra b:

Regnskabsmæssig egenkapital		566.141
Handelsværdi for ejendommen	6.500.000	
Bogført værdi for ejendommen.....	<u>4.971.267</u>	1.528.733
Kursværdi af prioritetsgæld.....	3.610.450	
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>3.666.522</u>	<u>56.072</u>
Reguleret egenkapital		2.150.946

svarende til **kr. 5,85** pr. 1 kr. andelskapital (kr. 367.500).

Driftsbudget for tiden 1/7 2004 - 30/6 2005

Indtægter

Boligafgift - medlemmer		442.000
Boligafgiftsstigning i forbindelse med byggesag.....		25.000
Huslejeindtægter, beboelse		114.000
Andre indtægter		8.000
		<u>589.000</u>

Udgifter

Prioritetsydelse	200.000	
Nyt lån, byggesag	75.000	

Ejendomsudgifter:

Skatter og afgifter	8.000	
Forsikringer	11.000	
El og vand	60.000	
Ejendomsservice	<u>45.000</u>	124.000

Vedligeholdelse		100.000
-----------------------	--	---------

Administration m.v.:

Administrationshonorar	36.000	
Varme- og vandregnskab	6.000	
Revision	15.500	
Diverse	<u>0</u>	57.500

Foreningsudgifter	<u>20.000</u>	<u>576.500</u>
-------------------------	---------------	----------------

Budgetteret kontant overskud		<u>12.500</u>
---	--	----------------------

Bestyrelsen