



REVISION OG REGNSKAB
REGISTRERET REVISOR INGRID SØRENSEN-KUSK

**Årsrapport for perioden
1. juni 2003 – 31. maj 2004**

for

Andelsboligforeningen

**Klædebo af 1979
Classensgade 31
2100 København Ø**

CVR. nr. 25 92 86 60



Efterfølgende årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den / 2004

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret den af bestyrelsen aflagte årsrapport med tilhørende noter for perioden 1. juni 2003 – 31. maj 2004 for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979, 2100 København Ø.

DEN UDFØRTE REVISION


Jeg har i overensstemmelse med danske revisionsstandarder tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsrapporten er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsrapporten som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

KONKLUSION

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Frøstrup, den 7. oktober 2004


Ingrid Sørensen-Kusk
Registreret revisor FDR

HERBO – Administration A/S
Frederiksberg Alle 18-20
1820 Frederiksberg C
TLF. 3325 6311

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

INDTÆGTER

Boligafgift, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset betalingstidspunktet.

Ikke indgået boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

UDGIFTER

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset betalingstidspunktet.

BALANCEN

AKTIVER

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Da ejendommen bliver løbende vedligeholdt, afskrives der ikke på ejendommen.

Anlæg, installationer og inventar måles til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Afskrivninger foretages over forventet levetid, som fremgår af noten.

PASSIVER

Prioritetsgæld

Gælden måles til nominel restgæld på balancedagen, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normal afvikling af lånet. Kursværdien er oplyst i noten.

Resultatopgørelse for perioden 1/6 2003 - 31/5 2004

Note	2003/04	2002/03
<u>INDTÆGTER:</u>		
Boligafgift	383.805	399.905
Tab manglende udlejning	0	-6.762
Leje, erhverv	57.000	45.000
Tab erhvervsudl.	-43.659	0
Depositum erhvervsudl.	15.000	0
Forventet tab erhvervsudl.	25.000	-25.000
	437.146	413.143
Renteindtægter	2.113	3.301
INDTÆGTER I ALT	439.259	416.444
<u>UDGIFTER:</u>		
5 Prioritetsrenter	105.283	108.560
1 Ejendomsskatter	55.246	54.945
Forsikringer	9.777	8.347
El. udgift	9.895	13.476
Fælles vandforbrug	5.078	1.594
2 Vedligeholdelse	31.713	978
Renholdelse	0	979
ABF-abonnement	1.656	1.620
Tab varme tomgang	601	0
3 Bestyrelsesudgifter	5.394	7.027
Driftsandel fjernvarme	219	-307
Administration	15.741	22.672
Revision	10.000	10.000
Advokat	3.750	7.175
4 Afskrivning	40.959	40.959
Tingbogsattester	180	0
Gebyrer	862	755
Diverse	749	0
UDGIFTER I ALT	297.103	278.780
Beregnet selskabsskat	-2.400	0
DRIFTRESULTAT	139.756	137.664
5 Prioritetsafdrag	-55.197	-52.244
NETTORESULTAT	84.559	85.420

AKL/20

Note

BALANCE PR. 31. MAJ 2004

AKTIVER

	Anskaffelsessum erhvervsandel	135.048	
4	Ejendommen	1.746.612	
	Periodiseret forsikring	5.381	
	Forudbetalt ejendomsskatter m.v.	4.715	
	Tilgodehavende vaskemønter	1.400	
	Tilgodehavende	3.700	
	Mellemregning Herbo - Administration A/S	20.975	
	Kassebeholdning	2.000	
	Bankindestående	311.714	
	AKTIVER I ALT	<u>2.231.545</u>	

Ejendommens værdi pr. 1. Oktober 2003 4.450.000

PASSIVER

EGENKAPITAL

	Andelsindskud	125.454	
6	Reserver	<u>-499.995</u>	-374.541
	Depositum erhvervslejemål		18.000
	Forudbetalt husleje erhverv		6.000
	Henlagt til vedligeholdelse		814.190
5	Prioritetsgæld		<u>1.704.265</u>
	Periodiserede renter		17.288
	Skyldig revision		10.000
	Skyldig selskabsskat		2.400
	Forudbetalt boligafgift		4.458
	Forudbetalt fællesudgift		370
7	Skyldige omkostninger		4.500
	VASKERI		
	Saldo primo	26.452	
	Vaskeriudgifter	0	
	Vaskeriindtægter	<u>5.350</u>	31.802
	VARMEREGNSKAB		
	Betalt varmebidrag	56.560	
	Vandafgift	-18.566	
	Brændselsudgifter	<u>-45.181</u>	-7.187
	PASSIVER I ALT		<u>2.231.545</u>

8 Sikkerhedsstillelse

9 Beregning af andelsværdi

Note

1	<u>Ejendomsskatter</u>				
	Ejendomsskat			30.072	
	Renovation, skorstensfejning m.m.			25.174	
				<u>55.246</u>	
2	<u>Vedligeholdelse</u>				
	Facader, gavle			26.750	
	Elektriker			1.339	
	Varmeanlæg			2.576	
	Trapper			1.048	
				<u>31.713</u>	
3	<u>Bestyrelsesudgifter</u>				
	Telefon			894	
	Hensat mødeudgifter, generalforsamling ultimo			4.500	
				<u>5.394</u>	
4	<u>Ejendommen og installationer</u>				
	Ejendommen			1.289.945	
	Fjernvarmeinstallation	479.342			
	Afskrivning (20 år)	<u>-38.347</u>		440.995	
	El-installationer	18.284			
	Afskrivning (20 år)	<u>-2.612</u>		15.672	
	Ejendommens bogførte værdi			<u>1.746.612</u>	
	Afskrivninger i alt			<u>40.959</u>	
5	<u>Prioritetsgæld</u>				
		Renter	Betalt afdrag	Restgæld	Kursværdi
	Nykredit H. 1.825.000	105.843	55.197	1.704.265	1.774.492
	Periodis. renter ultimo	17.288			
	Periodis. renter primo	<u>-17.848</u>			
		<u>105.283</u>	<u>55.197</u>	<u>1.704.265</u>	<u>1.774.492</u>

Note

6	Reserver primo	-639.751	
	Betalte prioritetsafdrag	55.197	
	Overført iflg. resultatopgørelse	84.559	
	Reserver ultimo	<u>-499.995</u>	

7	<u>Skyldige omkostninger</u>		
	Hensat mødeudgifter, generalforsamling (skøn)	4.500	
		<u>4.500</u>	

8	<u>Sikkerhedsstillelse</u>		
	Ejerpantebreve stort kr. 100.000 og kr. 150.000 befinder sig hos administrator.		

9	<u>Beregning af andelsværdi</u>		
	Beregning af andelsværdi er opgjort i henhold til Lov om andelsboliger m.v. § 5 stk. 2, litra C.		

Forslag I

Ejendommens kontantværdi pr. 1/10 2003	4.450.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-1.746.612</u>	2.703.388

Regulering af prioritetsgæld

Nominal gæld pr. 31/5-2004	1.704.265	
Gæld til kursværdi pr. 31/5-2004	<u>-1.774.492</u>	-70.227
Egenkapital iflg. regnskab		<u>2.633.161</u>
		<u>-374.541</u>
		<u>2.258.620</u>

Andelskapital		<u>125.454</u>
---------------	--	----------------

Andelens værdi	<u>2.258.620</u>	
	125.454	<u>18</u>

Sidste års andelsværdi udgjorde 14,92

Note

9 Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi er opgjort i henhold til Lov om andelsboliger m.v.
§ 5 stk. 2, litra C.

Forslag II

Ejendommens kontantværdi pr. 1/10 2003	4.450.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-1.746.612</u>	2.703.388
<u>Regulering af prioritetsgæld</u>		
Nominal gæld pr. 31/5-2004	1.704.265	
Gæld til kursværdi pr. 31/5-2004	<u>-1.774.492</u>	<u>-70.227</u>
		2.633.161
Egenkapital iflg. regnskab		<u>-374.541</u>
		2.258.620
Henlæggelse til vedligeholdelse		<u>-250.000</u>
		<u>2.008.620</u>
Andelskapital		<u>125.454</u>
Andelens værdi	<u>2.008.620</u>	
	125.454	<u>16,01</u>

Sidste års andelsværdi udgjorde 14,92