

IN·REVISION

STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Ejerforeningen Blåbærhaven

c/o Kuben Ejendomsadministration
Ragnagade 7, 2100 København Ø

Årsrapport for 2004

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling den / 2005

dirigent

Bestyrelsen og administrator

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 for Ejerforeningen Blåbærhaven, Kokkedal.

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

Endvidere oplyses, at bestyrelsen ikke er bekendt med, at der forfindes kautions-, garanti-, eller lignende forpligtigelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten for 2004 for Ejerforeningen Blåbærhaven udviser et resultat på kr. 770.058 og en egenkapital på kr. 2.767.636 efter indbetaling af a'contobidrag.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsrapport.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2005

Som administrator:

Kuben Ejendomsadministration A/S

I bestyrelsen:

Susanne Sønderstrup

Christian Riber

Kurt Simonsen

Bo Madsen

Jesper Østergaard

Godkendt på ejerforeningens generalforsamling den, / 2005

Dirigent

Revisionspåtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Blåbærhaven, Kokkedal

Vi har revideret årsrapporten for regnskabsåret 2004.

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

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 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 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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. marts 2005
IN-REVISION A/S

Bjørn Bengtsson
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2004 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Resultatopgørelsen er opstillet i beretningsform og artsopdelt.

Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Inspektørlejlighed er opført til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Resultatopgørelse for året 2004

	Realiseret 2004	Budget 2004 t.kr.	Budget 2005 t.kr.
Medlemsbidrag (til fællesudgifter)	3.900.480	3.900	4.073
Videresalg til ejere.....	6.097	0	0
Renter og gebyrer på medlemsbidrag m.v.	0	3	3
Udlejning af selskabslokale	9.000	9	9
Elforbrug i sol-klub.....	938	1	1
Diverse indtægter	13.028	0	0
Renteindtægter - bank	45.370	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Indtægter i alt	3.974.913	3.913	4.086
EJENDOMSOMKOSTNINGER:			
Elektricitet (fællesanlæg)	350.252	337	347
Vand og varme, afsat (fællesanlæg)	258.000	258	266
Vand og varme, restafregning (fællesanlæg).....	-107.767	0	0
Renovation jf. note 1	323.411	318	328
Gager og sociale ydelser.....	756.730	736	852
Lønrefusion	-17.658	0	0
Personaleomkostninger	15.176	0	0
Bestyrelseshonorar	0	0	10
Drift af inspektørlejlighed jf. note 2.....	34.852	34	35
Rengøringsfirma	144.600	156	161
Renholdelse af udendørsarealer	9.423	15	15
Rengøring/vand kvalitet	17.938	30	31
Fremtidige småprojekter	0	0	61
Uforudsete udgifter	0	0	15
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ejendomsomkostninger i alt	1.784.957	1.884	2.121
VEDLIGEHOJDELSE:			
Reparation og vedligeholdelse jf. note 3.....	764.887	1.368	1.549
Nyanskaffelser jf. note 4.....	54.055	153	171
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Vedligeholdelse m.v. i alt	818.942	1.521	1.720
(transport)	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.603.899	3.405	3.841

IN·REVISION

STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Resultatopgørelse for året 2004

	Realiseret 2004	Budget 2004 t.kr.	Budget 2005 t.kr.
(transport)	2.603.899	3.405	3.841
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:			
Administrationshonorar	222.605	227	234
Administrationshonorar - andet	0	9	9
Revision	18.000	23	24
Advokat	3.125	10	10
Konsulent/rådgivning	60.431	20	21
Forsikringer	216.292	163	225
Falck.....	9.471	10	10
Kontorartikler og porto m.v.	10.950	15	15
Telefon/Internet og domæne.....	18.213	15	15
Bankgebyrer, RKI m.v.....	24.871	15	15
Generalforsamling - bestyrelsesarbejde	4.071	20	20
Arbejdstøj og lign.	5.061	19	5
Gaver	1.543	4	4
Tilskud fællesaktiviteter	4.450	17	27
Inkassoomkostninger	0	5	5
Diverse	0	0	4
Administrationsomkostninger i alt	599.083	572	643
Renteudgifter - administration og kreditor	1.873	0	0
Renteudgifter i alt	1.873	0	0
FÆLLESUDGIFTER I ALT	3.204.855	3.977	4.484
ÅRETS RESULTAT	770.058	-64	-398

IN·REVISION

STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Balance pr. 31. december 2004

31/12-03 t.kr	AKTIVER	Note	31/12-04
0	Inspektørlejlighed	5	0
96	Mellemregning varmeregnskab	8	51.631
20	Forudbetalte omkostninger		15.809
9	Tilgodehavende lønrefusion		0
2.627	Bankindestående		3.356.936
7	Kassebeholdning		2.614
25	Tilgodehavender hos medlemmer		5.943
0	Mellemregning administrator		0
5	Diverse tilgodehavender		2.399
<u>2.789</u>	<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>3.435.332</u>

IN·REVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER A/S

Balance pr. 31. december 2004

31/12-03 t.kr	PASSIVER	Note	31/12-04
	FORPLIGTELSER:		
18	Skyldig revision		18.000
144	Skyldige omkostninger		124.613
35	Indeholdt A-skat og AM-bidrag og sociale ydelser		25.021
60	Feriepengeforpligtelse		62.232
146	Skyldig vand 16/9 - 31/12 2004.....		151.863
300	Afsat ejendommens andel vand og varme.....		258.000
20	Forudbetalt fællesbidrag		2.961
58	Mellemregning administrator		15.006
0	Depositum vedrørende lejemaal (inspektørlejlighed)		0
<u>781</u>	<u>FORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>657.696</u>
	HENLÆGGELSER:		
<u>10</u>	<u>Hensat til mødegåelser af tab på medlemsbidrag</u>		<u>10.000</u>
<u>10</u>	<u>HENLÆGGELSER I ALT</u>		<u>10.000</u>
<u>1.998</u>	<u>EGENKAPITAL</u>	6	<u>2.767.636</u>
<u>2.789</u>	<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>3.435.332</u>
	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7	

Noter

	Realiseret 2004	Budget 2004 t.kr.	Budget 2005 t.kr.
Note 1. Renovation			
Renovation - kom munen (bio- og restaffald)	239.400	-	-
Renovation - affaldsposer	28.649	-	-
Renovation - container	55.362	-	-
	<hr/>		
Renovation i alt	323.411	318	328
	<hr/> <hr/>		
Note 2. Drift af inspektørlejlighed			
Leje inkl. a'conto varme/vand	0	-	-
Medlemsbidrag til ejerforening	30.650	-	-
Ejendomsskat/el	4.202	-	-
Afskrivning	0	-	-
	<hr/>		
Drift af inspektørlejlighed i alt	34.852	34	35
	<hr/> <hr/>		
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Maskiner/vaskerier	26.470	26	27
Traktorer/maskinpark	27.859	24	25
Tag - løbende vedligeholdelse	16.673	25	29
Bygninger - ydre - løbende vedligeholdelse	44.705	25	325
Bygninger - indre - løbende vedligeholdelse	551.163	800	300
Helseafdeling	44.192	135	135
Selskabslokale	0	52	252
Materiale / containergård	3.813	3	3
Udendørsarealer og beplantning	25.865	226	401
Isenkram	1.702	12	12
Elarbejde og el-artikler	22.445	15	15
Ventilatorer/ventilationsskakter	0	25	25
	<hr/>		
Reparation og vedligeholdelse i alt	764.887	1.368	1.549
	<hr/> <hr/>		

Noter

	Realiseret 2004	Budget 2004 t.kr.	Budget 2005 t.kr.
Note 4. Nyanskaffelser			
Maskinvaskeri	43.375	72	110
Værktøj m.v.	1.759	9	9
Traktor/maskinpark	1.619	20	20
Udendørs fællesfaciliteter.	1.858	12	2
Nyanskaffelser selskabslokale	825	15	5
Nyanskaffelser helseafdeling	0	5	5
Kontormaskiner, inventar m.v.	4.619	20	20
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nyanskaffelser i alt	54.055	153	171
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Note 5. Inspektørlejlighed - bogført værdi

		2003
Saldo pr. 1. januar 2004.....	0	8.000
Afskrivning i regnskabsåret.....	0	-8.000
	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi pr. 31. decem ber 2004.....	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2004	1.050.000	

Lejligheden er pr. 31/12 2004 ubehæf tet. Ifølge generalforsamlingsbemyndigelse af 23/4 1997 kan besty relsen belåne lejligheden m ed realkreditlån.

Note 6. Egenkapital

Saldo primo	1.997.578	961.846
Resultat for regnskabsåret	770.058	1.035.732
	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo	2.767.636	1.997.578
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

Note 7. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Kassekredit max. kr. 600.000 ifølge generalforsamlingsbemyndigelse af 23/4 1997.

Note 8. Varmeregnskab

**2003
t.kr.**

Varmeregnskab 2004 ejendom men totalt

Betalt vand a'conto 16/9 2003 - 15/9 2004.....	448.869	543
Beregnet vandforbrug a'conto 16/9 2003 - 31/12 2003	-146.040	-212
Beregnet vandforbrug a'conto 16/9 2004 - 31/12 2004.....	151.863	146
Vand i alt	454.692	477
Betalt fjernvarme 2004	1.034.080	1.034
Varme i alt	1.034.080	1.034
Overført varmeudgift fra 2003	3.313	3
Reparation og vedligehold af varmeanlæg	76.825	55
Måleraflæsning varme og vand	71.624	70
ELO-abonnement	16.925	12
	168.687	140
Total til fordeling mellem ejere og ejendom men	1.657.459	1.651
Ejernes andel		
Betalt a'conto vand	741.000	717
Betalt a'conto varme	864.828	837
I alt a'conto	1.605.828	1.554
Totalt til fordeling mellem ejere og ejendom men	51.631	97

JN/A11046004

Budget 2004 - Hovedtal

Bilag 1

(i 1.000 kr.)	<u>B</u> <u>2005</u>	<u>B</u> <u>2006</u>	<u>B</u> <u>2007</u>	<u>B</u> <u>2008</u>	<u>B</u> <u>2009</u>	<u>B</u> <u>2010</u>	<u>B</u> <u>2011</u>	<u>B</u> <u>2012</u>	<u>B</u> <u>2013</u>	<u>B</u> <u>2014</u>	<u>B</u> <u>2015</u>	<u>B</u> <u>2016</u>	<u>B</u> <u>2017</u>	<u>B</u> <u>2018</u>	<u>B</u> <u>2019</u>
Medlemsbidrag pr. måned pr. andel.....	<u>355</u>	<u>370</u>	<u>385</u>	<u>400</u>	<u>415</u>	<u>430</u>	<u>445</u>	<u>460</u>	<u>475</u>	<u>490</u>	<u>505</u>	<u>520</u>	<u>535</u>	<u>550</u>	<u>565</u>
Samlede indtægter.....	<u>4.086</u>	<u>4.258</u>	<u>4.430</u>	<u>4.602</u>	<u>4.774</u>	<u>4.946</u>	<u>5.118</u>	<u>5.290</u>	<u>5.462</u>	<u>5.634</u>	<u>5.806</u>	<u>5.978</u>	<u>6.151</u>	<u>6.323</u>	<u>6.495</u>
Samlede omkostninger..	<u>3.179</u>	<u>4.013</u>	<u>6.379</u>	<u>3.975</u>	<u>4.171</u>	<u>4.517</u>	<u>4.498</u>	<u>4.585</u>	<u>5.160</u>	<u>5.430</u>	<u>15.288</u>	<u>5.444</u>	<u>5.637</u>	<u>5.666</u>	<u>5.832</u>
Årets resultat.....	<u>907</u>	<u>245</u>	<u>-1.949</u>	<u>627</u>	<u>603</u>	<u>429</u>	<u>620</u>	<u>705</u>	<u>302</u>	<u>204</u>	<u>-9.482</u>	<u>534</u>	<u>514</u>	<u>657</u>	<u>663</u>
Foreningens formue ultimo året.....	<u>3.675</u>	<u>3.920</u>	<u>1.971</u>	<u>2.598</u>	<u>3.201</u>	<u>3.630</u>	<u>4.250</u>	<u>4.955</u>	<u>5.257</u>	<u>5.461</u>	<u>-4.021</u>	<u>-3.487</u>	<u>-2.973</u>	<u>-2.316</u>	<u>-1.653</u>

Væsentligste projekter: Nyt tag - år 2007
Facaderenovering - år 2015

Budget 2004 - Hovedtal

Bilag 2

Lejlighedernes fordelingsantal

2004 - Aktuelt	<u>2/956</u>	<u>3/956</u>	<u>4/956</u>	<u>5/956</u>	<u>6/956</u>
Fællesudgifter januar - december	680,0	1.020,0	1.360,0	1.700,0	2.040,0
Varme a'conto.....	187,0	225,0	300,0	375,0	450,0
Vand a'conto.....	130,0	195,0	260,0	325,0	390,0
Antenneforeningen.....	114,5	114,5	114,5	114,5	114,5
Total pr. måned januar-december.....	<u>1.111,5</u>	<u>1.554,5</u>	<u>2.034,5</u>	<u>2.514,5</u>	<u>2.994,5</u>

2005 - Budget

Fællesudgifter januar - december	710,0	1.065,0	1.420,0	1.775,0	2.130,0
Varme a'conto.....	187,0	225,0	300,0	375,0	450,0
Vand a'conto.....	130,0	195,0	260,0	325,0	390,0
Antenneforeningen.....	124,5	124,5	124,5	124,5	124,5
Total pr. måned januar-december.....	<u>1.151,5</u>	<u>1.609,5</u>	<u>2.104,5</u>	<u>2.599,5</u>	<u>3.094,5</u>

2006 - Budget

Fællesudgifter januar - december	740,0	1.110,0	1.480,0	1.850,0	2.220,0
Varme a'conto.....	187,0	225,0	300,0	375,0	450,0
Vand a'conto.....	130,0	195,0	260,0	325,0	390,0
Antenneforeningen.....	124,5	124,5	124,5	124,5	124,5
Total pr. måned januar-december.....	<u>1.181,5</u>	<u>1.654,5</u>	<u>2.164,5</u>	<u>2.674,5</u>	<u>3.184,5</u>

De budgetterede medlemsbidrag kan ændres, såfremt bestyrelsen finder det fornødent.