

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
ARKONAGADE 6 & 8**

**ÅRSRAPPORT 1. JULI 2003 – 30. JUNI 2004**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 19. oktober 2004

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Revisionspåtegning	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	6 - 8
Budget 2004/05	9
Vandforbrug	10
Foreløbigt byggeregnskab	11 - 12

## FORENINGSOPLYSNINGER

### **Foreningens navn**

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8  
c/o Ejendomsadministrationen Rørbeck & Saucant  
Dantes Plads 1  
1556 København V  
Hjemsted: Københavns Kommune

### **Bestyrelse**

Jørgen Krause (formand)

Malene ????

Inger Blaabjerg

Rosa Kåstrup

Jane Kjeldgaard

Jane Søvsø (suppleant)

Elsebeth Kirk Muff

### **Administrator**

Cand.jur. Niels Saucant  
Ejendomsadministrationen Rørbeck & Saucant  
Dantes Plads 1  
1556 København V  
Tlf.: 33 12 68 10

### **Revision**

Karl Brylle-Larsen  
statsautoriseret revisor

## PÅTEGNINGER

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2003 – 30. juni 2004 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.09.2004

Jørgen Krause  
(formand)

Malene Elkjær

Inger Blaabjerg

Rosa Kåstrup

Jane Kjeldgaard

### REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret årsrapporten for 1. juli 2003 – 30. juni 2004 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

Bestyrelsen har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min revision at udtrykke 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 en 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 min opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er således min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling og finansielle situation pr. 30. juni 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2003 – 30. juni 2004.

København, den 28.09.2004  
Revisionsfirmaet Brylle-Larsen  
statsautoriseret revisor

Karl Brylle-Larsen  
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2002 – 30. JUNI 2004

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2003/04	2003/04	2002/03
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	551.867	551.867	525.583
5 % forhøjelse fra 01.01.2003	0	0	13.142
Leje	23.405	23.405	23.405
Henlagt indvendig vedligehold.	-2.135	-2.150	-2.105
Leje kælder/loft	3.000	3.000	2.825
Antenneafgift	1.200	1.200	1.200
Renteindtægter	0	0	3
<b>Indtægter i alt</b>	<b>577.337</b>	<b>577.322</b>	<b>564.053</b>
Ejendomsskatter	-33.941	-34.863	-32.047
Vandforbrug	-36.943	-46.367	-42.360
Renovation m.v.	-19.529	-23.250	-24.521
El	-9.865	-9.606	-9.326
CopyDan m.v.	-2.131	-2.750	-2.684
Forsikringer	-22.436	-22.955	-21.862
Vedligeholdelse gård	-21.052	-20.400	-19.408
Fjernvarmeafgift	-59.571	-61.915	-58.967
<b>Faste omkostninger i alt</b>	<b>-205.468</b>	<b>-222.106</b>	<b>-211.175</b>
Vicevært/trappevask	-45.151	-6.850	-6.301
Snerydning mv.	0	0	-
Administrationshonorar	-33.100	-33.100	-31.500
Revisionshonorar	-9.000	-9.300	-9.000
Varmeregnskab	-4.500	-4.400	-4.189
1 Møder og diverse administration	-8.884	-9.000	-8.915
Foreningsskat	0	0	-
<b>Variable omkostninger i alt</b>	<b>-100.635</b>	<b>-62.650</b>	<b>-59.905</b>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-306.103</b>	<b>-284.756</b>	<b>-271.080</b>
2 Prioritetsrenter	-75.753	-74.674	-92.269
2 Prioritetsafdrag	-121.268	-122.257	-118.237
Statstilskud	21.127	21.127	24.365
Renteudgifter bank m.fl.	-3.633	-3.000	-3.189
Kurstab og låneomkostninger nyt lån	0	0	-29.747
Afskrivning kurstab	0	0	-210.324
<b>Kapitaludgifter i alt</b>	<b>-179.527</b>	<b>-178.804</b>	<b>-429.401</b>
6 Afskrivning antenneanlæg	-7.013	-7.013	-7.013
3 Vedligeholdelse	-230.431	-106.749	-23.630
10 Hensat til facaderenovering	0	0	-13.142
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-723.074</b>	<b>-577.322</b>	<b>-744.266</b>
<b>Årets resultat (underskud)</b>	<b>-145.737</b>	<b>0</b>	<b>-180.213</b>

AKTIVER		30.06.2004	30.06.2003
Noter		kr.	kr.
	Girobank, 588-0971	426	226
	Foreningens rådighedsbeløb	2.000	2.000
4	Diverse forudbetalinger	12.538	12.029
5	Varmeregnskab	36.928	34.634
	<b>Omsætnings aktiver i alt</b>	<b>51.892</b>	<b>48.889</b>
6	Antenneanlæg	21.034	28.047
7	Ejendommen (kontant ejendomsværdi 01.10.2003 6.200.000 kr.)	2.866.499	2.524.728
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.939.425</b>	<b>2.601.664</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Den Danske Bank, 3330 188.847	502.913	21.001
	Forudbetalt boligafgift, leje og varme	2.129	2.225
	Mellemregning administrator	2.344	96
8	Skyldige omkostninger	21.656	9.000
	Fast forudbetalt leje og deposita	7.802	7.802
9	Indvendig vedligeholdelse	7.260	7.340
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>544.104</b>	<b>47.464</b>
2	Prioritetsgæld	1.313.698	1.434.966
	<b>Gæld i alt</b>	<b>1.857.802</b>	<b>1.482.430</b>
10	<b>Hensat</b>	<b>0</b>	<b>13.142</b>
	Andelsindskud	238.320	238.320
11	Kapitalkonto	843.303	867.772
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.081.623</b>	<b>1.106.092</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.939.425</b>	<b>2.601.664</b>
12	<b>Andelsværdi pr. m2</b>	<b>6.204,77</b>	<b>2.931,54</b>

NOTER

	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
	kr.	kr.
<b>1 Møder og diverse administration</b>		
Mødeudgifter	893	1.028
Diverse gebyrer	1.997	1.389
Diverse administration, gaver etc.	922	2.011
Varme kelder nr. 6	3.692	4.487
Klapstole	1.380	-
	<u>8.884</u>	<u>8.915</u>
<b>2. Prioritetsydelsler/gæld</b>		
	<b>Restgæld</b>	<b>Renter</b>
	<b>30.06.2004</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>Afdrag</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Nykredit, 5 % - 8 ½ år	<u>1.313.697</u>	<u>75.753</u>
Kursværdi 30.06.2004	<u>1.313.698</u>	<u>121.268</u>
Pr. 30.06.2005 resterer 1.186.251 kr. af lånet og pr. 30.6.2009 608.147 kr.		
Til sikkerhed for mellemværender med Den Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nominelt 150.000 kr.		
<b>3. Vedligeholdelse</b>		
Murer	2.375	0
Blikkenslager	5.751	4.296
Dørtelefon etc.	3.220	3.296
Låsesystem	1.299	1.178
Varmeanlæg	5.432	14.590
Havemøbler	550	-
Diverse	0	270
Renovering af gadefacade	38.125	-
- Hensat	-13.142	-
Rensning udsugningsanlæg	15.936	-
Udskiftning ruder	512.656	-
Forbedring overført ejendom	-341.771	-
	<u>230.431</u>	<u>23.630</u>
<b>4. Diverse forudbetalinger</b>		
Bygningsforsikring	10.585	10.313
Arbejdsskadeforsikring	877	661
CopyDan	1.076	1.055
	<u>12.538</u>	<u>12.029</u>
<b>5. Varmeregnskab 2003/04</b>		
Udgifter	60.728	58.434
Á conto betalinger	-23.800	-23.800
	<u>36.928</u>	<u>34.634</u>

NOTER

		<u>2003/04</u> kr.	<u>2002/03</u> kr.
<b>6. Antenneanlæg</b>			
Saldo 01.07		28.047	35.060
Afskrevet, 10 % af 70.125 kr.		<u>-7.013</u>	<u>-7.013</u>
		<b>21.034</b>	<b>28.047</b>
<b>7. Ejendommen</b>			
Ejendommens anskaffelsesværdi		2.524.728	1.850.000
Tagrenovering		0	674.728
Vinduesrenovering aconto	512.656		
1/3 vedligeholdelse	<u>-170.885</u>	<u>341.771</u>	<u>-</u>
		<b>2.866.499</b>	<b>2.524.728</b>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>			
Revisionshonorar		9.000	9.000
Arkitekt		<u>12.656</u>	<u>-</u>
		<b>21.656</b>	<b>9.000</b>
<b>9. Indvendig vedligeholdelse</b>			
Saldo 01.07		7.340	5.235
Hensat		2.135	2.105
Forbrugt		<u>-2.215</u>	<u>-</u>
		<b>7.260</b>	<b>7.340</b>
<b>10. Hensat</b>			
Saldo 01.07		13.142	-
Hensat		0	13.142
Anvendt		<u>-13.142</u>	<u>-</u>
		<b>0</b>	<b>13.142</b>
<b>11. Kapitalkonto</b>			
Saldo 01.07		867.772	929.748
Årets resultat (underskud)	145.737		-180.213
Prioritetsafdrag	<u>-121.268</u>	<u>-24.469</u>	<u>118.237</u>
		<b>843.303</b>	<b>867.772</b>

NOTER

	<u>2003/04</u> kr.	<u>2002/03</u> kr.
<b>12. Andelsværdi pr. m2</b>		
Beregningsgrundlaget er i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 jf. vedtægternes § 30 opgjort efter "Kontantværdimetoden".		
<b>Kontantværdimetoden</b>		
Egenkapital ifølge regnskabet	1.081.623	1.106.092
Ejendommens bogførte værdi	-2.866.499	-2.524.728
Ejendommens værdi ifølge valuarvurdering	11.000.000	5.950.000
Prioritetsgæld ifølge regnskabet	1.313.698	1.434.966
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-1.313.698</u>	<u>-1.434.966</u>
	9.215.124	4.531.364
Hensat til opsat vedligeholdelse m.v.		
Primo	-650.000	-650.000
Anvendt	170.885	-
Hensat	<u>520.885</u>	<u>-</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<u><b>8.215.124</b></u>	<u><b>3.881.364</b></u>
<b>Andelsværdi pr. kvadratmeter</b>	<u><b>6.204,77</b></u>	<u><b>2.931,54</b></u>

**Andelsværdien for regnskabsåret 2003/04**

Andelsværdien pr. kvadratmeter 3.230,95 kr. udregnes som den regulerede egenkapital 4.277.780 kr. divideret med det totale antal kvadratmeter (ekskl. lejere) 1.324.

Andelsværdien opgjort efter vedtægternes § 4 udgør herefter:

	<u>m2</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder	61	10.980	378.491
2 ½ værelseslejligheder	75	13.500	465.358
3 værelseslejligheder	80	14.400	496.382

A/B Arkonagade

## Forslag til budget for året 2004/2005

	<u>Budget</u>	<u>Regnskab</u>
	<u>2004/2005</u>	<u>2003/2004</u>
Boligafgift	551.867	551.867
Leje	23.405	23.405
Henlagt indvendig vedligeholdelse	-2.150	-2.135
Leje kælder/loft	3.000	3.000
Antenneafgift	1.200	1.200
Renteindtægter	0	0
<b>Indtæger i alt</b>	<b><u>577.322</u></b>	<b><u>577.337</u></b>
Ejendomsskatter	35.059	33.941
Vandforbrug	41.353	36.943
Renovation m.v.	23.510	19.529
El	10.165	9.865
CopyDan m.v.	2.200	2.131
Forsikringer	23.558	22.436
Vedligeholdelse gård	21.700	21.052
Fjernvarmeafgift	61.360	59.571
<b>Faste omkostninger i alt</b>	<b><u>218.905</u></b>	<b><u>205.468</u></b>
Fælles gårdmand	47.409	45.151
Administrationshonorar	34.100	33.100
Revisionshonorar	9.200	9.000
Varmeregnskab	4.650	4.500
Møder og diverse administration	9.100	8.884
Foreningsskat	0	0
	<b><u>104.459</u></b>	<b><u>100.635</u></b>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b><u>323.364</u></b>	<b><u>306.103</u></b>
Prioritetsrenter	95.433	75.753
Prioritetsafdrag	118.537	121.268
Statstilskud	-17.889	-21.127
Renteudgifter bank m.fl.	5.000	3.633
<b>Kapitaludgifter i alt</b>	<b><u>201.081</u></b>	<b><u>179.527</u></b>
Afskrivning antenneanlæg	7.013	7.013
Vedligeholdelse	45.864	230.431
<b>Øvrige omkostninger</b>	<b><u>52.877</u></b>	<b><u>237.444</u></b>
<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>577.322</u></b>	<b><u>723.074</u></b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-145.737</u></b>

---

Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

**VANDEFORBRUG**

	<u>M<sup>3</sup></u>	<u>Kr. pr. m<sup>3</sup></u>	<u>Kr.</u>
1986	-	8,07	-
1987	-	8,33	-
1988	-	9,16	-
1989	-	12,55	-
1990	-	13,80	-
1991	-	22,01	-
1992	-	22,99	-
1993	1.748	24,29	42.459
1994	1.187	25,54	30.316
1995	1.296	27,03	35.031
1996	1.299	25,94	33.696
1997	1.223	25,91	31.688
1998	1.273	27,19	34.613
1999	1.393	27,67	38.544
2000	1.450	28,67	41.572
2001	1.669	28,98	48.368
2002	1.476	29,75	43.643
2003	1.317	29,76	39.190
2004	1.369 (a.c.)	29,76	40.742

Beløbene er uden målerafgift og regulering forrige år.

**FORELØBIGT BYGGEREGNSKAB**Sjællands Vindue- og Dørecenter

	excl. moms	moms	incl. moms
Tilbud: 16-10-2003	460.325,00	115.081,25	575.406,25
<b>Total:</b>	<b>460.325,00</b>	<b>115.081,25</b>	<b>575.406,25</b>
Betalt:	400.000,00	100.000,00	500.000,00
<b>Total:</b>	<b>400.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>500.000,00</b>
Restbetaling	-60.325,00	-15.081,25	-75.406,25

Løjborg & Petersen I/S

	excl. moms	moms	incl. moms
Tilbud: 17-05-2004	117.200,00	29.300,00	146.500,00
<b>Total:</b>	<b>117.200,00</b>	<b>29.300,00</b>	<b>146.500,00</b>
Betalt:	30.500,00	7.625,00	38.125,00
	1.900,00	475,00	2.375,00
<b>Total:</b>	<b>32.400,00</b>	<b>8.100,00</b>	<b>40.500,00</b>
Restbetaling	-84.800,00	-21.200,00	-106.000,00

Malermester Lars Larsen

	excl. moms	moms	incl. moms
Tilbud: 11-05-2004	47.500,00	11.875,00	59.375,00
<b>Total:</b>	<b>47.500,00</b>	<b>11.875,00</b>	<b>59.375,00</b>
Betalt:	73.850,00	18.462,50	92.312,50
	16.000,00	4.000,00	20.000,00
<b>Total:</b>	<b>73.850,00</b>	<b>18.462,50</b>	<b>112.312,50</b>
Restbetaling	26.350,00	6.587,50	52.937,50

**Arkitekt Bertel Mortensen**

	excl. moms	moms	incl. moms
Tilbud:		0,00	0,00
<b>Total:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Betalt:	10.125,00	2.531,25	12.656,25
<b>Total:</b>	<b>10.125,00</b>	<b>2.531,25</b>	<b>12.656,25</b>
Restbetaling	10.125,00	2.531,25	12.656,25

**Niels Saucant**

	excl. moms	moms	incl. moms
Tilbud:	50.000,00	0,00	50.000,00
<b>Total:</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>
Betalt:	0,00	0,00	0,00
<b>Total:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Restbetaling	-50.000,00	0,00	-50.000,00

**Skorstensfejer**

	excl. moms	moms	incl. moms
Tilbud:	12.750,00	3.187,50	15.937,50
<b>Total:</b>	<b>12.750,00</b>	<b>3.187,50</b>	<b>15.937,50</b>
Betalt:	12.750,00	3.187,50	15.937,50
<b>Total:</b>	<b>12.750,00</b>	<b>3.187,50</b>	<b>15.937,50</b>
Restbetaling	0,00	0,00	0,00

**Finansieringsomkostninger**

Stiftetsprovision	500,00	0,00	500,00
Renter, anslået	3.500,00	0,00	3.500,00
Låneomk. Kreditforen.	31.694,05	0,00	31.694,05
<b>Total:</b>	<b>35.694,05</b>	<b>0,00</b>	<b>35.694,05</b>

**Sum total:**            **564.819,05**    **132.281,25**    **717.100,30**