

ANDELSBOLIGFORENINGEN
VENNEMINDEVEJ 18. M.FL.

ÅRSRAPPORT 1. JULI 2002 – 30. JUNI 2003

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling

den 16. september 2003

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	3
Resultatopgørelse 01.07.2002 – 30.06.2003	4
Balance pr. 30.06.2003	5
Noter	6 - 9

PÅTEGNINGER

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

Bestyrelse

Gorm Grinda Rasmussen, formand

Ole Dyhr, næstformand

Thomas Allin

Bettina Eskelund Holst

Øivind Paulsen

Administrator

C. E. Jensen, Advokatfirma

Revision

Karl Brylle-Larsen

statsautoriseret revisor

PÅTEGNINGER

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2002 – 30. juni 2003 for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

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 2. september 2003

Bestyrelsen

Gorm Grinda Rasmussen
(formand)

Ole Dyhr
(næstformand)

Thomas Allin

Bettina Eskelund Holst

Øivind Paulsen

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret årsrapporten for 1. juli 2002 – 30. juni 2003 for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

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 2. september 2003

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen
statsautoriseret revisor

Karl Brylle-Larsen
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2002 – 30. JUNI 2003

Note	Regnskab	Budget	Regnskab
	2002/03	2002/03	01.01-30.06
	kr.	kr.	2002
			kr.
	Boligafgift	1.632.748	815.922
1	Lejeindtægter	125.105	75.838
	Moderniseringstillæg, andele	86.241	49.656
	Overdragelsesgebyrer m.v.	20.346	2.500
9	Antenne	0	18.216
	Renteindtægter	49.378	7.589
	Privat byfornylse	227.205	124.998
	Diverse indtægter	200	200
	Indtægter i alt	2.141.223	1.094.919
2	Prioritetsydelse	-1.348.292	-601.543
	Prioritetsydelse i alt	-1.348.292	-601.543
	Ejendomsskatter/afgifter m.v.	-114.356	-53.604
	El	-3.655	-14.351
	Forsikringer	-43.516	-16.683
	Gårdlaug	-61.712	-28.890
3	Andel af varmeudgifter	0	-109.971
	Administrationshonorar	-60.000	-30.000
	Revision m.v.	-20.000	-15.000
	Renovation m.v.	-85.900	-45.470
4	Renholdelse	-74.361	-33.063
	Underholdsbidrag bestyrelse	-12.500	-6.250
	Diverse administration og		
5	bestyrelsesudgifter	-36.471	-11.422
9	Hybridnet mv.	0	-17.173
6	Lejetab m.v.	-194	-2.188
7	Vedligeholdelse	-115.837	-54.928
	Driftsomkostninger i alt	-628.502	-438.993
	Omkostninger i alt	-1.976.794	-1.040.536
	Resultat før kurstab m.v.	164.429	54.383
7	Større arbejder	-1.884.116	-275.871
	Kurstab m.v. på prioritetsgæld	-413.315	-
	Årets resultat (underskud)	-2.133.002	-221.488

BALANCE PR. 30. JUNI 2003

Note		<u>30.06.2003</u>	<u>30.06.2002</u>
		kr.	kr.
AKTIVER			
8	Ejendommen (bogført værdi)	21.208.703	20.601.613
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.208.703</u>	<u>20.601.613</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	882.958	295.050
9	IT-Regnskab	121.958	108.697
9	Varmeregnskab	115.432	14.578
	Varmelaug	0	136.585
	Mellemregning administrator	10.100	2.892
10	Diverse tilgodehavender	129.950	38.252
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.260.398</u>	<u>596.054</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.469.101</u>	<u>21.197.667</u>
PASSIVER			
	Tilgodehavende boligafgift mv.	6.903	292.406
9	Antenneregnskab	3.215	-
9	Vandregnskab	43.287	-
11	Skyldige omkostninger m.v.	395.141	140.758
	Depositum, lejere	8.425	8.425
12	Indvendig vedligeholdelse	37.920	41.342
	Kortfristet gæld i alt	<u>494.891</u>	<u>482.931</u>
2	Prioritetsgæld	17.271.520	14.157.441
	Gæld i alt	<u>17.766.411</u>	<u>14.640.372</u>
	Andelsindskud	1.569.090	1.569.090
	Saldo 01.01	4.988.205	5.133.412
	Årets kontante resultat	-2.133.002	-221.488
	Prioritetsafdrag	223.148	76.281
	Indfrielse af moderniseringsforpligtelser	55.249	-
	Kapitalkonto i alt	<u>3.133.600</u>	<u>4.988.205</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.702.690</u>	<u>6.557.295</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.469.101</u>	<u>21.197.667</u>
13	Udvendig vedligeholdelse	<u>-235.065</u>	<u>-81.322</u>
14	Andelsværdi pr. krone andelsindskud	<u>12,00</u>	<u>11,000</u>
15	Kautionser		

NOTER

	2002/03	01.01. – 30.06.2003		
	kr.	kr.		
1. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, lejligheder	138.674	68.954		
Leje, varmecentral	0	13.570		
Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-13.569	-6.686		
	125.105	75.838		
2. Prioritetsgæld				
	Nominel Restgæld	Renter	Afdrag	Ydelse
Indfrieede lån		647.130	112.668	759.798
Nykredit 6 % 2035	13.192.708	421.742	80.292	502.034
Nykredit 5 % 2025	4.078.812	56.272	30.188	86.460
Nom. Restgæld	17.271.520	1.125.144	223.148	1.348.292
Kursværdi 30.06.2003 17.008.368 kr.				
Efter 1 år resterer af prioritetsgælden				16.978.089
Efter 5 år resterer af prioritetsgælden				15.627.413
3. Ikke fordelte varmeudgifter vedr. varmelauget				
Varmelaugsudgifter 1. halvår 2002		65.457		109.971
Overført til note 5		-3.956		-
Overført til note 7		-61.501		-
		0		109.971
4. Renholdelse				
Rengøring af trapper m.v.		56.951		26.450
Vinduespolering		3.225		3.225
Måtter		11.306		-
Diverse		2.879		3.388
		74.361		33.063
5. Diverse administration				
Gebyrer – Multidata		4.074		1.636
Kontorartikler mv.		4.999		489
Telefonudgifter		0		3.483
Møder, beboerfester m.v.		15.571		5.814
Vurdering af foreningens ejendom		7.871		-
Overført fra note 3:				-
Varmemesterservice	596			-
Leje	1.184			-
Administration	1.646			-
Revision	530		3.956	-
		36.471		11.422

NOTER

	2002/03	01.01. – 30.06.2003
	kr.	kr.
6. Lejetab mv.		
Tab varmregnskaber m.v.	194	2.188
	194	2.188
7. Vedligeholdelse		
Elektriker (lys bagtrappe)	6.958	375
VVS	8.877	10.004
Glarmester	0	2.073
Kloakarbejde	0	1.721
Låse og nøgler, dørpumper etc.	7.910	2.680
Varmeanlæg m.v.	6.298	4.561
Diverse	3.901	6.557
Renovation badeværelse	0	26.957
Renovering kældergulve m.v.	20.392	-
Overført fra note 3:		
Reparationer af varmeanlæg	61.501	-
Sædvanlig vedligeholdelse	115.837	54.928
Varmemålere	72.628	-
Ventilationsanlæg	21.125	-
Brevsprækker	30.655	-
Havemøbler	14.118	-
Udskiftning faldstammer	1.138.500	-
Nyt varmeanlæg	1.214.180	-
	2.491.206	-
Overført til ejendom (50 %)	-607.090	-
Lyslederkabeltrækning	0	150.000
Opgradering til 380 volt	0	628.871
Overført til ejendom	0	-503.000
	1.938.452	330.799
	30.06.2003	30.06.2002
	kr.	kr.
8. Ejendommen		
Saldo 01.01.	20.601.613	20.098.613
Overført fra vedligeholdelse	607.090	503.000
Bogført værdi 30.06.	21.208.703	20.601.613

Kontant offentlig ejendomsvurdering 01.01.2002 27.000.000 kr.

9. Forbrugsregnskaber

	IT-regnskab	Antenneregsk.	Vandregnskab	Varmeregnskab
Aconto betalinger	80.243	38.407	135.001	513.809
Udgifter	-202.201	-35.192	-91.714	-629.241
	-121.958	3.215	43.287	-115.432

NOTER

	<u>30.06.2003</u>	<u>30.06.2002</u>
	kr.	kr.
10. Diverse tilgodehavender		
Vedr. Salg	17.041	7.750
Forudbetalt forsikring	24.264	24.252
Underholdsbidrag bestyrelsen	0	6.250
TDC, Hybridnet	8.984	-
Tilgode naboejendom	79.661	-
	<u>129.950</u>	<u>38.252</u>
11. Skyldige omkostninger		
Revision	15.000	15.000
El	11.046	-
Fjernvarme	355.936	-
Vandafgifter	10.986	-
Ejendomsskat	2.173	125.758
	<u>395.141</u>	<u>140.758</u>
12. Indvendig vedligeholdelse (skyldigt lejere)		
Saldo 01.01.	41.342	46.150
Henlagt	13.569	6.686
Forbrugt	-16.991	-11.494
Saldo 30.06.	<u>37.920</u>	<u>41.342</u>
13. Udvendig vedligeholdelse (vedr. lejerne)		
Saldo 01.01	-81.322	-44.389
Regulering ved frasalg	0	0
	<u>-81.322</u>	<u>-44.389</u>
Henlagt	24.286	23.401
Forbrugt	-178.029	-60.334
Vedligeholdelsesforpligtelse i alt	<u>-235.065</u>	<u>-81.322</u>

NOTER

	<u>30.06.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
	kr.	kr.
14. Andelsværdi pr. krone andelsindskud		
I henhold til vedtægternes § 15 kan andelsværdien pr. krone indbetalt andelskapital beregnes efter "Handelsværdimetoden":		
Aktiver ifølge regnskabet	22.469.101	21.197.667
Bogført værdi af ejendom	-21.208.703	-20.601.613
Forbedring	607.090	503.000
Ejendom iflg. mægler vurdering	<u>35.300.000</u>	<u>32.500.000</u>
Aktiver til "handelsværdi" herefter	<u>37.167.488</u>	<u>33.599.054</u>
Gæld ifølge regnskabet	-17.766.411	-14.640.372
Prioritetsgæld iflg. regnskabet	17.271.520	14.157.441
Kursværdi af prioritetsgæld – se note 2	<u>-17.008.368</u>	<u>-14.136.204</u>
Gæld til "handelsværdi" herefter	<u>-17.503.259</u>	<u>-14.619.135</u>
Egenkapital til kontantværdi	19.664.229	18.979.919
Reserveret til vedligeholdelse mv.:		
Primo	1.713.679	
Anvendt (afrunding)	<u>-878.530</u>	<u>-1.713.679</u>
Reguleret egenkapital pr. 31.12	<u>18.829.080</u>	<u>17.266.240</u>
<u>Reguleret egenkapital kr.18.829.080</u>	<u>12,000</u>	<u>11,000</u>
Andelsindskud kr. 1.569.090		

15. Kautionsforpligtelser

Foreningen har i overensstemmelse med bestemmelserne i Lov om andelsboligforeninger m.v. kautioneret for finansieringen af andelshavers køb af andel i foreningen. Kautionen dækker maksimalt 60 % af den del af det enkelte lån der overstiger 40.000 kr. Hovedstolen på lånet udgjorde oprindeligt 113.000 kr.