



Andelsboligforeningen

Tegholmsholmsgården

Stubmøllevvej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2011/2012

13. regnskabsår

Administrator:

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsenegade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Generalforsamlingsvedtagelse	Side 1
Revisionspåtegning	Side 2
Regnskabsprincipper	Side 3
Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012	Side 4
Balance 30. juni 2012:	
Aktiver	Side 5
Passiver	Side 6
Noter 1 - 6	Side 7 - 9

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -927.208 og en egenkapital på kr. 5.511.324, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Årets resultat er påvirket af en væsentlig vedligeholdelsesandel kr. 1.512.176 på årets ejendomsrenovering.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. juni 2012, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.

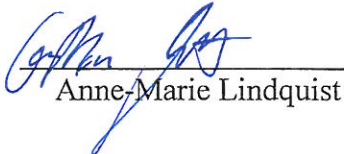
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 21. august 2012

i bestyrelsen:


Pia Nielsen
Formand

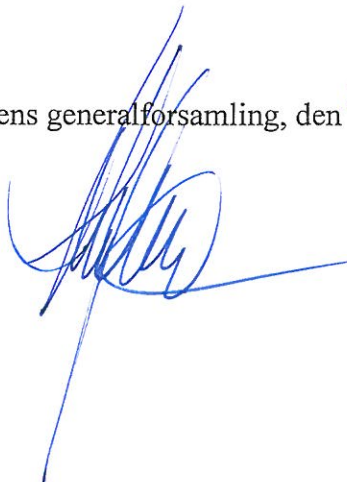

Lisette Jakobsen


Anne-Marie Lindquist


Anne Mikkelsen


Sybille Hulgren

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 30/10 2012.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 6, omfattende siderne 1 - 9. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

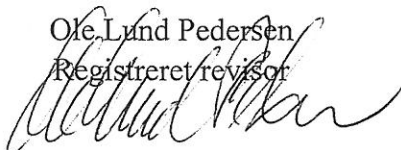
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 22. august 2012

LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelse og balance er dog opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2012 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2012 (gæld).

Årets resultat kr. -927.208 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammenlægninger) og 2 erhvervslejemål er bogført til anskaffelsessum med tillæg af afholdte forbedringer.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 32.974.319 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 30. juni 2012, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 35.400.507.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 25% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

Resultatopgørelse I. juli 2011 - 30. juni 2012

	2011/2012	2010/2011
Indtægter:		
Boligafgift m.v. fra andelshavere	4.195.313	4.057.565
Lejeindtægter	724.785	736.154
Vaskeri overskud, netto, note 5	-14.564	6.369
Indmeldelses- og ventelistegebyrer	22.000	14.200
Indtægt fejning og snerydning naboejendom	15.600	15.600
Andre	18.088	17.561
Indtægter i alt	4.961.222	4.847.449
Udgifter:		
Renter:		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - rentetilskud	1.702.876	1.558.418
Øvrige renteudgifter	172	118
Renteindtægter	-38.005	-48.970
Kursgevinst på indfriet prioritetsgæld	0	-237.336
	1.665.043	1.272.230
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:		
Ejendomsskatter	534.371	506.014
Renovation m.v.	201.388	169.200
Vandafgifter	310.850	346.973
Forsikringer & serviceabonnementer	102.359	95.355
Trappevask, renholdelse m.v.	110.429	126.095
	1.259.397	1.243.637
Omkostninger:		
Ejendomsservice	316.206	359.280
Elektricitet	86.700	115.832
Varmeregnskab m.v.	4.913	6.476
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Lønsum	2.397	1.598
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse	16.788	12.879
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	2.812	851
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v.	18.586	30.595
Revision og regnskabsassistance	27.500	27.500
Administrationshonorar	140.002	141.750
Årets afskrivning bolignet, side 5	176.608	176.608
Canal Digital/Viasat	103.292	129.989
Øvrige administration	6.303	10.336
Tab på tilgodehavender	7.501	0
ITV-anlæg	4.725	0
Fællesrum	0	13.938
Arkitekt rådgivning	8.750	24.085
Teknisk bistand	14.063	0
Repræsentation	357	210
Ejendommens andel varme/vand	2.278	2.144
	999.781	1.114.071
Vedligeholdelse:		
Murer og kloak - reparation af badeværelser.....	0	39.127
Elektriker	20.212	247.551
Snedker/tømrer	100.575	14.720
Glarmester	4.035	2.060
Blikkenslager	166.686	309.138
Maler	1.109	1.353
Låse og nøgler	15.614	48.525
Port/dørtelefon	16.551	11.788
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer	7.119	46.600
Centralvarmeanlæg	18.960	9.155
Have og gårdanlæg	27.729	92.703
Asfaltreparation	0	125.430
Lejernes indvendige vedligeholdelse	25.879	26.639
Opgravning og reparation af fundament mv.	47.146	0
Andel i renovering, side 5	1.512.176	0
	1.963.791	974.789
Udgifter i alt	5.888.012	4.604.727
Resultat før skat	-926.790	242.722
Selskabsskat, note 3	0	0
Selskabsskat tidligere år	-418	-468
Årets resultat	-927.208	242.254

Balance 30. juni 2012

	Noter	30/6 2012	30/6 2011
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København:			
(kontantværdi 1/10 2010 kr. 127.000.000)			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		25.865.858	25.865.858
Tagrenovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud		383.607	383.607
Renovering faldstammer, fortov, kældertrapper 2006/08...		2.334.262	2.334.262
		<u>28.583.727</u>	<u>28.583.727</u>
Renovering af faldstammer, kloak og vaskekælder 2011/12.....	6	4.652.849	0
- vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang		-1.512.176	0
		<u>3.140.673</u>	<u>0</u>
Bolignet		535.201	711.809
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084		-176.608	-176.608
		<u>358.593</u>	<u>535.201</u>
Vaskemaskiner	6	459.743	31.965
Nedskrivning		0	-31.965
- afskrivninger 10% af kr. 459.743.....		-45.974	0
		<u>413.769</u>	<u>0</u>
Igangværende byggeprojekt inkl. nyt vaskeri		0	5.004.690
Anlægsaktiver i alt		<u>32.496.762</u>	<u>34.123.618</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer inkl. 2 tvangssager		0	131.851
Selskabsskat tidligere år		2.000	0
Selskabsskat dette år	3	3.000	2.000
Grundejerforeningens Investeringsfond	1	0	0
Forudbetalte omkostninger		23.605	7.651
Overdragelse mellem andelshavere		4.375	25.797
Andre tilgodehavender - cafe		28.769	44.292
Varmeregnskaber		29.499	114.164
Tilgodehavender i alt		<u>91.248</u>	<u>325.755</u>
Likvide beholdninger:			
Kasse		2.000	2.000
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000		2.269.244	2.256.981
Danske Bank, aftaleindskud		5.200.000	4.500.000
Likvide beholdninger i alt		<u>7.471.244</u>	<u>6.758.981</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.562.492</u>	<u>7.084.736</u>
Aktiver i alt		<u>40.059.254</u>	<u>41.208.354</u>

Balance 30. juni 2012

	Note	30/6 2012	30/6 2011
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskudskonti:			
Indskud (7.025 m2 á kr. 335,11)	2	2.354.148	2.336.722
Overførsel til næste år:			
Saldo primo		3.811.284	3.227.675
Salg nr. 34 netto		273.100	341.355
Årets resultat, side 4		-927.208	242.254
Overførsel til næste år		3.157.176	3.811.284
Egenkapital i alt	2	5.511.324	6.148.006
Hensættelser:			
Udskudt skat		0	0
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
BRF Kredit (33.255.000) 4,6236% rest 28,5 år		32.438.179	32.977.712
BRF Kredit (653.000) 5,7678% rest 20,75 år		536.140	550.591
Kursværdi kr. 35.400.507		32.974.319	33.528.303
Næste års afdrag		-580.218	-553.985
Langfristet gæld i alt		32.394.101	32.974.318
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag BRF		580.218	553.985
Forudbetalt boligafgift		27.905	27.558
Selskabsskat tidligere år		0	8.200
Skyldige omkostninger		113.890	527.322
Skyldig A-skat og Am-bidrag		2.079	2.930
Mellemregning administrator		100	338
Forudbetalt leje og deposita		81.404	86.797
Overdragelse mellem andelshavere		1.348.233	878.900
Kortfristet gæld i alt		2.153.829	2.086.030
Gæld i alt		34.547.930	35.060.348
Passiver i alt		40.059.254	41.208.354

Eventualforpligtigelse:

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 117.122 for 8 lejemål.

Ejerpantebreve nom. kr. 1.500.000 til sikkerhed for Danske Bank.

Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.

Noter

1 - Grundejernes Investeringsfond

Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
Saldo primo efter korrektion af G.I.....	0	-115.877
Hensættelser, 708 m2 á kr. 76 - juli - december 2011	26.904	
Hensættelser, 708 m2 á kr. 78 - januar - juni 2012	27.612	
Hensættelser, 708 m2 á kr. 58/70 - juli - december 2011		21.744
Hensættelser, 708 m2 á kr. 59/72 - januar - juni 2012		22.199
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	1.963.791	
Lejernes indvendige vedligeholdelse	-25.879	
Renovering netto, side 5	3.140.673	
	<u>5.078.585</u>	
Andel 708/7.720 m2	-465.756	
Overførsel til §18b	411.240	-411.240
Saldo ultimo - vedligeholdelseoverskud.....	<u>0</u>	<u>-483.174</u>

2 - Andelskronens værdi

Egenkapital 30/6 2012		5.511.324
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2010	127.000.000	
- bogførte værdier	<u>-32.496.762</u>	
Opskrivningsmulighed	<u>94.503.238</u>	94.503.238
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld	32.974.319	
Kursværdi	<u>-35.400.507</u>	-2.426.188
Hensat til udsving i ejendomsværdi, kursværdi af gæld, vedligeholdelse m.v.		<u>-18.230.045</u>
Egenkapital i alt		<u>79.358.329</u>
Indskud:		
Primo andele (6.973 m2 á kr. 335,11)		2.336.722
I årets løb (nr. 34 52 m2 á kr. 335,11)		<u>17.426</u>
I alt andele (7.025 m2 á kr. 335,11)		<u>2.354.148</u>

Bestyrelsen indstiller i henhold til vedtægternes § 13 stk. 1 A, til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen sættes til kr. 33,71 pr. indskudt andelskrone (sidste år kr. 33,71).

Hertil kan lægges værdi af istandsættelse i den enkelte lejlighed.

Noter

3 - Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 4		724.785
Udgifter i alt, side 4	5.888.012	
Indvendig vedligeholdelse, side 4	-25.879	-25.879
Tab på lejere, side 4	-7.501	-7.501
Computer oprindelig kr. 13.000 afskrives	9.750	
Skattemæssige afskrivninger, note 4:		
Centralvarmeanlæg, kedler m.v.	2.396.139	
Børneinstitution og bodega 291 m2	506.244	
Afskrivningsgrundlag	<u>2.902.383</u>	
Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 (12. år - 56 % i alt)	116.095	
Fejning og snerydning for naboejendom	-15.600	
Fællesudgifter til fordeling	<u>5.964.877</u>	
Andel i fællesudgifter $\frac{5.964.877 \times 724.785}{4.922.622 (4.961.222 - 22.000 - 15.600)}$		-878.064
Skattepligtig indkomst til fremtidig modregning		-186.659
Primo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning		-1.770
Ultimo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning		<u>-188.429</u>
Skat 25 % af kr. 0		0
A conto betalt		-3.000
Overskydende skat		<u>-3.000</u>

4 - Skattemæssig afskrivningsgrundlag

Vurdering 1/1 1999:	Grund	I alt
Matr.nr. 319	5.225.200	13.100.000
Matr.nr. 307	3.991.100	11.000.000
	<u>9.216.300</u>	<u>24.100.000</u>
Købesum 1/7 1999		25.865.858
- grund $\frac{9.216.300 \times 25.865.858}{24.100.000}$		-9.891.598
Bygninger i alt		<u>15.974.260</u>
Centralvarmeanlæg, kedler m.v. 15%		-2.396.139
Etageareal ekskl. kælder og loft 7.805 m2		13.578.121
Boliger 7.514 m2		-13.071.877
Børneinstitution og bodega 291 m2		<u>506.244</u>

Noter

5 - Vaskeri underskud, netto kr. -14.564

Indtægter - (sidste kr. 52.870)	47.299
Miele service og reparation	-15.889
Afskrivning vaskemaskiner	-45.974
	<u>-14.564</u>

6 - Renovering af ejendommen

På foreningens ordinære generalforsamling den. 14. oktober 2010 blev bestyrelsen bemyndiget til at iværksætte renoveringsarbejder indenfor en beløbsramme af kr. 6.125.000 i henhold til den på generalforsamlingen fremlagte konsekvensberegning.

Pr. 30/6-2012 er følgende arbejder udført:

Kloak	-2.630.595
Faldstammer	-1.004.421
Etablering vaskekælder	-516.295
Miele vaskemaskiner + betalingssystem	-459.743
Lånesagsomkostninger	-228.738
Advokat	-145.000
Arkitekt	-127.800
I alt udført pr. 30/6-2012	<u>-5.112.592</u>
Bemyndigelse	6.125.000
Endnu ej anvendt	<u>1.012.408</u>

Ovenstående udførte arbejder er aktiveret som ejendom kr. 4.652.849, vaskemaskiner kr. 459.743.