

Andelsboligforeningen RN

Odense

CVR nr. 27 63 62 76

Årsrapport 2004/05

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2 - 3
Udvikling i hovedtal	3
Påtegning og erklæring	
Bestyrelsens godkendelse	4
Revisors påtegning	5
Årsregnskab 1. juli 2004 - 30. juni 2005	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 14
Budget	
Driftsbudget for 1. juli 2005 - 30. juni 2006.....	15

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "RN"

Matr.nr. 9 CC Ejby, Odense Jorder

Bestyrelsen

Kenneth Nellebjerg

Jacob Christiansen

Kenn Stage

Uffe Sparsø

Lars Furland Christensen

Administrator

Andel og Bolig Administration A/S

Vester Voldgade 10, 2.

1552 København V

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	13
Lejemål, beboelse	4
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

	2004/05	2003/04
Boligafgift (2003/04 = indeks 100)	124	100
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	7,90	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.

Kenneth Nallebjerg

Uffe Sparsø

Jacob Christiansen

Kenn Stage

Lars Furland Christensen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen RN

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen RN for regnskabsåret 1. juli 2004 - 30. juni 2005, der aflægges efter årsregnskabsloven. Vi har ikke foretaget revision af bestyrelsens forslag til driftsbudget for 2005/06.

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 2005 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2004 - 30. juni 2005 i overensstemmelse med vedtægterne og lovgivningen.

København, den 11. oktober 2005

S.A. CHRISTENSEN & W. KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor

Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen RN for 2004/05 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn 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 vedligeholdelseshensættelser.

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen indregnes i balancen til anskaffelsespris. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

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 andelskronen anvendes seneste valuarvurdering med tillæg af kursregulering.

Resultatopgørelse

Noter	2004/05	2003/04
	kr.	t.kr.
Boligafgift.....	465.403	375
1 Lejeindtægter	113.636	173
2 Andre indtægter.....	91.228	105
Indtægter i alt.....	670.267	653
3 Ejendomsskatter og afgifter	26.857	7
El og vand	40.942	53
4 Forsikring.....	10.762	11
5 Renholdelse	46.435	21
6 Vedligeholdelse	88.846	76
7 Administrationsomkostninger.....	70.080	85
8 Foreningsomkostninger	80.879	16
Resultat før renter	305.466	384
9 Finansielle indtægter.....	6.973	0
10 Finansielle omkostninger	266.016	188
Resultat før skat	46.423	196
11 Skat af årets resultat	0	11
ÅRETS RESULTAT.....	46.423	185

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

		2005	2004
Noter		kr.	t.kr.
12	Ejendom matr. nr. 9 CC, Ejby, Odense Jorder	<u>7.192.174</u>	<u>4.971</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>7.192.174</u>	<u>4.971</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>7.192.174</u>	<u>4.971</u>
	Grundejernes Investeringsfond.....	3.823	0
	Varmeregnskab 2005/06.....	1.589	0
	Restancer	0	1
	Andre tilgodehavender	<u>6.700</u>	<u>4</u>
	Tilgodehavender	<u>12.112</u>	<u>5</u>
13	Likvide beholdninger	<u>8.449</u>	<u>13</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>20.561</u>	<u>18</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.212.735</u>	<u>4.989</u>

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

Noter		2005 kr.	2004 t.kr.
	Andelskapital	397.500	367
14	Overført overskud	259.027	199
	EGENKAPITAL I ALT	656.527	566
	Grundejernes Investeringsfond § 18 b	3.823	0
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	3.823	0
15	Langfristet del af prioritetsgæld.....	6.148.860	3.653
	Deposita	80.969	31
	Langfristede gældsforpligtelser	6.229.829	3.684
15	Kortfristet del af prioritetsgæld	14.700	14
	Kassekredit.....	72.587	453
	Indvendig vedligeholdelse.....	34.287	30
	Varmeregnskab 2004/05.....	18.655	10
	Skyldig selskabsskat	11.352	11
16	Anden gæld	170.975	221
	Kortfristede gældsforpligtelser	322.556	739
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.552.385	4.423
	PASSIVER I ALT	7.212.735	4.989
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Opgørelse af andelskronen		

Noter

	2004/05	2003/04
	kr.	t.kr.
1 - Lejeindtægter		
Leje beboelse	118.559	173
Tomgangsleje	- 4.923	0
	<u>113.636</u>	<u>173</u>
2 - Andre indtægter		
Vaskeriindtægter	7.978	12
Gevinst ved salg af andele	107.250	93
Varmeregnskab	- 24.000	0
	<u>91.228</u>	<u>105</u>
3 - Ejendomsskatter og afgifter		
Grundskyld	6.400	7
Renovation	20.289	0
Rottebekæmpelse	168	0
	<u>26.857</u>	<u>7</u>
4 - Forsikringer og abonnementer		
Bygning og brandforsikring	10.762	11
	<u>10.762</u>	<u>11</u>
5 - Renholdelse		
Vicevært løn	30.684	7
AES	29	0
Vicevært efter regning	3.210	13
Rengøringsartikler	448	1
Diverse renholdelse	1.875	0
Vinduespolering	600	0
Snebekæmpelse	9.589	0
	<u>46.435</u>	<u>21</u>

Noter - fortsat

	2004/05	2003/04
	kr.	t.kr.
6 - Vedligeholdelse		
Kloakservice	0	1
Låsesmed, nøgler og skilte	3.182	36
Port- og dørtelefon	1.914	0
Snedker og tømrer	24.695	2
Vaskeridrift.....	2.751	1
VVS, sanitet og rør.....	31.497	28
Have- og gårdanlæg	4.964	2
Traktor og fejmaskine.....	53	0
Værktøj.....	1.543	1
Hårde hvidevarer.....	14.117	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	4.130	5
	<u>88.846</u>	<u>76</u>
7 - Administrationsomkostninger		
Administration.....	37.485	36
Revisor	9.600	15
Konsulentonorar - vedligeholdelsesplan.....	0	1
Arkitekt og rådgivning.....	6.875	0
Varmeregnskabshonorar	10.708	0
PBS og øvrige gebyrer	1.961	4
Tab på fjernvarme, deposita og husleje på fraflyttet lejer	3.451	29
	<u>70.080</u>	<u>85</u>
8 - Foreningsudgifter		
Bestyrelsesmøder	7.624	1
Kontorartikler	8.074	3
Telefontilskud	14.725	10
Ejendommens andel af vand og varme	0	2
Generalforsamling.....	6.098	0
Indretning af bestyrelseslokale	42.308	0
Repræsentation.....	2.050	0
	<u>80.879</u>	<u>16</u>
9 - Finansielle indtægter		
Renter bank.....	6.973	0
	<u>6.973</u>	<u>0</u>

Noter - fortsat

	2004/05	2003/04
	kr.	t.kr.
10 - Finansielle udgifter		
Renter bank.....	6.701	20
Prioritetsrenter.....	245.352	154
Afdrag på prioritetsgæld.....	13.963	14
	<u>266.016</u>	<u>188</u>

11 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>11</u>
	<u>0</u>	<u>11</u>

Vi skal gøre opmærksom på, at der den 29. november 2001 er afsagt kendelse af Landsskatte- retten om beskatning ved en andelsboligforenings overdragelse af den sidste udlejede lejlighed fra at være udlejet til et ikke-medlem til at blive benyttet af et medlem på andelsbasis.

Af kendelsen fremgår, at beskatningen er gennemført som en beskatning ved virksomhedsop- hør. Landsskatte retten finder, at ophørsbeskatningen i dette tilfælde skal ske efter principperne i ejendomsavancebeskatningsloven, dog således at den skattepligtige avance opgøres som en forholdsmæssig del af den efter ejendomsavancebeskatningslovens beregnede avance svarede til forholdet mellem den erhvervsmæssige anvendelse og den ikke erhvervsmæssige anvendelse af den faste ejendom i perioden efter ikrafttrædelse af lov nr. 374 af 18. maj 1994, jf. lovens § 17, stk. 2.

Denne kendelse indebærer, at der skal foretages en beskatning af avancen på samtlige solgte andele i tiden fra foreningens stiftelse, idet denne er stiftet efter ovennævnte lovs ikrafttræden. Beskatningen finder sted i det indkomstår, hvor den sidst udlejede lejlighed sælges.

12 - Ejendom matr. nr. 9 CC Ejby, Odense Jorder

Anskaffelsessum	4.600.000	4.600
Stiftelsesomkostninger.....	371.267	371
Renovering af ejendom.....	<u>2.220.907</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>7.192.174</u>	<u>4.971</u>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2004 kr. 5.350.000

13 - Likvide beholdninger

Kasse bestyrelse	<u>8.449</u>	<u>13</u>
	<u>8.449</u>	<u>13</u>

Noter - fortsat

	2004/05	2003/04
	kr.	t.kr.
14 - Overført overskud		
Saldo pr. 1. juli.....	198.641	0
Årets resultat	<u>60.386</u>	<u>199</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>259.027</u>	<u>199</u>
Årets resultat	46.423	185
Heraf afdrag på prioritetsgæld	<u>13.963</u>	<u>14</u>
	<u>60.386</u>	<u>199</u>
15 - Prioritetsgæld	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark, hovedstol kr. 2.760.000	2.708.374	2.760.000
Realkredit Danmark, hovedstol kr. 920.000	907.358	892.560
Realkredit Danmark, hovedstol kr. 2.511.000	<u>2.571.910</u>	<u>2.511.000</u>
	<u>6.187.642</u>	3.667
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	14.700	14
Langfristet prioritetsgæld	<u>6.148.860</u>	<u>3.653</u>
16 - Anden gæld		
Skyldig fraflytterafregning.....	0	134
Forudbetalt leje.....	0	10
Skyldig fjernvarme.....	6.929	41
Skyldig revisor	12.600	15
Skyldige vedligeholdelsesudgifter.....	20.100	18
Skyldig ejendomsservice	0	1
Skyldig porto.....	0	1
Skyldigt vurderingshonorar	3.500	1
Skyldig renovering af ejendom	120.412	0
Skyldigt varmeregnskabshonorar	<u>7.434</u>	<u>0</u>
	<u>170.975</u>	<u>221</u>
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.

Noter - fortsat

18 - Opgørelse af andelskronen

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30/6 2005, jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra a:

		<u>2004/05</u>
Aktiver		
Ejendommen:		
Anskaffelsessum	7.192.174	
Øvrige aktiver	<u>20.561</u>	7.212.735
Passiver		
Prioritetsgæld, nominel værdi	6.163.560	
Øvrige gældsposter	<u>392.648</u>	6.556.208
Regnskabsmæssig egenkapital		<u>656.527</u>

svarende til **kr. 1,65** pr. 1 kr. andelskapital (kr. 397.500).

Ejendomsmægler og valuar Gunner Brandt har pr. 30. juni 2005 vurderet ejendommen til handelsværdi som udlejningsejendom, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5 stk. 2, litra b:

Regnskabsmæssig egenkapital		656.527
Handelsværdi for ejendommen	9.700.000	
Bogført værdi for ejendommen.....	<u>7.192.174</u>	2.507.826
Kursværdi af prioritetsgæld.....	6.187.642	
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>6.163.560</u>	- 24.082
Reguleret egenkapital		<u>3.140.271</u>

svarende til **kr. 7,90** pr. 1 kr. andelskapital (kr. 397.500).

Driftsbudget for tiden 1/7 2005 - 30/6 2006

Indtægter

Boligafgift - medlemmer		499.000
Huslejeindtægter, beboelse		129.000
Andre indtægter		<u>8.000</u>
		636.000

Udgifter

Prioritetsydelse	288.000	
Bankrenter	10.000	

Ejendomsudgifter:

Skatter og afgifter	27.000	
Forsikringer	11.000	
El og vand	60.000	
Ejendomsservice	<u>48.000</u>	146.000

Vedligeholdelse		95.000
-----------------------	--	--------

Administration m.v.:

Administrationshonorar	39.000	
Varme- og vandregnskab	10.000	
Revision	15.000	
Diverse	<u>10.000</u>	74.000

Foreningsudgifter	<u>20.000</u>	633.000
-------------------------	---------------	---------

Budgetret kontant overskud		<u>3.000</u>
---	--	---------------------

Bestyrelsen