

Andelsboligforeningen

Teglholmsgården

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2007/2008

9. regnskabsår

Administrator:

Sjeldani Administration
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 2007 - 30. juni 2008	Side 4
Balance 30. juni 2008:	
Aktiver	Side 5
Passiver	Side 6
Noter 1 - 5	Side 7 - 9

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. 67.786 og en egenkapital på kr. 4.239.258, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

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 2008, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.

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

København, den 30.10 2008

i bestyrelsen:

Frank Almqvist
Sandra Davolio
Mikael Jensen
Maja Bendtsen

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 30/10 2008.



Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Teglhølmødgården for regnskabsåret 1. juli 2007 - 30. juni 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 5, siderne 1 - 9. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægge og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

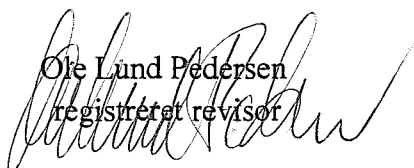
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2007 - 30. juni 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 1. oktober 2008
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 2008 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2008 (gæld).

Årets resultat kr. 67.786 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave 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. 29.123.030 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 2008, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 25.694.403.

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 erhvervsmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. juli 2007 - 30. juni 2008

	2007/2008	2006/2007
Indtægter:		
Boligafgift fra andelshavere	3.872.198	3.868.344
Øvrige lejeindtægter	582.730	597.580
Vaskeri overskud, netto, note 5	33.892	42.801
Indmeldelses- og ventelistegebyrer	25.500	16.950
Andre	17.331	0
Indtægter i alt	4.531.651	4.525.675
Udgifter:		
Renter:		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - ydelsesstøtte	1.357.372	1.382.232
Øvrige renteudgifter	941	137
Renteindtægter	-179.387	-131.079
	1.178.926	1.251.290
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:		
Ejendomsskatter	426.212	408.699
Renovation m.v.	132.312	130.478
Vandafgifter	342.292	279.749
Forsikringer & serviceabonnementer	107.515	84.938
Renholdelse	87.986	93.392
	1.096.317	997.256
Omkostninger:		
Vicevært og sociale bidrag	254	237.452
Ejendomsservice	341.437	33.300
Lønsumsafgift	0	13.718
Elektricitet	144.931	131.981
Varmeregnskab m.v.	2.676	4.431
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse	13.774	13.759
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	5.283	1.817
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v.	17.390	17.358
Revision og regnskabsassistance	26.250	33.125
Administrationshonorar	120.000	117.300
Årets afskrivning bolignet, side 5	176.608	176.608
Canal Digital/Viasat	73.491	48.416
Øvrige administration	3.040	4.555
Tab på debitorer - dødsbo med advokat	5.419	600
	930.553	834.420
Vedligeholdelse:		
Murer og kloak	111.666	14.422
Elektriker	61.260	37.596
Snedker/tømrer	131.800	61.185
Glarmester	1.836	7.506
Blikkenslager	277.833	33.713
Maler	300.144	4.753
Låse og nøgler, netto	19.416	10.004
Trapper	12.578	26.563
Port/dørtelefon	1.300	1.059
Værktøj/maskiner/hjælpe materialer	13.158	61.795
Centralvarmeanlæg	61.366	4.293
Have og gårdanlæg	52.778	61.977
Renovering af vej	148.619	307.692
Lejernes indvendige vedligeholdelse	14.537	11.500
Andel i renovering, side 5	47.428	175.224
	1.255.719	819.282
Udgifter i alt	4.461.515	3.902.248
Resultat før skat	70.136	623.427
Selskabsskat, note 3	-2.350	-12.925
Selskabsskat tidligere år	0	0
Årets resultat	67.786	610.502

Balance 30. juni 2008

	Noter	30/6 2008	30/6 2007
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København:			
(kontantværdi 1/10 2006 kr. 143.000.000)			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		25.865.858	25.865.858
Tagrenovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud		383.607	383.607
		<u>26.249.465</u>	<u>26.249.465</u>
Renovering af faldstammer, fortorv og kældertrapper .		2.144.552	1.443.657
Tilgang, renovering faldstammer		237.138	876.119
		2.381.690	2.319.776
- vedligeholdelsesdel 8/40 af tilgang		-47.428	-175.224
		<u>2.334.262</u>	<u>2.144.552</u>
Bolignet		1.241.633	1.418.241
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084		-176.608	-176.608
		<u>1.065.025</u>	<u>1.241.633</u>
Vaskemaskiner		97.665	119.565
- afskrivninger 10% af kr. 168.670 - 5. år		-16.867	-16.867
- afskrivninger 10% af kr. 50.329 - 3. år.		-5.033	-5.033
		<u>75.765</u>	<u>97.665</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.724.517</u>	<u>29.733.315</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		14.583	41.494
Grundejerforeningens Investeringsfond	1	0	0
Forudbetalte omkostninger		17.568	18.475
Andre tilgodehavender		4.165	2.752
Tilgodehavender i alt		<u>36.316</u>	<u>62.721</u>
Likvide beholdninger:			
Rådighedsbeløb kasserer/formand/vicevært		0	0
BG Bank, giro		3.791	0
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000		5.280.467	0
Danske Bank, aftaleindskud		0	4.700.000
Likvide beholdninger i alt		<u>5.284.258</u>	<u>4.700.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.320.574</u>	<u>4.762.721</u>
Aktiver i alt		<u>35.045.091</u>	<u>34.496.036</u>

Balance 30. juni 2008

	Note	30/6 2008	30/6 2007
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskudskonti:			
Indskud (6.854 m2 á kr. 335,11)	2	2.296.844	2.296.844
Overførsel til næste år:			
Saldo primo		1.860.628	651.711
Tinglysningsafgift retur		0	79.200
2 andelsindskud overført til indskudskonto		0	-39.878
Tilgang af andele		0	559.093
Merværdi ved salg - køkken nr. 11		14.000	0
Årets resultat, side 4		67.786	610.502
Overførsel til næste år		1.942.414	1.860.628
Egenkapital i alt	2	4.239.258	4.157.472
Hensættelser:			
Udskudt skat		0	0
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
BRF Kredit (653.000) 5,7678% rest 23,75 år		589.295	600.788
BRF Kredit (30.117.000) 4,2974% rest 27 år		28.533.735	29.083.733
Kursværdi kr. 25.694.403		29.123.030	29.684.521
Næste års afdrag		-586.187	-561.491
Langfristet gæld i alt		28.536.843	29.123.030
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag BRF		586.187	561.491
BG Bank, giro		0	4.919
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000		0	411.025
Forudbetalt leje/boligafgift		18.174	14.029
Selskabsskat 2006/2007		15.275	12.925
Skyldige A-skat + ATP		0	9.193
Skyldige omkostninger		440.136	77.708
Varmeregnskaber		88.593	47.041
Mellemregning administrator		1.382	3.274
Forudbetalt leje og deposita		74.085	73.929
Overdragelse mellem andelshavere		1.045.158	0
Kortfristet gæld i alt		2.268.990	1.215.534
Gæld i alt		30.805.833	30.338.564
Passiver i alt		35.045.091	34.496.036

Eventualforpligtigelse:

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 178.383.

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

Avancebeskatning og gevundne 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		-237.209
Regulering - skrivefejl	0	-2.001
Regulering for overgang til andelsboliger	-	23.756
		<u>-215.454</u>
Hensættelser, 879 m2 á kr. 69 - juli-december 2007	30.325	
Hensættelser, 879 m2 á kr. 71 - januar-juni 2008	31.204	
Hensættelser, 879 m2 á kr. 53/63 - juli-december 2007		24.304
Hensættelser, 879 m2 á kr. 53/64 - januar-juni 2008		24.404
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	1.255.719	
Lejernes indvendige vedligeholdelse	-14.537	
Renovering netto, side 5	189.710	
	<u>1.430.892</u>	
Andel 879/7.720 m2	-162.922	
Overførsel til §18b	101.393	-101.393
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>-268.139</u>

2 - Andelskronens værdi

Egenkapital 30/6 2008		4.239.258
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2006	143.000.000	
- bogførte værdier	-29.648.752	
Opskrivningsmulighed	113.351.248	
Reserve 20 % af vurderinger	-28.600.000	84.751.248
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld	29.123.030	
Kursværdi	-25.694.403	3.428.627
Hensat til udsving i kursværdi af gæld, faldstammer m.v.		-15.000.000
Egenkapital i alt		<u>77.419.133</u>
Indskud:		
Primo 119 andele (6.854 m2 á kr. 335,11)		2.296.844
I årets løb		0
I alt 119 andele		<u>2.296.844</u>

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

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		582.730
Udgifter i alt, side 4	4.461.515	
Indvendig vedligeholdelse, side 4	-14.537	14.537
Tab på lejer, side 4	-5.419	5.419
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 5% af kr. 2.902.383 (8. år - 40 % i alt)	145.119	
Overskud vaskeri, side 4	-33.892	
Andre, side 4	-17.331	
Fællesudgifter til fordeling	<u>4.535.455</u>	
Andel i fællesudgifter $\frac{4.555.411 \times 582.730}{4.454.928 (3.872.198 + 582.730)}$		-593.263
Årets indkomst		<u>9.423</u>
Skattepligtig indkomst		<u>9.423</u>
Skat 25 % af kr. 0		2.350
A conto 11/3		<u>0</u>
Restskat		<u>2.350</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		<u>13.578.121</u>
Boliger 7.514 m2		-13.071.877
Børneinstitution og bodega 291 m2		<u>506.244</u>

Noter

5 - Vaskeri overskud, netto kr. 33.892

Indtægter - 6 afregninger (sidste år 9 afregninger kr. 82313)	66.470
Vedligeholdelse	-10.678
Afskrivning	-21.900
	<u>33.892</u>