

Andelsboligforeningen

Tegholmsholmsgården

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2008/2009

10. regnskabsår

Administrator:

Sjeldani Administration
P. Knudsensgade 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 2008 - 30. juni 2009	Side 4
Balance 30. juni 2009:	
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. 313.529 og en egenkapital på kr. 5.120.301, 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 2009, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.

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

København, den 23 / 9 2009

i bestyrelsen:



Sandra Danolio

Allan Iksen

John Bendt

Jimmy J Jensen

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 24/10 2009.

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Teglholmdgården for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009, 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.

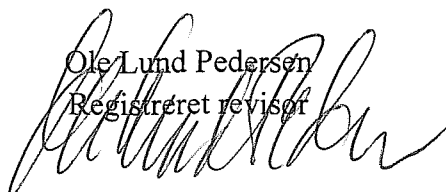
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 24. september 2009

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 2009 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2009 (gæld).

Årets resultat kr. 313.529 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. 28.536.843 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 2009, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 27.319.967.

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 2008 - 30. juni 2009

Indtægter:	2008/2009	2007/2008
Boligaft fra andelshavere	3.984.447	3.872.198
Øvrige lejeindtægter	623.391	582.730
Vaskeri overskud, netto, note 5	44.032	33.892
Indmeldelses- og ventelistegebyrer	10.300	25.500
Andre	3.457	17.331
Indtægter i alt	4.665.627	4.531.651
Udgifter:		
Renter:		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - ydelsesstøtte	1.331.673	1.357.372
Øvrige renteudgifter	200	941
Renteindtægter	-134.564	-179.387
	1.197.309	1.178.926
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:		
Ejendomsskatter	446.661	426.212
Renovation m.v.	145.348	132.312
Vandafgifter	326.528	342.292
Forsikringer & serviceabonnementer	93.585	107.515
Trappevask, renholdelse m.v.	103.063	87.986
	1.115.185	1.096.317
Omkostninger:		
Vicevært og sociale bidrag	0	254
Ejendomsservice	344.856	341.437
Elektricitet	167.779	144.931
Varmeregnskab m.v.	4.395	2.676
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse	20.505	13.774
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	3.670	5.283
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v.	20.239	17.390
Revision og regnskabsassistance inkl. rest 2007/2008	27.500	26.250
Administrationshonorar	123.000	120.000
Årets afskrivning bolignet, side 5	176.608	176.608
Canal Digital/Viasat	79.043	73.491
Øvrige administration	4.363	3.040
Tab på debitorer - dødsbo m.v.	14.085	5.419
	986.043	930.553
Vedligeholdelse:		
Murer & kloak - reparation af badeværelser	566.813	111.666
Elektriker	32.154	61.260
Snedker/tømrer	5.180	131.800
Glarmester	4.382	1.836
Blikkenslager	162.079	277.833
Maler	232.743	300.144
Låse og nøgler	11.710	19.416
Trapper	0	12.578
Port/dørtelefon	2.091	1.300
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer	8.929	13.158
Centralvarmeanlæg	8.643	61.366
Have og gårdanlæg	8.413	52.778
Renovering af vej	0	148.619
Lejernes indvendige vedligeholdelse	0	14.537
Andel i renovering, side 5	0	47.428
	1.043.137	1.255.719
Udgifter i alt	4.341.674	4.461.515
Resultat før skat	323.953	70.136
Selskabsskat, note 3	-9.675	-2.350
Selskabsskat tidligere år	-749	0
Årets resultat	313.529	67.786

Balance 30. juni 2009

	Noter	30/6 2009	30/6 2008
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København: (kontantværdi 1/10 2008 kr. 128.000.000)			
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, fortov og kældertrapper .		2.334.262	2.144.552
Tilgang, renovering faldstammer		0	237.138
		<u>2.334.262</u>	<u>2.381.690</u>
- vedligeholdelsesdel 8/40 af tilgang		0	-47.428
		<u>2.334.262</u>	<u>2.334.262</u>
Bolignet		1.065.025	1.241.633
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084		-176.608	-176.608
		<u>888.417</u>	<u>1.065.025</u>
Vaskemaskiner		75.765	97.665
- afskrivninger 10% af kr. 168.670 - 6. år		-16.867	-16.867
- afskrivninger 10% af kr. 50.329 - 4. år.		-5.033	-5.033
		<u>53.865</u>	<u>75.765</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.526.009</u>	<u>29.724.517</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		27.216	14.583
Grund ejerforeningens Investeringsfond	1	0	0
Forudbetalte omkostninger		17.525	17.568
Andre tilgodehavender		14.482	4.165
Tilgodehavender i alt		<u>59.223</u>	<u>36.316</u>
Likvide beholdninger:			
Rådighedsbeløb kasserer/formand/vicevært		0	0
BG Bank, giro		10.901	3.791
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000		582.143	5.280.467
Danske Bank, aftaleindskud		3.700.000	0
Likvide beholdninger i alt		<u>4.293.044</u>	<u>5.284.258</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.352.267</u>	<u>5.320.574</u>
Aktiver i alt		<u>33.878.276</u>	<u>35.045.091</u>

Balance 30. juni 2009

	Note	30/6 2009	30/6 2008
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskudskonti:			
Indskud (6.921 m2 á kr. 335,11)	2	2.319.296	2.296.844
Overførsel til næste år:			
Saldo primo		1.942.414	1.860.628
Salg nr. 20 netto		545.062	14.000
Årets resultat, side 4		313.529	67.786
Overførsel til næste år		2.801.005	1.942.414
Egenkapital i alt	2	5.120.301	4.239.258
Hensættelser:			
Udskudt skat		0	0
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
BRF Kredit (653.000) 5,7678% rest 22,75 år		577.125	589.295
BRF Kredit (30.117.000) 4,2974% rest 26 år		27.959.718	28.533.735
Kursværdi kr. 27.319.967		28.536.843	29.123.030
Næste års afdrag		-611.973	-586.187
Langfristet gæld i alt		27.924.870	28.536.843
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag BRF		611.973	586.187
Forudbetalt leje/boligafgift		27.439	18.174
Selskabsskat tidligere år		2.350	15.275
Selskabsskat 2008/2009		8.675	0
Skyldige omkostninger		66.162	440.136
Varmeregnskaber		28.287	88.593
Mellemregning administrator		2.174	1.382
Forudbetalt leje og deposita		75.617	74.085
Overdragelse mellem andelshavere		10.428	1.045.158
Kortfristet gæld i alt		833.105	2.268.990
Gæld i alt		28.757.975	30.805.833
Passiver i alt		33.878.276	35.045.091

Eventualforpligtigelse:

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 168.653.

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		-268.139
Reguleret 2 gange for overgang til andelsbolig		-23.756
Afgang nr. 20, 67 m2		222.498
		<u>-69.397</u>
Hensættelser, 812 m2 á kr. 71 - juli - december 2008	28.826	
Hensættelser, 812 m2 á kr. 74 - januar - juni 2009	30.044	
Hensættelser, 812 m2 á kr. 53/64 - juli - december 2008		22.629
Hensættelser, 812 m2 á kr. 56/67 - januar - juni 2009		23.847
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	1.043.137	
Lejernes indvendige vedligeholdelse	0	
Renovering netto, side 5	0	
	<u>1.043.137</u>	
Andel 812/7.720 m2	-109.719	
Overførsel til §18b	50.849	-50.849
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>-73.770</u>

2 - Andelskronens værdi

Egenkapital 30/6 2009		5.120.301
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2008	128.000.000	
- bogførte værdier	<u>-29.472.144</u>	
Opskrivningsmulighed	98.527.856	
Reserve 15 % af vurderinger	<u>-19.200.000</u>	79.327.856
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld	28.536.843	
Kursværdi	<u>-27.319.967</u>	1.216.876
Hensat til udsving i ejendomsværdi, kursværdi af gæld, vedligeholdelse m.v.		<u>-7.481.565</u>
Egenkapital i alt		<u>78.183.468</u>
Indskud:		
Primo 119 andele (6.854 m2 á kr. 335,11)		2.296.844
I årets løb - nr. 20, 67 m2 a kr. 335,11		22.452
I alt 119 andele		<u>2.319.296</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

5 - Vaskeri overskud, netto kr. 44.032

Indtægter - 7 afregninger (sidste år 6 afregninger kr. 66.470)	65.932
Vedligeholdelse	0
Afskrivning	-21.900
	<hr/>
	44.032
	<hr/>