LUNI

ORIGINAL

Registreret Revisionsanpartsselskab

Farum Hovedgade 44 • 3520 Farum • Telefon 44 34 55 55

Andelsboligforeningen

Teglholmsgården

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2012/2013

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den 23/10 2013

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsensgade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger ..... Side 1

Bestyrelsens påtegning ..... Side 2

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet ..... Side 3

Anvendt regnskabspraksis ..... Side 4

Resultatopgørelse 1. juli 2012 - 30. juni 2013 ..... Side 5

Balance 30. juni 2013:

Aktiver ..... Side 6

Passiver ..... Side 7

Noter 1 - 6 ..... Side 8 - 10

Note 7 - Beregning af andelskronen ..... Side 10 - 11

Note 8 - Nøgletal ..... Side 11

Foreningsoplysninger

Forening
Andelsboligforeningen Teglholmsgården
Stubmøllevej 2 - 10
Rubinsteinsvej 2 - 20
Händelsvej 7 - 21
2450 København SV

Bestyrelse
Pia Nielsen (formand)
Lisette Jakobsen
Anne Mikkelsen
Sybille Hulgren
Jari Lucas Møller

Administrator
SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Revisor
LUNI Revision ApS
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritets-afdrag på kr. 448.981 og en egenkapital på kr. 100.645.512, 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 2013, herunder andelskronens værdi, jfr. note 7.

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

København, den 21. august 2013

i bestyrelsen:

Pia Nielsen
Formand

Lisette Jakobsen

Jari Lucas Møller

Anne Mikkelsen

Sybille Hulgren

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 8. 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 fejlinformation, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 22. august 2013
LUNI Revision ApS

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og delvis vejledningen for andelsboligforeninger.

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskab opstilling og regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommens værdi er ændret fra anskaffelsessum til ejendomsvurdering. Ligeledes er prioritetsgælden ændret fra pantebrevsrestgæld til kursværdi. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

Resultatopgørelsen

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2013 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2013 (gæld).

Årets resultat kr. 448.981 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 optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

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

Driftsmidler afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

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

Passiver:
Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 34.710.986, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2013, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.
Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 32.394.100, jf. note 2.

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 l. juli 2012 - 30. juni 2013

	2012/2013	2011/2012
Indtægter:		
Boligafgift m.v. fra andelshavere	4.202.967	4.195.313
Lejeindtægter	669.791	724.785
Vaskeri underskud, netto, note 1	-11.697	-14.564
Indmeldelses- og ventelistegebyrer	16.000	22.000
Indtægt fejning og snerydning naboejendom	15.600	15.600
Andre	7.464	18.088
Indtægter i alt	**4.900.125**	**4.961.222**
Udgifter:		
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:		
Ejendomsskatter	564.714	534.371
Renovation m.v.	213.902	201.388
Vandafgifter	300.480	310.850
Forsikringer & serviceabonnementer	170.511	102.359
Trappevask, renholdelse m.v.	120.389	110.429
	1.369.996	1.259.397
Omkostninger:		
Vicevært inkl. feriepenge	177.323	0
Ejendomsservice	158.637	316.206
Elektricitet	98.219	86.700
Varmeregnskab m.v.	1.930	4.913
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Lønsum	0	2.397
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse	18.858	16.788
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	5.222	2.812
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v.	15.630	18.586
Revision og regnskabsassistance	27.500	27.500
Administrationshonorar	141.500	140.002
Årets afskrivning bolignet, side 6	176.608	176.608
Canal Digital + Viasat ophørt 31/12 2012	49.783	103.292
Øvrige administration	8.651	6.303
Tab på tilgodehavender	0	7.501
ITV-anlæg	0	4.725
Fællesrum	80.483	0
Arkitekt rådgivning	36.050	8.750
Teknisk bistand	0	14.063
Repræsentation	0	357
Ejendommens andel varme/vand	4.398	2.278
	1.060.792	999.781
Vedligeholdelse:		
Elektriker	22.392	20.212
Snedker/tømrer	129.052	100.575
Glarmester	778	4.035
Blikkenslager	69.363	166.686
Maler	7.475	1.109
Låse og nøgler	18.975	15.614
Port/dørtelefon	1.212	16.551
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer	13.298	7.119
Varmemålere/radiatorer	9.537	0
Centralvarmeanlæg	0	18.960
Have og gårdanlæg	25.172	27.729
Fejemaskine	60.272	0
Lejernes indvendige vedligeholdelse	0	25.879
Opgravning og reparation af fundament mv.	0	47.146
Andel i renovering	0	1.512.176
	357.526	1.963.791
Renter:		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - rentetilskud, note 2	1.674.375	1.702.876
Øvrige renteudgifter	0	172
Renteindtægter	-11.493	-38.005
	1.662.882	1.665.043
Udgifter i alt	**4.451.196**	**5.888.012**
Resultat før skat	**448.929**	**-926.790**
Selskabsskat, note 3	0	0
Selskabsskat tidligere år	52	-418
Årets resultat	**448.981**	**-927.208**

Balance 30. juni 2013

	Noter	30/6 2013	30/6 2012
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København:			
(kontantværdi 1/10 2012 kr. 128.000.000)			
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
Renovering af faldstammer, kloak og vaskekælder 2011/12.	6	4.652.849	4.652.849
- vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang		-1.512.176	-1.512.176
		31.724.400	31.724.400
Opskrivning til offentlig vurdering		96.275.600	95.275.600
		128.000.000	127.000.000
Bolignet 2004/05		358.593	535.201
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084		-176.608	-176.608
		181.985	358.593
Vaskemaskiner 2011/12		413.769	459.743
- afskrivninger 10% af kr. 459.743		-45.974	-45.974
		367.795	413.769
Anlægsaktiver i alt		**128.549.780**	**127.772.362**
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		3.991	0
Selskabsskat tidligere år		2.000	2.000
Selskabsskat dette år	3	2.000	3.000
Grundejerforeningens Investeringsfond	5	0	0
Forudbetalte omkostninger		21.181	23.605
Overdragelse mellem andelshavere		6.892	4.375
Andre tilgodehavender - cafe		18.577	28.769
Udlæg		8.000	0
Varmeregnskaber		0	29.499
Tilgodehavender i alt		62.641	91.248
Likvide beholdninger:			
Kasse		0	2.000
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000		8.549.592	2.269.244
Danske Bank, aftaleindskud		0	5.200.000
Likvide beholdninger i alt		8.549.592	7.471.244
Omsætningsaktiver i alt		**8.612.233**	**7.562.492**
Aktiver i alt		**137.162.013**	**135.334.854**

Balance 30. juni 2013

	Note	30/6 2013	30/6 2012
Passiver:			
Egenkapital:			
Indskud (7.145 m2 á kr. 335,11)	7	2.394.361	2.354.148
Opskrivning af ejendom		76.339.599	76.273.193
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-2.316.886	-2.426.188
Salg nr. 5 og nr. 93, netto		686.280	273.100
Overført resultat		3.606.157	2.884.076
Egenkapital til andelskroneberegning		80.709.511	79.358.329
Opskrivning hensat	7	19.936.001	18.230.045
Regulering i forbindelse med regnskabsprincipskift		0	772.362
Egenkapital i alt		**100.645.512**	**98.360.736**
Hensættelser:			
Udskudt skat		0	0
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld - kursværdi	2	34.710.986	35.400.507
Næste års afdrag		-607.696	-580.218
Langfristet gæld i alt		34.103.290	34.820.289
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag BRF		607.696	580.218
Forudbetalt boligafgift		6.135	27.905
Skyldige feriepenge		23.651	0
Skyldige omkostninger		37.622	113.890
Skyldig A-skat og Am-bidrag		10.348	2.079
Mellemregning administrator		2.518	100
Forudbetalt leje og deposita		83.426	81.404
Overdragelse mellem andelshavere		1.597.198	1.348.233
Varmeregnskaber		44.617	0
Kortfristet gæld i alt		2.413.211	2.153.829
Gæld i alt		**36.516.501**	**36.974.118**
Passiver i alt		**137.162.013**	**135.334.854**

Eventualforpligtigelse:
Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 125.049 for 7 lejemål.
Ejerpantebreve nom. kr. 1.500.000 til sikkerhed for Danske Bank.
Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.

Noter

1 - Vaskeri underskud, netto kr. -11.697

Indtægter - (sidste år kr. 47.299)	71.841
Miele service og reparation	-37.564
Afskrivning vaskemaskiner	-45.974
	-11.697

2 - Prioritetsrenter og -gæld

	Renter	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
BRF kontantlån, rest 19 år				
5,7678%, opr. kr. 653.000	32.555	15.303	552.930	520.837
delvis rentetilskud	-9.432			
BRF kontantlån, rest 28 år				
4,6236%, opr. kr. 33.255.000	1.651.252	564.915	34.158.056	31.873.263
	1.674.375	580.218	34.710.986	32.394.100

3 - Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 5			669.791
Udgifter i alt, side 5 inkl. afskrivninger installationer		4.451.196	
Skattemæssige afskrivninger, note 4:			
Centralvarmeanlæg, kedler m.v.	2.396.139		
Børneinstitution og bodega 291 m2	506.244		
Afskrivningsgrundlag	2.902.383		
Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 (14. år - 65 % i alt)		116.095	
Fejning og snerydning for naboejendom		-15.600	
Fællesudgifter til fordeling		4.551.691	
Andel i fællesudgifter 4.547.293 x 669.791 / 4.868.525 (4.900.125 - 16.000 - 15.600)			-626.202
Skattepligtig indkomst til fremtidig modregning			43.589
Primo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning			-188.429
Ultimo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning			-144.840
Skat 25 % af kr. 0			0
A conto betalt			-2.000
Overskydende skat			-2.000

Noter

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
	9.216.300	24.100.000

Købesum 1/7 1999	25.865.858
- grund 9.216.300 x 25.865.858 / 24.100.000	-9.891.598
Bygninger i alt	15.974.260
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	506.244

5 - Grundejernes Investeringsfond
Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema

Boligreguleringsloven		§18	§18b
Saldo primo efter korrektion af G.I.		0	-468.333
Hensættelser, 588 m2 á kr. 78 - juli - december 2012		22.932	
Hensættelser, 588 m2 á kr. 79 - januar - juni 2013		23.226	
Hensættelser, 588 m2 á kr. 59/72 - juli - december 2012			18.659
Hensættelser, 588 m2 á kr. 60/73 - januar - juni 2013			18.953
Afholdt vedligeholdelse:			
Side 4	357.526		
Lejernes indvendige vedligeholdelse	0		
	357.526		
Andel 588/7.720 m2		-27.231	
Overførsel til §18b		0	0
Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud		18.927	-430.721

Noter

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. 30/6-2013 er følgende arbejder udført - ingen tilgang i 2012/13:

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. 30/6-2013	-5.112.592
Bemyndigelse	6.125.000
Endnu ej anvendt	1.012.408

Ovenstående udførte arbejder kr. 5.112.592 er i 2011/12 aktiveret som ejendom kr. 4.652.849 og vaskemaskiner kr. 459.743.

7 - Beregning af andelskronen

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5 stk. 2c således:

Egenkapital til andelskroneberegning 30/06 2013	80.709.511
Indskud:	
Primo andele (6.973 m2 á kr. 335,11)	2.354.148
I årets løb (nr. 93 53 m2 á kr. 335,11) (nr. 5 67 m2 á kr. 335,11)	40.213
I alt andele (7.145 m2 á kr. 335,11)	2.394.361
Andelskronen 80.709.511 : 2.394.361	33,71

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

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m^2	Indskud	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
42	14.075	1	474.430	474.430
45	15.080	1	508.318	508.318
46	15.415	1	519.614	519.614
51	17.091	1	576.094	576.094
52	17.426	51	587.390	29.956.866
53	17.761	2	598.685	1.197.371
60	20.107	3	677.757	2.033.271
67	22.452	18	756.829	13.622.919
82	27.479	3	926.268	2.778.804
89	29.825	2	1.005.340	2.010.680
94	31.500	1	1.061.820	1.061.820
97	32.505	3	1.095.684	3.287.052
98	32.841	1	1.107.003	1.107.003
104	34.851	16	1.174.779	18.796.465
112	37.532	1	1.265.147	1.265.147
134	44.905	1	1.513.658	1.513.658
		106		80.709.511

8 - Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m^2 andel
Offentlig ejendomsvurdering	128.000.000	17.915
Anskaffelsessum (kostpris)	31.724.400	4.440
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	27.904.268	3.905
Foreslået andelsværdi	80.709.511	11.296

		Kr./m^2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.145	588

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	357.526	7
Øvrige omkostninger	2.430.788	48
Finansielle poster, netto	1.662.882	33
Afdrag	580.218	12
	5.031.414	100