

Andelsboligforeningen Ryparken

Årsregnskab

1. oktober 2004 - 30. september 2005

9. regnskabsår

 **ERNST & YOUNG**

Quality In Everything We Do

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Ryparken

c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse:

Jacob Præst
Bente Hunding
Lars Kamp Mortensen
Rasmus Frederiksen
Jens Damgaard Nielsen

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Revision:

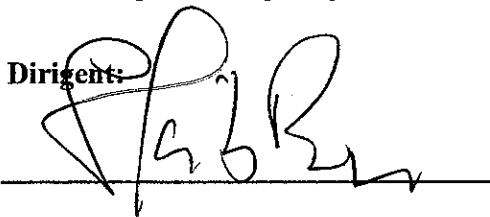
Ernst & Young A/S
Tagensvej 86
2200 København N

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

22

/ / 2006

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2004/2005 for Andelsboligforeningen Ryparken.

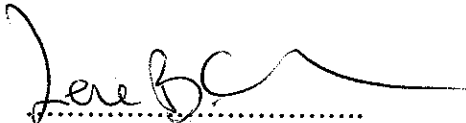
Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. november 2005

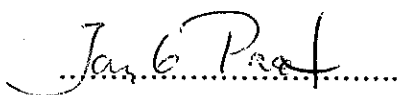
ADMINISTRATOR



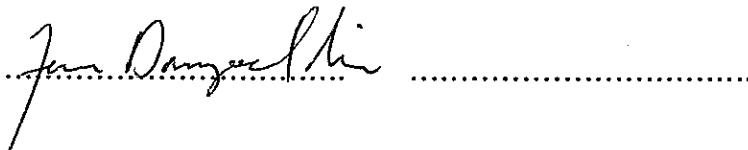
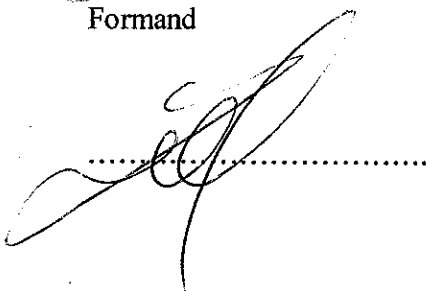
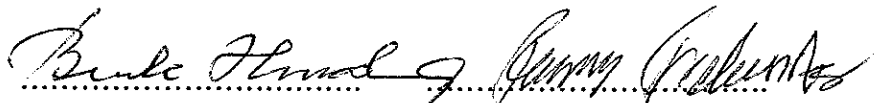
Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

København, den 22. november 2005

BESTYRELSEN



Formand



REVISIONSPÅTEGNING**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 2004/2005, der aflægges efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Revisionen omfatter ikke de i årsregnskabet anførte budgettal.

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

Den udførte revision

Vi har udført vores 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet 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 årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

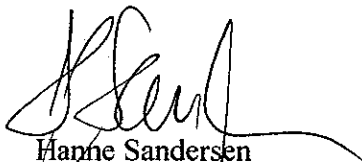
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2005, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2004/2005 i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 22. november 2005

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed i budgetresultatet. Modposten indgår i årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår installationer, anlæg m.v.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Installationer, maskiner m.v. | 3 - 10 år |
|-------------------------------|-----------|

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 32, stk. 4 / generalforsamlingsbeslutninger.

Skat

Beregnet betalbar skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført.

RESULTATOPGØRELSE for 2004/2005

| | | Budget | | |
|--|-------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | 2004/2005 | 2004/2005 | 2003/2004 |
| | note | kr. | kr. | kr. |
| INDTÆGTER | | | | |
| Lejeindtægt | 1 | 2.569.196 | 2.749.444 | 2.547.718 |
| Boligafgift | 2 | 12.075.098 | 11.883.828 | 11.075.695 |
| Vaskeriindtægt | | 479.559 | 465.000 | 468.034 |
| Nye andele | | 839.233 | 0 | 451.038 |
| Ventelistegebyrer | | 47.020 | 40.000 | 46.960 |
| Diverse indtægter | | 103.643 | 50.000 | 50.401 |
| INDTÆGTER I ALT | | <u>16.113.749</u> | <u>15.188.272</u> | <u>14.639.846</u> |
| UDGIFTER | | | | |
| Ejendomsomkostninger | | | | |
| Løbende vedligeholdelse | 3 | 1.497.432 | 1.649.504 | 1.286.587 |
| Skatter og forsikringer | 4 | 2.663.456 | 2.701.792 | 2.528.065 |
| Forbrugsafgifter | 5 | 1.471.513 | 1.985.000 | 1.920.814 |
| Renholdelse og ejendomsfunktionærer | 6 | 1.981.887 | 1.900.000 | 1.891.475 |
| | | <u>7.614.288</u> | <u>8.236.296</u> | <u>7.626.941</u> |
| Foreningsomkostninger | 7 | <u>1.021.013</u> | <u>1.039.728</u> | <u>932.769</u> |
| Finansieringsudgifter | 8 | <u>5.254.631</u> | <u>5.906.801</u> | <u>5.699.475</u> |
| UDGIFTER I ALT | | <u>13.889.932</u> | <u>15.182.825</u> | <u>14.259.185</u> |
| BUDGETRESULTAT | | 2.223.817 | 5.447 | 380.661 |
| Prioritetsafdrag | 8 | <u>1.708.370</u> | <u>1.485.718</u> | <u>1.397.749</u> |
| Resultat af ordinær drift | | 3.932.187 | 1.491.165 | 1.778.410 |
| Afskrivninger | 9 | -327.221 | -328.144 | -551.711 |
| Renovering og vedligeholdelsesprojekt | | 0 | 0 | -567.588 |
| Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32 | | -2.000.000 | 0 | 0 |
| Omkostninger i forbindelse med låneomlægning | | <u>-4.312.979</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultat før skat | | <u>-2.708.013</u> | <u>1.163.021</u> | <u>659.111</u> |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>-2.708.013</u></u> | <u><u>1.163.021</u></u> | <u><u>659.111</u></u> |

BALANCE pr. 30. september 2005

| | note | 30/9 2005 kr. | 30/9 2004 kr. |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| AKTIVER | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi (Ejendomsvurdering 2004 kr. 154.000.000) | 10 | 68.221.411 | 68.227.991 |
| Igangværende byggesag, Ny varmecentral | 11 | 7.875.984 | 7.491.381 |
| Tekniske installationer | 12 | 1.250.618 | 1.467.498 |
| Driftsmidler | 13 | 0 | 9.373 |
| Igangværende installation af bredbånd | | 165.255 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>77.513.268</u> | <u>77.196.243</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Restancer | | 45.552 | 292.729 |
| Andre tilgodehavender | | 42.612 | 48.589 |
| Forsikringsskader | | 10.500 | 5.541 |
| Forudbetalte udgifter | | 761.719 | 715.596 |
| Antenneregnskab | 14 | 227 | 0 |
| Varmeregnskab 2004/2005 | | 0 | 155.675 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>860.610</u> | <u>1.218.130</u> |
| Likvide midler | | | |
| BG Bank | | 7.476 | 1.044 |
| Kassebeholdninger | | 10.909 | 9.282 |
| BG Bank, kassekredit (maks. kr. 4.000.000) | | 373.843 | 0 |
| BG Bank, aftalekonto | | 4.403.134 | 0 |
| Likvide midler i alt | | <u>4.795.362</u> | <u>10.326</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>5.655.972</u> | <u>1.228.456</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>83.169.240</u></u> | <u><u>78.424.699</u></u> |

BALANCE pr. 30. september 2005

| | note | 30/9 2005 kr. | 30/9 2004 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Andelsindskud | 18 | 2.953.200 | 2.889.600 |
| Opsparet formue, primo | | -3.290.768 | |
| Årets resultat | | <u>-2.708.013</u> | <u>-3.290.768</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>-3.045.581</u> | <u>-401.168</u> |
| HENSÆTTELSER | | | |
| Hensættelse til rensning af ventilationskanaler | | 113.437 | 0 |
| Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32 | | <u>2.000.000</u> | <u>0</u> |
| | | <u>2.113.437</u> | <u>0</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kontraktlig forudbetalt leje og deposita | | 660.323 | 687.744 |
| Indvendig vedligeholdelseskonto | 16 | 58.447 | 31.275 |
| Prioritetsgæld | 8 | <u>80.930.017</u> | <u>73.835.271</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>81.648.787</u> | <u>74.554.290</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| BG Bank, kassekredit | | 0 | 2.157.222 |
| Varmeregnskab 2005/2006 | 15 | 217.239 | 237.617 |
| Antenneregnskab | | 0 | 19.145 |
| Uafregnede beløb vedr. overdragelse af andele | | 839.210 | 571.360 |
| Skyldige omkostninger | 17 | 1.032.452 | 959.865 |
| Skyldig A-skat m.v. | | 36.371 | 30.689 |
| Feriepengehensættelse | | 75.000 | 69.000 |
| Forudbetalt boligafgift og leje | | <u>252.325</u> | <u>226.679</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>2.452.597</u> | <u>4.271.577</u> |
| GÆLD I ALT | | <u>84.101.384</u> | <u>78.825.867</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>83.169.240</u> | <u>78.424.699</u> |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | 19 | | |

NOTER

| | Årlig kr. | 2004/2005 kr. |
|--|----------------------|----------------------|
| Note 1. Lejeindtægt | | |
| Årlig leje beboelse pr. 1. oktober 2004 | 2.406.427 | 2.406.427 |
| Forhøjelse pr. 1. oktober 2004 | 132.460 | 132.460 |
| Lejl. 77 overgået til andel pr. 1. november 2004 | -28.768 | -26.370 |
| Lejl. 3 overgået til andel pr. 15. december 2004 | -26.808 | -21.223 |
| Lejl. 13 overgået til andel pr. 15. december 2004 | -26.808 | -21.223 |
| Forhøjelse pr. 1. januar 2005 | 11.969 | 8.977 |
| Lejl. 201 overgået til andel pr. 15. januar 2005 | -31.595 | -22.380 |
| Lejl. 385 overgået til andel pr. 15. januar 2005 | -26.916 | -19.066 |
| Forhøjelse pr. 1. marts 2005 | 75.342 | 43.949 |
| Lejl. 320 overgået til andel pr. 1. maj 2005 | -35.640 | -14.850 |
| Lejl. 279 overgået til andel pr. 1. juli 2005 | -33.228 | -8.307 |
| Afrunding | 145 | 108 |
| Tab på fraflyttere/tomgang | | -11.123 |
| Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2005 | <u>2.416.580</u> | |
| Lejeindtægt beboelse i alt 2004/2005 | | <u>2.447.379</u> |
| Årlig leje erhverv pr. 1. oktober 2004 | 111.506 | 111.506 |
| Forhøjelse pr. 1. oktober 2004 | 4.294 | 4.294 |
| Forhøjelse pr. 1. november 2004 | 1.059 | 971 |
| Forhøjelse pr. 1. januar 2005 | 3.140 | 2.355 |
| Forhøjelse pr. 1. marts 2005 | 2.545 | 1.485 |
| Forhøjelse pr. 1. juli 2005 | 1.176 | 294 |
| Regulering med tilbagevirkende kraft | | 912 |
| Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2005 | <u>123.720</u> | |
| Lejeindtægt erhverv i alt 2004/2005 | | <u>121.817</u> |
| Lejeindtægt beboelse og erhverv i alt 2004/2005 | <u>2.540.300</u> | <u>2.569.196</u> |

NOTER

| | Årlig kr. | 2004/2005 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| Note 2. Boligafgift | | |
| Årlig boligafgift pr. 1. oktober 2004 | 11.150.406 | 11.150.406 |
| Lejl. 77 overgået til andel pr. 1. november 2004 | 32.520 | 29.810 |
| Lejl. 3 overgået til andel pr. 15. december 2004 | 32.520 | 25.745 |
| Lejl. 13 overgået til andel pr. 15. december 2004 | 32.520 | 25.745 |
| Lejl. 201 overgået til andel pr. 15. januar 2005 | 38.316 | 27.141 |
| Lejl. 385 overgået til andel pr. 15. januar 2005 | 32.520 | 23.035 |
| Forhøjelse pr. 1. marts 2005 | 1.131.474 | 660.026 |
| Lejl. 320 overgået til andel pr. 1. maj 2005 | 42.780 | 17.825 |
| Lejl. 279 overgået til andel pr. 1. juli 2005 | 42.780 | 10.695 |
| Forhøjelse pr. 1. september 2005 | 426.219 | 35.518 |
| Afrunding | -1.095 | -91 |
| Årlig boligafgift pr. 30. september 2005 | <u>12.960.960</u> | |
| Boligafgift i alt 2004/2005 | | <u>12.005.855</u> |
| Kælderleje, andelshavere | | 69.243 |
| Boligafgift og kælderleje i alt 2004/2005 | | <u>12.075.098</u> |

NOTER

| | 2004/2005 kr. | Budget 2004/2005 kr. | 2003/2004 kr. |
|--|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Note 3. Løbende vedligeholdelse | | | |
| Blikkenslager | 562.074 | | 539.275 |
| Elektriker | 98.606 | | 38.313 |
| Glarmester | 2.139 | | 0 |
| Låseservice | 44.788 | | 109 |
| Maler | 7.925 | | 12.350 |
| Murer | 194.781 | | 160.988 |
| Snedker og tømrer | 23.634 | | 176.364 |
| Tag og tagrender | 9.430 | | 4.409 |
| Badeværelsesgulve og følgereparationer | 93.248 | | 119.409 |
| Følgearbejder overdragelser, forbedringer | -10.753 | | 34.235 |
| Teknisk bistand | 31.077 | | 30.788 |
| Reparation af vaskeri | 12.573 | | 20.948 |
| Reparation af varmeanlæg | 14.044 | | 22.186 |
| Kloakreovering | 0 | | 1.370 |
| Værktøj og inventar | 0 | | 987 |
| Vinduer og altandøre | 44.953 | | 42.012 |
| Dørtelefoner | 51.189 | | 39.836 |
| Serviceaftaler varmecentral | 47.487 | | 3.529 |
| Fraflytteres indbetalinger til istandsættelser | -34.000 | | -28.000 |
| Navneskilte, hængelås, vaskekort | -7.375 | | -6.988 |
| Kabelbrud | 9.027 | | 0 |
| Diverse | 21.266 | | 24.647 |
| | <u>1.216.113</u> | <u>1.250.000</u> | <u>1.236.767</u> |
| Vaskeri nyanskaffelser, tilgang tekniske install. | 0 | 120.000 | 0 |
| Rensning af ventilationsskakter | 138.750 | 250.000 | 18.175 |
| Hensat til rensning af ventilationsskakter | 113.437 | | 0 |
| | <u>1.468.300</u> | <u>1.620.000</u> | <u>1.254.942</u> |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse (tilbudt ordning) | 29.132 | 29.504 | 31.645 |
| | <u><u>1.497.432</u></u> | <u><u>1.649.504</u></u> | <u><u>1.286.587</u></u> |

NOTER

| | | Budget | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | 2004/2005 | 2004/2005 | 2003/2004 |
| | kr. | kr. | kr. |
| Note 4. Skatter og forsikringer | | | |
| Forsikringer | 367.729 | 381.750 | 327.709 |
| Serviceaftaler m.v. inkl. vaskerier | 120.042 | 120.042 | 121.615 |
| Ejendomsskatter | 2.175.685 | 2.200.000 | 2.078.741 |
| | <u>2.663.456</u> | <u>2.701.792</u> | <u>2.528.065</u> |
| Note 5. Forbrugsafgifter | | | |
| Elforbrug inkl. vaskerier | 433.588 | 460.000 | 457.221 |
| Vandafgift inkl. vaskerier: | | | |
| Slutafregning 2004 | -48.002 | 1.100.000 | 1.042.102 |
| Beregnet forbrug frem til 30/9 2005 | <u>669.220</u> | 621.218 | |
| Renovation | 416.707 | 425.000 | 421.491 |
| | <u>1.471.513</u> | <u>1.985.000</u> | <u>1.920.814</u> |
| Note 6. Renholdelse og ejendomsfunktionærer | | | |
| Ejendomsfunktionærer | | | |
| Lønninger inkl. pension | 1.079.083 | | 983.068 |
| Hensættelse til feriepengeforpligtelse | 6.000 | | 5.000 |
| ATP m.v. | 11.623 | | 10.739 |
| Lønsumsafgift | 46.181 | | 45.234 |
| Telefon og adsl, ejendomskontor | 34.639 | | 27.311 |
| Arbejdstøj m.v. | 9.688 | | 9.552 |
| | <u>1.187.214</u> | | <u>1.080.904</u> |
| Renholdelse | | | |
| Vinduespolering og trappevask | 384.350 | | 375.932 |
| Haveanlæg | 172.662 | | 253.100 |
| Kloakrensning | 40.015 | | 38.824 |
| Containeraffald, tømning m.v. | 12.251 | | 7.266 |
| Gebyr dataløn | 4.458 | | 3.926 |
| Ejendomskontor inkl. varme | 44.047 | | 46.502 |
| Maskindrift | 125.504 | | 39.119 |
| Småanskaffelser | 17.417 | | 41.461 |
| Fraflytters indb. | -8.000 | | -2.000 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 1.969 | 410.323 | 6.441 |
| | <u>1.981.887</u> | <u>1.900.000</u> | <u>1.891.475</u> |

NOTER

| | 2004/2005 kr. | Budget 2004/2005 kr. | 2003/2004 kr. |
|--|------------------|----------------------------|------------------|
| Note 7. Foreningsomkostninger | | | |
| Administration | 409.728 | 409.728 | 397.800 |
| Valuarvurdering | 25.269 | 26.000 | 25.150 |
| Afsat revision | 59.500 | 80.000 | 45.000 |
| Revisor rådgivning, møder, anden assistance m.v. | 27.525 | | 19.444 |
| Advokat inkl. bistand vedr. lejer | 35.382 | 30.000 | 19.156 |
| Varmeregnskab | 87.894 | 89.000 | 86.363 |
| Kontorartikler, porto m.v. | 97.652 | 75.000 | 73.908 |
| Annoncer | 3.744 | | 11.162 |
| Hensat til tab på fraflyttere | -20.000 | | 19.141 |
| Tab på fraflyttere | 22.942 | | 1.279 |
| Tomgang varme, afregning fraflyttere | 0 | | 1.550 |
| Bestyrelseskontor | 36.904 | | 20.716 |
| Bestyrelshonorar, telefонтilskud m.v. | 145.000 | 330.000 | 143.000 |
| Foreningsudgifter | 89.473 | | 69.100 |
| | <u>1.021.013</u> | <u>1.039.728</u> | <u>932.769</u> |
| Note 8. Finansieringsudgifter | | | |
| Prioritetsydelse og øvrige renter | | | |
| Prioritetsrenter | 3.522.990 | 4.271.083 | 4.311.929 |
| Prioritetsafdrag | 1.708.370 | 1.485.718 | 1.397.749 |
| Renter, netto | | | |
| Renteudgifter, bank | 24.360 | | |
| Renteindtægter, bank | -1.089 | 23.271 | 150.000 |
| | <u>5.254.631</u> | <u>5.906.801</u> | <u>5.699.475</u> |

NOTER
Note 8. Finansieringsudgifter - fortsat
Prioritetsrenter/prioritetsgæld

| | Udløb | Kurs | Renter | Afdrag 2004/2005 (indfriet) | Restgæld pr. 30/9 2005 | Kursværdi pr. 30/9 2005 |
|--|-------|--------|------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 5% Nykredit opr. kr. 1.800.000, rentesats 5,8752% Indfriet | | | 50.968 | 15.508 (1.639.090) | 0 | 0 |
| 5% Nykredit opr. kr. 1.729.000, rentesats 6,0516% Indfriet | | | 50.785 | 14.265 (1.588.412) | 0 | 0 |
| 5% Nykredit opr. kr. 8.963.000, rentesats 5,7416% Indfriet | | | 263.500 | 67.807 (8.671.875) | 0 | 0 |
| 5% Nykredit opr. kr. 48.306.000, rentesats 5,5052% | | | 1.357.552 | 497.124 (46.396.507) | 0 | 0 |
| 5% Nykredit Opr. kr. 6.871.000, rentesats 5,2104% | 2027 | 101,87 | 363.132 | 159.925 | 6.489.340 | 6.610.955 |
| 5% Nykredit opr. Opr. kr. 8.400.000 rentesats 5,4808% | 2033 | 105,29 | 476.971 | 119.922 | 8.175.496 | 8.607.595 |
| *) 4% Nykredit Rentetilpasningslån opr. kr. 31.892.000 rentesats 2,6786% | 2028 | 102,96 | 473.180 | 484.122 | 31.407.878 | 32.337.225 |
| ***) 2,85% Nykredit Var.obl. lån opr. kr. 30.717.000 rentesats 2,8500% p.t. | 2034 | 100,57 | 472.680 | 330.356 | 30.386.644 | 30.558.632 |
| 3% Nykredit Kontantlån Opr. kr. 4.490.000 rentesats 3,4600% | 2020 | 103,24 | 14.222 | 19.341 | 4.470.659 | 4.615.323 |
| | | | <u>3.522.990</u> | <u>1.708.370</u> | <u>80.930.017</u> | <u>82.729.730</u> |

*) Tilpasningslån med variabel rente- og løbetid. Lånets maksimale løbetid udgør 30 år.

***) Lånets rente er variabel og ændres ved halvårlige rentefastsættelser. Rentemaksimum 6%.

NOTER

| | kr. |
|---|-------------------|
| Note 9. Afskrivninger | |
| Tekniske installationer | 311.268 |
| Driftsmidler | 9.373 |
| Ejendommen | 6.580 |
| | <u>327.221</u> |
| Note 10. Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi matr. nr. 1014, 1025, 1026, 1027, 1028 og 1029 Emdrup | |
| Akkumuleret anskaffelsværdi pr. 1. oktober 2004 | 68.227.991 |
| | <u>68.227.991</u> |
| Markise, afskrivning 20%, 3. år | -6.580 |
| Saldo pr. 30. september 2005 | <u>68.221.411</u> |
| Note 11. Igangværende byggesag, Ny varmecentral | |
| Håndværkerudgifter | 6.347.350 |
| Diverse undersøgelser asbest m.v. | 113.364 |
| Københavns Energi for energimåler | 39.724 |
| Viterra, varmfordelingsmålere | 204.298 |
| Ibrugtagningstilladelse | 34.460 |
| Teknikerudgifter | 765.574 |
| Finansieringsudgifter og entreprisforsikring | 166.157 |
| Juridisk og økonomisk rådgivning | 205.057 |
| | <u>7.875.984</u> |

NOTER

| | Anskaffel- sessum | Saldo før årets afskrivning | Afskriv- ninger | Uafskrevet saldo ultimo |
|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Note 12. Tekniske installationer | | | | |
| Opgradering antenneanlæg, afskrivning 10% lineært | 84.019 | 35.707 | 8.402 | 27.305 |
| Vaskeri, afskrivning 10% lineært | 2.570.192 | 1.158.601 | 257.019 | 901.582 |
| Vaskemaskiner og tørretumblere, afskrivning 10% lineært | 364.084 | 273.190 | | |
| Tilgang | 94.388 | 94.388 | | |
| afskrivning 10% lineært | <u>458.472</u> | <u>367.578</u> | 45.847 | 321.731 |
| | <u>3.112.683</u> | <u>1.561.886</u> | <u>311.268</u> | <u>1.250.618</u> |
| Note 13. Driftsmidler | | | | |
| Driftsmateriel, afskrivning, rest | 324.125 | 9.373 | 9.373 | 0 |
| | <u>324.125</u> | <u>9.373</u> | <u>9.373</u> | <u>0</u> |
| Note 14. Antenneregnskab | | | | |
| Saldo pr. 1. oktober 2004 | | | | -19.145 |
| Antenneindtægter | | | | -663.283 |
| CopyDan, indtægter | | | | -83.340 |
| Signallevering | | | 660.060 | |
| CopyDan | | | 95.935 | |
| Administration | | | 10.000 | 765.995 |
| | | | | <u>227</u> |

NOTER

kr.

Note 15. Varmeregnskab 2005/2006

| | |
|-------------------|----------------|
| Opkrævet a conto | 1.181.872 |
| Brændselsudgifter | 964.633 |
| | <u>217.239</u> |

Note 16. Indvendig vedligeholdelseskonto

| | |
|--|---------------|
| Saldo pr. 1. oktober 2004 | 31.275 |
| Hensat 2004/2005 | 29.132 |
| | <u>60.407</u> |
| Saldo indvendig vedligeholdelseskonto overdraget lejlighed, indtægtsført | -1.960 |
| Saldo pr. 30. september 2005 | <u>58.447</u> |

Note 17. Skyldige omkostninger

| | |
|--|------------------|
| Revision | 46.500 |
| Tryk af regnskaber | 13.000 |
| El og fjernvarme | 446.189 |
| Lønsum | 11.006 |
| Nykredit, nyt lån | 33.563 |
| Kælderskakte | 164.375 |
| Diverse kreditorer, vedligeholdelse m.v. | 317.819 |
| | <u>1.032.452</u> |

Note 18. Andelsindskud

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Saldo pr. 1. oktober 2004 | 2.889.600 |
| Andelsindskud, 7 nye andele | 63.600 |
| | <u>2.953.200</u> |

NOTER**Note 19. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser****Sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev kr. 11.021.000 er stillet til sikkerhed for mellemværender med BG Bank.

Bestyrelsesforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 24 andelshavere.

Eventualforpligtelser

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 1993.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger m.v.

Beregningen er foretaget i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b.

| | | kr. |
|---|------------|--------------------------|
| Handelsværdi pr. 17. november 2005 af ejendomsmægler og valuar Bent Skovgaard | | 160.000.000 |
| Bogført værdi af ejendommen | 68.221.411 | |
| Bogført værdi af igangværende byggesag | 7.491.381 | |
| Bogført værdi af installationer | 1.250.618 | <u>-76.963.410</u> |
| Opskrivning | | 83.036.590 |
| Prioritetsgæld ifølge regnskab | 80.930.017 | |
| Kursværdi ifølge regnskab | 82.729.730 | <u>-1.799.713</u> |
| | | 81.236.877 |
| Hensat til vedligeholdelse og forbedring, kursregulering m.v. | | -34.500.000 |
| Egenkapital ifølge regnskab | | <u>-3.045.581</u> |
| REGULERET EGENKAPITAL | | <u><u>43.691.296</u></u> |

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer efter m²

$$\text{Andelsværdi pr. m}^2 \quad \frac{43.691.296}{19.688} = \underline{\underline{2.219,1841}}$$

| m ² | Andel i formue | Antal lejligheder | Total inkl. indskud |
|----------------|----------------|-------------------|--------------------------|
| 55 | 122.055 | 22 | 2.685.210 |
| 56 | 124.274 | 141 | 17.522.634 |
| 58 | 128.713 | 9 | 1.158.417 |
| 66 | 146.466 | 102 | 14.939.532 |
| 67 | 148.685 | 48 | 7.136.880 |
| 112 | 248.549 | 1 | 248.549 |
| Afrunding | | | 74 |
| | | <u><u>323</u></u> | <u><u>43.691.296</u></u> |

Andelsværdi pr. m² vedtaget på ordinær generalforsamling 27. januar 2005: kr. 2.104,2292.