

ORIGINAL



**KARL BRYLLE-LARSEN**  
**Statsautoriseret revisor**

Rosenørns Allé 16, 1634 København V  
Tlf. 35 35 01 88 - Fax 35 35 01 89  
E-mail: brylle@post4.tele.dk

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**ARKONAGADE 6 & 8**

**ÅRSRAPPORT 1. JULI 2002 – 30. JUNI 2003**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling

den 30.oktober 2003

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Revisionspåtegning	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	6 - 8
Budget 2003/2004	9
Vandforbrug	

## 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)  
Anna J. Andersen  
Inger Blaabjerg  
Rosa Kåstrup  
Jane Kjeldgaard  
Jane Søvsø (suppleant)  
Flemming Davidsen (suppleant)

### **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 2002 – 30. juni 2003 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 16. oktober 2002

Jørgen Krause  
(formand)

Anna J. Andersen

Inger Blaabjerg

Rosa Kåstrup

Jane Kjeldgaard

### REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret årsrapporten for 1. juli 2002 – 30. juni 2003 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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2002 – 30. juni 2003.

København, den 16. oktober 2003  
Revisionsfirmaet Brylle-Larsen  
statsautoriseret revisor

  
Karl Brylle-Larsen  
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2002 – 30. JUNI 2003

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2002/03	2002/03	2001/02
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	525.583	525.583	500.555
5 % forhøjelse fra 01.01.2003	13.142	13.142	12.514
Leje	23.405	23.405	23.295
Henlagt indvendig vedligehold.	-2.105	-2.100	-2.043
Leje kælder/loft	2.825	3.300	3.050
Antenneafgift	1.200	1.200	12.600
Tilbageførte feriepenge	0	0	3.625
Renteindtægter	3	10	11
<b>Indtægter i alt</b>	<b>564.053</b>	<b>564.540</b>	<b>553.607</b>
Ejendomsskatter	-32.047	-30.873	-29.330
Vandforbrug	-42.360	-50.223	-52.625
Renovation m.v.	-24.521	-29.719	-29.743
El	-9.326	-8.100	-7.919
CopyDan m.v.	-2.684	-2.319	-12.025
Forsikringer	-21.862	-21.345	-20.724
Vedligeholdelse gård	-19.408	-18.297	-17.764
Fjernvarmeafgift	-58.967	-56.300	-54.661
<b>Faste omkostninger i alt</b>	<b>-211.175</b>	<b>-217.176</b>	<b>-224.791</b>
Vicevært/trappevask	-6.301	-15.400	-14.909
Snerydning mv.	0	-300	-104
Administrationshonorar	-31.500	-31.500	-30.500
Revisionshonorar	-9.000	-9.400	-9.050
Varmeregnskab	-4.189	-3.805	-3.693
1 Møder og diverse administration	-8.915	-8.000	-7.477
Foreningskat	0	0	0
<b>Variable omkostninger i alt</b>	<b>-59.905</b>	<b>-68.405</b>	<b>-65.733</b>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-271.080</b>	<b>-285.581</b>	<b>-290.524</b>
2 Prioritetsrenter	-92.269	-101.043	-108.864
2 Prioritetsafdrag	-118.237	-120.171	-113.245
Statstilskud	24.365	24.365	25.904
Renteudgifter bank m.fl.	-3.189	-4.500	-8.400
Kurstab og låneomkostninger nyt lån	-29.747		
7 Afskrivning kurstab	-210.324	-23.369	-23.369
<b>Kapitaludgifter i alt</b>	<b>-429.401</b>	<b>-224.718</b>	<b>-227.974</b>
6 Afskrivning antenneanlæg	-7.013	-7.013	-7.013
3 Vedligeholdelse	-23.630	-47.221	-32.734
10 Hensat til facaderenovering	-13.142	0	-
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-744.266</b>	<b>-564.533</b>	<b>-558.245</b>
<b>Årets resultat (underskud)</b>	<b>-180.213</b>	<b>0</b>	<b>-4.638</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2003

AKTIVER		30.06.2003	30.06.2002
Noter		kr.	kr.
	Girobank, 588-0971	226	3.542
	Foreningens rådighedsbeløb	2.000	2.000
4	Diverse forudbetalinger	12.029	11.900
5	Varmeregnskab	34.634	27.813
	<b>Omsætnings aktiver i alt</b>	<b>48.889</b>	<b>45.255</b>
6	Antenneanlæg	28.047	35.060
7	Ejendommen (kontant ejendomsværdi 01.01.2002 5.950.000 kr.)	2.524.728	2.735.052
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.601.664</b>	<b>2.815.367</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Den Danske Bank, 3330 188.847	21.001	85.798
	Forudbetalt boligafgift, leje og varme	2.225	2.224
	Mellemregning administrator	96	-
8	Skyldige omkostninger	9.000	10.743
	Fast forudbetalt leje og deposita	7.802	7.802
9	Indvendig vedligeholdelse	7.340	5.235
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>47.464</b>	<b>111.802</b>
2	Prioritetsgæld	1.434.966	1.535.497
	<b>Gæld i alt</b>	<b>1.482.430</b>	<b>1.647.299</b>
10	<b>Hensat</b>	<b>13.142</b>	<b>-</b>
	Andelsindskud	238.320	238.320
11	Kapitalkonto	867.772	929.748
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.106.092</b>	<b>1.168.068</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.601.664</b>	<b>2.815.367</b>
12	<b>Andelsværdi pr. m2</b>	<b>2.931,54</b>	<b>2.819,50</b>

**NOTER**

	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>	
	kr.	kr.	
<b>1 Møder og diverse administration</b>			
Mødeudgifter	1.028	635	
Diverse gebyrer	1.389	2.061	
Diverse administration, gaver etc.	2.011	1.531	
Varme kælder nr. 6	4.487	3.250	
	<u>8.915</u>	<u>7.477</u>	
<b>2. Prioritetsydelse/gæld</b>			
	<b>Restgæld</b>	<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>
	<b>30.06.2002</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Nykredit, 5 % - 9½ år	<u>1.434.966</u>	<u>92.269</u>	<u>118.237</u>
Kursværdi 30.06.2003	<u>1.535.497</u>		
Pr. 30.06.2004 resterer 1.313.362 kr. af lånet og pr. 30.6.2008 596.037 kr. Til sikkerhed for mellemværender med Den Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nominelt 150.000 kr.			
<b>3. Vedligeholdelse</b>			
Murer	0	0	
Blikkenslager	4.296	22.351	
Dørtelefon etc.	3.296	3.347	
Låsesystem	1.178	-	
Varmeanlæg	14.590	7.036	
Diverse	270	-	
	<u>23.630</u>	<u>32.734</u>	
<b>4. Diverse forudbetalinger</b>			
Bygningsforsikring	10.313	10.132	
Arbejdsskade-forsikring	661	737	
CopyDan	1.055	1.031	
	<u>12.029</u>	<u>11.900</u>	
<b>5. Varmeregnskab 2002/03</b>			
Udgifter	58.434	51.613	
Å conto betalinger	-23.800	-23.800	
	<u>34.634</u>	<u>27.813</u>	
<b>6. Antenneanlæg</b>			
Saldo 01.07	35.060	42.073	
Afskrevet, 10 % af 70.125 kr.	-7.013	-7.013	
	<u>28.047</u>	<u>35.060</u>	

**NOTER**

	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
	kr.	kr.
<b>7. Ejendommen</b>		
Ejendommens anskaffelsesværdi	1.850.000	1.850.000
Tagrenovering	674.728	674.728
Kurstab primo	210.324	233.693
Afskrivning	<u>-210.324</u>	<u>-23.369</u>
	<b><u>2.524.728</u></b>	<b><u>2.735.052</u></b>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Revisionshonorar	9.000	9.400
Ejendomsservice	<u>0</u>	<u>1.343</u>
	<b><u>9.000</u></b>	<b><u>10.743</u></b>
<b>9. Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo 01.07	5.235	6.982
Hensat	2.105	2.043
Forbrugt	<u>0</u>	<u>-3.790</u>
	<b><u>7.340</u></b>	<b><u>5.235</u></b>
<b>10. Hensat</b>		
Saldo 01.07	0	-
Hensat	13.142	-
Anvendt	<u>0</u>	<u>-</u>
	<b><u>13.142</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>11. Kapitalkonto</b>		
Saldo 01.07	929.748	821.141
Årets resultat (underskud)	-180.213	-4.638
Prioritetsafdrag	<u>118.237</u>	<u>113.245</u>
	<b><u>867.772</u></b>	<b><u>929.748</u></b>

**NOTER**

	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
	kr.	kr.
<b>12. Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>		
Beregningsgrundlaget er i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 jf. vedtægternes § 30 opgjort efter " <b>Kontantværdimetoden</b> ".		
<b>Kontantværdimetoden</b>		
Egenkapital ifølge regnskabet	1.106.092	1.168.068
	0	
Ejendommens bogførte værdi	-2.524.728	-2.735.052
Ejendommens kontantværdi	5.950.000	5.950.000
	0	
Prioritetsgæld ifølge regnskabet	1.434.966	1.535.497
Kursværdi af prioritetsgæld	-1.434.966	-1.535.497
	0	4.383.016
Hensat til opsat vedligeholdelse m.v.	-650.000	-650.000
<b>Reguleret egenkapital</b>	<u>3.881.364</u>	<u>3.733.016</u>
<b>Andelsværdi pr. kvadratmeter</b>	<u>2.931,54</u>	<u>2.819,50</u>

**Andelsværdien for regnskabsåret 2002/03**

Andelsværdien pr. kvadratmeter 2.931,54 kr. udregnes som den regulerede egenkapital 3.881.364 kr. divideret med det totale antal kvadratmeter (ekskl. lejere) 1.324.

Andelsværdien opgjort efter vedtægternes § 4 udgør herefter:

	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder	61	10.980	178.824
2 ½ værelseslejligheder	75	13.500	219.866
3 værelseslejligheder	80	14.400	234.523

## Forslag til budget for året 2003/2004

	Budget 2003/2004	Regnskab 2002/2003
Boligafgift	551.867	525.583
5% forhøjelse fra 01.01.2003	0	13.142
Leje	23.405	23.405
Henlagt indvendig vedligeholdelse	-2.150	-2.105
Leje kælder/loft	3.000	2.825
Antenneafgift	1.200	1.200
Renteindtægter	0	3
<b>Indtæger i alt</b>	<b>577.322</b>	<b>564.053</b>
Ejendomsskatter	34.863	32.047
Vandforbrug	46.367	42.360
Renovation m.v.	23.250	24.521
El	9.606	9.326
CopyDan m.v.	2.750	2.684
Forsikringer	22.955	21.862
Vedligeholdelse gård	20.400	19.408
Fjernvarmeafgift	61.915	58.967
<b>Faste omkostninger i alt</b>	<b>222.106</b>	<b>211.175</b>
Vicevært/trappevask	6.850	6.301
Snerydning	0	0
Administrationshonorar	33.100	31.500
Revisionshonorar	9.300	9.000
Varmeregnskab	4.400	4.189
Møder og diverse administration	9.000	8.915
Foreningsskat	0	0
	<b>62.650</b>	<b>59.905</b>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>284.756</b>	<b>271.080</b>
Prioritetsrenter	74.674	92.269
Prioritetsafdrag	122.257	118.237
Statstilskud	-21.127	-24.365
Renteudgifter bank m.fl.	3.000	3.189
Kurstab og låneomkostninger nyt lån	0	29.747
Afskrivning kurstab	0	210.324
<b>Kapitaludgifter i alt</b>	<b>178.804</b>	<b>429.401</b>
Afskrivning antenneanlæg	7.013	7.013
Vedligeholdelse	106.749	23.630
Hensat til facaderenovering	0	13.142
<b>Øvrige omkostninger</b>	<b>113.762</b>	<b>43.785</b>
<b>Udgifter i alt</b>	<b>577.322</b>	<b>744.266</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>-180.213</b>

V A N D F O R B R U G

	<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	1.542 (a.c.)	29,33	45.227

Beløbene er uden målerafgift og regulering forrige år.