



BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
www.bdo.dk

Kristineberg 3
DK-2100 København Ø
Tlf: 39 15 52 00, Fax: 39 15 52 01
E-mail: Koebenhavn@bdo.dk

Andelsboligforeningen
Hyrdevangen, København
Årsregnskab for 2003/04

(8. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger..... | 2 |
| Ejendomsoplysninger..... | 3 |
| Udvikling i hovedtal..... | 3 |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisionspåtegning..... | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2003 - 30. juni 2004..... | 7 |
| Balance 30. juni 2004: | |
| Aktiver..... | 8 |
| Passiver..... | 9 |
| Noter..... | 10-15 |
| Drifts- og likviditetsbudget 1. juli 2004 - 30. juni 2005..... | 16 |



ANDELSBOLIGFORENINGEN HYRDEVANGEN

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn:

Andelsboligforeningen Hyrdevangen, Hyrdevangen 46-54 og Utterlevsvej 11-17,
2400 København NV
Matr.nr. 631 Utterslev, København

Bestyrelse:

Grethe Jensen
Ole Steen
Lene Seitzberg
Michael Laursen
Tina Winther

Administrator:

By & Bolig Administration
Peter Fabers Gade 4-6
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Kontaktperson: Birgit Kornum

Revisor:

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kristineberg 3
2100 København Ø
Telefon 39 15 52 00

Bank:

Forstædernes Bank A/S
Amagerbrogade 38
2300 København S
Telefon 32 96 01 88

EJENDOMSOPLYSNINGER
Ejendom

| | |
|---------------------------|-----|
| Antal lejligheder..... | 276 |
| Heraf : | |
| Andelslejligheder..... | 199 |
| Udlejede lejligheder..... | 77 |
| Erhvervslejemål..... | 4 |
| Antal etager..... | 4-8 |
| Antal opgange..... | 19 |

Arealfordeling

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Grundareal..... | 15.638 m ² |
| Samlet boligareal..... | 21.003 m ² |
| - heraf erhvervsareal..... | 449 m ² |

UDVIKLING I HOVEDTAL

| Udviklingen i boligafgift og andelskrone | 2003/04 | 2002/03 | 2001/02 |
|--|---------|---------|---------|
| Boligafgift (2001/02 = index 100)..... | 106 | 100 | 100 |
| Antal resterende lejligheder..... | 77 | 84 | 93 |
| Andelskrone..... | 12,73 | 15,24 | 16,65 |
| Vedtaget på generalforsamlingen..... | | 12,00 | 12,00 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2003/04 for A/B Hyrdevangen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. oktober 2004

Administrator

Direktør Birgit Kornum
By & Bolig Administration

Bestyrelse

Grethe Jensen

Ole Steen

Lene Seitzberg

Michael Laursen

Tina Winther

REVISIONSPÅTEGNING**Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2003 - 30. juni 2004.

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

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 en høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revision 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 årsregnskabet. 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2003 - 30. juni 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Driftbudgetter for 2003/04 og 2004/05 er ikke revideret.

København, den 8. oktober 2004

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kristineberg 3, 2100 København Ø



Henrik Brunings
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Periodisering

Regnskabsposterne er periodiserede, således at årsregnskabet indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

Afsat skat

Den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen og afsættes under skyldige omkostninger.

Ejendommen incl. anlæg m.m.

Ejendommen er optaget til anskaffelseskost med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er medtaget i årsregnskabet efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld

Gælden indgår med det nominelle beløb.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 6.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JULI 2003 - 30. JUNI 2004

| REGNSKAB 2002/03 (t.kr.) | REGNSKAB 2003/04 | BUDGET 2003/04 (t.kr.) | BUDGET 2004/05 (t.kr.) |
|--|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Indtægter | | | |
| 6.614 | 7.187.413 | 7.138 | 7.656 |
| 3.127 | 3.255.756 | 3.299 | 3.318 |
| 280 | 279.794 | 280 | 280 |
| 153 | 156.308 | 144 | 150 |
| 42 | 102.750 | 100 | 170 |
| 224 | 238.117 | 220 | 240 |
| 10.440 | 11.220.138 | 11.181 | 11.814 |
| Udgifter | | | |
| 2.392 | 2.338.907 | 3.957 | 4.252 |
| 1.935 | 2.096.498 | 2.060 | 2.100 |
| 191 | 219.022 | 200 | 225 |
| 355 | 352.001 | 365 | 360 |
| 915 | 866.624 | 932 | 880 |
| 1.615 | 2.158.259 | 1.250 | 1.112 |
| 1.000 | 0 | 0 | 0 |
| 259 | 301.988 | 244 | 302 |
| 620 | 673.673 | 647 | 725 |
| 231 | 208.232 | 230 | 200 |
| 9.513 | 9.215.204 | 9.885 | 10.156 |
| 927 | 2.004.934 | 1.296 | 1.658 |
| Finansieringsposter: | | | |
| 183 | 99.557 | | |
| -3 | -5.022 | | |
| 180 | 94.535 | 40 | -40 |
| 1.107 | 2.099.469 | 1.336 | 1.618 |
| 1.453 | 1.298.121 | 0 | 0 |
| 0 | -20.547.752 | 0 | 0 |
| 0 | 1.848 | 0 | 0 |
| 2.560 | -17.148.314 | 1.336 | 1.618 |
| Årets resultat foreslås fordelt således: | | | |
| 2.560 | -17.148.314 | 1.336 | 1.618 |
| -802 | -852.969 | -1.495 | -1.920 |
| 1.758 | -18.001.283 | -159 | -302 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2004
Note

| <u>Aktiver</u> | <u>2004</u> | <u>2003</u> (t.kr.) |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|
| <u>Anlægsaktiver</u> | | |
| 8. Ejendommen matr. nr. 631 Utterslev..... (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2003, kr. 84.000.000) | 41.797.361 | 41.797 |
| 14. Byggesag..... | 61.643.257 | 58.334 |
| 9. Driftsmidler..... | <u>1.174.613</u> | <u>1.189</u> |
| Anlægsaktiver i alt..... | <u><u>104.615.231</u></u> | <u><u>101.320</u></u> |
| <u>Omsætningsaktiver</u> | | |
| Tilgodehavende boligafgift og leje..... | 25.860 | 77 |
| 7. Forudbetalte omkostninger..... | 24.867 | 17 |
| Andre tilgodehavender..... | 1.864 | 69 |
| Mellemregning med administrator..... | 466 | 1 |
| Forsikringssager..... | 152.036 | 178 |
| Indestående i G.I. § 18b..... | 2.334.100 | 2.035 |
| Kassebeholdning..... | 34.974 | 19 |
| Indestående Forstædernes Bank..... | 30.377 | 3.756 |
| Indestående Forstædernes Bank, byggesag..... | 0 | 16.204 |
| Omsætningsaktiver i alt..... | <u><u>2.604.544</u></u> | <u><u>22.356</u></u> |
| Aktiver i alt..... | <u><u>107.219.775</u></u> | <u><u>123.676</u></u> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2004
Note

| <u>Passiver</u> | <u>2004</u> | <u>2003</u> (t.kr) |
|--|--------------------|-----------------------|
| 15. Egenkapital | | |
| Andelskapital..... | 2.947.000 | 2.833 |
| Tabs- og vindingskonto: | | |
| Saldo pr. 1. juli 2003..... | 7.067.291 | |
| + Årets overførsel..... | -18.001.283 | |
| + Årets afdrag på prioritetsgæld..... | 852.969 | 7.067 |
| Egenkapital i alt..... | -7.134.023 | 9.900 |
| Henlæggelser | | |
| Saldo pr. 1. juli 2003..... | 5.397.905 | 4.272 |
| Henlæggelse til modernisering/investering..... | 0 | 1.000 |
| Henlæggelse, leje af gavle (indtægt i alt over 2 år kr. 197.905) . | 0 | 126 |
| Henlæggelser i alt..... | 5.397.905 | 5.398 |
| Langfristet gæld | | |
| 11. Prioritetsgæld..... | 103.199.899 | 105.020 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | 1.164.714 | 1.116 |
| 12. Indvendig vedligeholdelse..... | 1.164.643 | 1.260 |
| Langfristet gæld i alt..... | 105.529.256 | 107.396 |
| Kortfristet gæld | | |
| 10. Skyldige omkostninger..... | 453.032 | 589 |
| Forudbetalt boligafgift og leje..... | 111.975 | 145 |
| Forstædernes Bank (maks. 5.000.000)..... | 2.546.450 | 0 |
| Varmeregnskab 2003/04..... | 306.032 | 12 |
| Varmeregnskab 2004/05: | | |
| Aconto varmeindbetalinger..... | 144.856 | |
| - Afholdte varmeudgifter..... | -135.708 | 236 |
| Kortfristet gæld i alt..... | 3.426.637 | 982 |
| Gæld i alt..... | 108.955.893 | 108.378 |
| Passiver i alt..... | 107.219.775 | 123.676 |
| 13. Eventualforpligtelser. | | |

Noter til regnskabet

| | <u>2003/04</u> | <u>2002/03</u> (t.kr.) |
|--|------------------|---------------------------|
| 1. Andre indtægter: | | |
| Lejeindtægt, antennepladser..... | 88.864 | 29 |
| Salg af parkeringskort..... | 2.800 | 4 |
| Venteliste..... | 7.100 | 8 |
| Rykkergebyrer..... | 3.986 | 1 |
| | <u>102.750</u> | <u>42</u> |
| 2. Ejendomsskatter, vandafgift m.m.: | | |
| Ejendomsskatter..... | 883.257 | 862 |
| Vandafgift..... | 759.845 | 658 |
| Renovation..... | 453.396 | 415 |
| | <u>2.096.498</u> | <u>1.935</u> |
| 3. Renholdelse, viceværftløn m.v.: | | |
| Vicevært incl. sociale udgifter og pension..... | 638.087 | 698 |
| Rengøring incl. vinduespolering og snerydning..... | 187.832 | 202 |
| Containerleje..... | 12.955 | 14 |
| Div. rengøringsartikler | 27.750 | 1 |
| | <u>866.624</u> | <u>915</u> |
| 4. Reparationer og vedligeholdelse: | | |
| Blikkenslager..... | 316.394 | 163 |
| Tømrer/snedker..... | 389.530 | 99 |
| Murer..... | 52.977 | 90 |
| Elektriker..... | 441.003 | 434 |
| Porttelefoner..... | 14.760 | 19 |
| Maler..... | 105.218 | 13 |
| Persiener..... | 85.961 | 0 |
| Kloak..... | 36.043 | 0 |
| Glarmester..... | 0 | 2 |
| Låseservice..... | 22.099 | 19 |
| Elevatorservice..... | 183.421 | 200 |
| Centralvarmeanlæg/VVS..... | 143.104 | 120 |
| Gårdanlæg/redskaber/maskiner..... | 260.470 | 137 |
| Vaskeriudgifter..... | 99.068 | 123 |
| Ventilationsanlæg..... | 0 | 158 |
| Div./arkitekt/rådgiv. ingeniør | 8.211 | 38 |
| | <u>2.158.259</u> | <u>1.615</u> |

Noter til regnskabet

| | <u>2003/04</u> | <u>2002/03</u> (t.kr.) |
|---|------------------|---------------------------|
| 5. Revisor, administration, kontorhold: | | |
| Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S..... | 37.500 | 35 |
| Revisionshonorar, opstilling regnskab..... | 2.500 | 3 |
| Administrationshonorar, By & Bolig Administration..... | 311.472 | 305 |
| Varmeregnskabshonorar, Clorius..... | 70.420 | 66 |
| Kontorartikler m.v..... | 35.228 | 8 |
| Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor..... | 51.681 | 60 |
| Generalforsamling, andre møder, repræsentation m.v..... | 10.206 | 10 |
| Transport..... | 2.637 | 3 |
| Abonnement, Falck..... | 10.542 | 10 |
| Øvrige rådgivning/PBS/Dataløn..... | 20.846 | 16 |
| Serviceaftale P-ordning..... | 6.000 | 6 |
| Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse..... | 10.000 | 10 |
| Porto og gebyrer..... | 6.499 | 2 |
| Advokat..... | 29.157 | 20 |
| Indkøb skilte, inventar m.v..... | 53.875 | 31 |
| Julefrokost, banko, udflugter m.v..... | 15.110 | 35 |
| | <u>673.673</u> | <u>620</u> |
| 6. Ekstraordinære poster: | | |
| Tillægsbeløb ved salg af andele..... | 1.256.200 | 1.376 |
| Indvendig vedligeholdelse..... | 120.797 | 161 |
| Forbedringer, solgte lejligheder..... | 80.101 | 20 |
| Vurderinger, solgte lejligheder..... | -14.813 | -21 |
| Mangler, solgte lejligheder..... | -63.197 | -26 |
| Lejetab, tomgang m.v. solgte lejligheder..... | -80.967 | -57 |
| | <u>1.298.121</u> | <u>1.453</u> |

Noter til regnskabet

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> (t.kr.) |
|--|-------------------|------------------------|
| 7. Forudbetalte omkostninger: | | |
| Falck 01.07.04 - 31.07.04..... | 896 | 1 |
| Dansk Elektrolyse 01.07.04 - 31.12.04..... | 1.962 | 2 |
| IF ulykkesforsikring 01.07.03 - 31.05.04..... | 0 | 5 |
| EDB forsikring 01.07.04 - 31.08.04..... | 337 | 0 |
| Bestyrelsesforsikring 01.07.04 - 31.12.04..... | 1.450 | 1 |
| CarPark 01.07.04 - 30.09.04..... | 1.500 | 2 |
| Nyborg 01.07.04 - 30.09.04..... | 18.722 | 6 |
| | <u>24.867</u> | <u>17</u> |
| 8. Ejendommen | | |
| Saldo pr. 1. juli 2003..... | <u>41.797.361</u> | <u>41.797</u> |
| 9. Driftsmidler: | | |
| Køb af traktor..... | 287.500 | |
| Afskrivning over 5 år..... | <u>-57.500</u> | 230.000 |
| | | 0 |
| Køb af vaskemaskiner..... | 1.139.083 | |
| Afskrivning over 10 år..... | <u>-227.816</u> | 911.267 |
| | | 1.139 |
| Køb af EDB..... | 50.018 | |
| Afskrivning over 4 år..... | <u>-16.672</u> | 33.346 |
| | <u>1.174.613</u> | <u>50</u> |
| | | <u>1.189</u> |

Noter til regnskabet

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> (t.kr.) |
|-----------------------------------|----------------|------------------------|
| 10. Skyldige omkostninger: | | |
| Orange..... | 3.417 | 7 |
| City Elektrikeren A/S..... | 20.400 | 4 |
| Lønsumsafgift april kvartal..... | 5.781 | 8 |
| Arbejdstilsynet..... | 0 | 8 |
| BMI A/S..... | 0 | 7 |
| R98..... | 986 | 3 |
| VVS Kurt Jeppeson..... | 73.563 | 22 |
| Thims Rengøring..... | 0 | 19 |
| O. Schachner..... | 10.809 | 0 |
| Kone Elevator..... | 0 | 7 |
| Aksel V. Jensen..... | 3.375 | 0 |
| BDO ScanRevision A/S..... | 52.500 | 35 |
| Københavns Energi, el..... | 54.665 | 225 |
| Fjernvarme..... | 115.909 | 122 |
| Honorar bestyrelsen..... | 0 | 8 |
| A-skat, AM-bidrag og ATP..... | 18.427 | 15 |
| Feriepengeforpligtigelse..... | 60.730 | 80 |
| Skyldige pensionsbidrag..... | 4.193 | 5 |
| Øvrige kreditorer..... | 28.277 | 14 |
| | <u>453.032</u> | <u>589</u> |

11. Prioritetsgæld:

| | Hovedstol | Restgæld 1/7 2003 | Afdrag | Renter | Restgæld 30/6 2004 | Kursværdi 30/6 2004 |
|----------------------------|------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| BRF Kredit, 5% | 30.231.000 | 28.031.533 | 516.743 | 1.717.533 | 27.514.790 | 29.734.667 |
| BRF Kredit, 5% | 7.300.000 | 6.768.886 | 124.780 | 414.740 | 6.644.106 | 7.180.148 |
| Jyske Bank | 3.700.000 | 2.861.716 | 211.446 | 206.634 | 2.650.270 | 2.650.270 |
| BRF Kredit, 5% | 32.750.000 | 32.364.954 | 461.741 | 1.889.917 | 31.903.213 | 33.416.064 |
| BRF Kredit, 5% | 35.200.000 | 34.992.950 | 505.430 | 1.958.310 | 34.487.520 | 34.124.888 |
| | | <u>105.020.039</u> | <u>1.820.140</u> | <u>6.187.134</u> | <u>103.199.899</u> | <u>107.106.037</u> |
| Overført til byggeregnskab | | | 967.171 | 3.848.227 | | |
| I alt | | | | | <u>852.969</u> | <u>2.338.907</u> |

Noter til regnskabet**12. Hensat til indvendig vedligeholdelse:**

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Saldo pr. 1. juli 2003..... | 1.260.405 |
| Solgte lejligheder..... | -120.797 |
| Hensat 2003/04..... | <u>208.232</u> |
| | 1.347.840 |
| Anvendt i 2003/04..... | -183.197 |
| | <u><u>1.164.643</u></u> |

13. Eventualforpligtigelser:

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skatte-tilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

-- o 0 o --

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld i Jyske Bank.

Foreningen har afgivet garanti ved flere andelshaveres køb af andelsbolig.

Noter til regnskabet
14. Byggeregnskab:
Altaner og haveprojekt
Håndværkerudgifter:

| | |
|--|-------------------|
| B. Nygaard Sørensen A/S, hovedentreprise..... | 51.272.813 |
| B. Nygaard Sørensen A/S, tillægsarbejder..... | 6.797.306 |
| J.B. Entreprise, varmecentral..... | 225.000 |
| City Elektrikeren A/S, dørtelefoner, portsystem m.v..... | 3.198.034 |
| Murermester Martin Nilsson..... | 52.365 |
| Haveprojekt..... | 1.248.136 |
| Byggeprøver..... | 89.912 |
| Forurennet jord, rådgivning, miljøkontrol m.v..... | 2.159.855 |
| | <u>65.043.421</u> |

Øvrige udgifter:

| | |
|---|-------------------|
| Forsikringer..... | 189.869 |
| Aksel V. Jensen, teknisk rådgivning (ordinært)..... | 6.064.505 |
| Teknisk rådgivning, ekstraordinært | 1.345.373 |
| Dansk Boligadministration A/S, byggeadministration..... | 1.208.963 |
| By & bolig, byggeadministration..... | 983.180 |
| Ibrugtagningstilladelser..... | 163.327 |
| Advokat..... | 17.375 |
| Mødeudgifter..... | 11.724 |
| Kopiering, udlæg m.v..... | 68.611 |
| Københavns Energi, eludgifter..... | 207.258 |
| Renter og bidrag, byggelån BRF Kredit..... | 6.369.000 |
| Renter , Jyske bank..... | -607.477 |
| Låneomkostninger, kurtage, tinglysning m.v..... | 1.098.200 |
| BDO ScanRevision A/S - revision af byggeregnskab..... | 12.500 |
| Diverse..... | 15.180 |
| | <u>17.147.588</u> |

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Byggeomkostninger i alt..... | <u>82.191.009</u> |
|------------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Vedligeholdelsesandel 25%..... | <u>20.547.752</u> |
|--------------------------------|-------------------|

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Forbedringsandel i alt..... | <u>61.643.257</u> |
|-----------------------------|-------------------|

Noter til regnskabet
15. Egenkapital ("andelenes værdi")

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber paragraf 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -7.134.023

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).

Ejendommen blev den 5. oktober 2004 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, anpartsselskabet EJVAL v/ Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 152.000.000.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

| | | |
|--|--------------------|--------------------------|
| Bogført egenkapital pr. 30. juni 2004..... | | -7.134.023 |
| Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 152.000.000 | |
| - Bogført værdi for ejendommen..... | <u>103.440.618</u> | 48.559.382 |
| Kursværdi prioritetsgæld..... | 107.106.037 | |
| Bogført værdi prioritetsgæld..... | <u>103.199.899</u> | <u>-3.906.138</u> |
| Foreningens formue pr. 30. juni 2004..... | | <u><u>37.519.221</u></u> |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{37.519.221}{2.947.000} \times \text{andelsindskud}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 12,73

På sidste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 12,00

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 12,00

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. juli 2004 - 30. juni 2005

| | 2004/05 | 3. kvartal | 4. kvartal | 1. kvartal | 2. kvartal |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Indtægter | | | | | |
| Andelsboligafgift (incl. 2% stigning pr. 1/7 04) | 7.656.000 | 1.914.000 | 1.914.000 | 1.914.000 | 1.914.000 |
| Lejeindtægt, udlejede lejligheder | 3.318.000 | 829.500 | 829.500 | 829.500 | 829.500 |
| Lejeindtægt, erhverv | 280.000 | 70.000 | 70.000 | 70.000 | 70.000 |
| Lejeindtægt, antennepladser | 90.000 | 22.500 | 22.500 | 22.500 | 22.500 |
| Lejeindtægt, garager og kælderrum | 150.000 | 37.500 | 37.500 | 37.500 | 37.500 |
| Andre indtægter | 80.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Vaskeriindtægter | 240.000 | 60.000 | 60.000 | 60.000 | 60.000 |
| Indtægter i alt | 11.814.000 | 2.953.500 | 2.953.500 | 2.953.500 | 2.953.500 |
| Udgifter | | | | | |
| Prioritetsrenter | 6.081.000 | 1.531.000 | 1.524.000 | 1.517.000 | 1.509.000 |
| - Tilskud | -1.829.000 | -563.000 | -422.000 | -422.000 | -422.000 |
| Ejendomsskatter | 2.100.000 | 1.050.000 | 0 | 1.050.000 | 0 |
| Forsikringer | 225.000 | 219.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |
| Elektricitet | 360.000 | 90.000 | 90.000 | 90.000 | 90.000 |
| Renholdelse/løn (2 ansatte) | 650.000 | 162.500 | 162.500 | 162.500 | 162.500 |
| Vinduespolering | 10.000 | 2.500 | 2.500 | 2.500 | 2.500 |
| Trappevask | 190.000 | 47.500 | 47.500 | 47.500 | 47.500 |
| Øvrig renholdelse | 30.000 | 7.500 | 7.500 | 7.500 | 7.500 |
| Reparationer og vedligeholdelse | 1.112.000 | 278.000 | 278.000 | 278.000 | 278.000 |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse | 200.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| Revisionshonorar | 40.000 | 0 | 0 | 0 | 40.000 |
| Administration, By & Bolig Adm. | 315.000 | 78.750 | 78.750 | 78.750 | 78.750 |
| Honorar varmeregnskab, Clorius | 80.000 | 80.000 | 0 | 0 | 0 |
| Kontorartikler, porto og P-ordning | 50.000 | 12.500 | 12.500 | 12.500 | 12.500 |
| Småanskaffelser | 50.000 | 12.500 | 12.500 | 12.500 | 12.500 |
| Telefonudgifter/godtgørelser | 65.000 | 16.250 | 16.250 | 16.250 | 16.250 |
| Generalforsamling/møder/udflugter | 50.000 | 13.000 | 6.000 | 3.000 | 28.000 |
| PBS og Dataløn | 25.000 | 6.250 | 6.250 | 6.250 | 6.250 |
| Advokat | 50.000 | 12.500 | 12.500 | 12.500 | 12.500 |
| Renteudgifter, netto | 40.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Afskrivninger | 302.000 | 0 | 0 | 0 | 302.000 |
| Udgifter i alt | 10.196.000 | 3.116.750 | 1.896.750 | 2.936.750 | 2.245.750 |
| Årets resultat | 1.618.000 | -163.250 | 1.056.750 | 16.750 | 707.750 |
| Afdrag på prioritetsgæld | 1.920.000 | 469.500 | 476.500 | 483.500 | 490.500 |
| Nettoresultat | -302.000 | -632.750 | 580.250 | -466.750 | 217.250 |
| Andre likviditetspåvirkninger | | | | | |
| Afskrivninger | 302.000 | 0 | 0 | 0 | 302.000 |
| Likviditetsforskydning | 0 | -632.750 | 580.250 | -466.750 | 519.250 |
| Likvid beholdning, primo | -822.093 | -822.093 | -1.454.843 | -874.593 | -1.341.343 |
| Likvid beholdning, ultimo | -822.093 | -1.454.843 | -874.593 | -1.341.343 | -822.093 |