

## **Andelsboligforeningen**

### **Teglholmsgården**

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

## **Årsrapport 2009/2010**

### **11. 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 2009 - 30. juni 2010 .....	Side 4
Balance 30. juni 2010:	
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 prioritetsfradrag på kr. 426.670 og en egenkapital på kr. 5.546.971, 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 2010, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.

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

København, den 25. august 2010

**i bestyrelsen:**



Frank Thrane

Formand



Sandra Davolio



Frederik With-Nielsen



Kiti Bøgh Hansen

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 14/10 2010.

## Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholtsgården for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 6, siderne 1 - 9. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

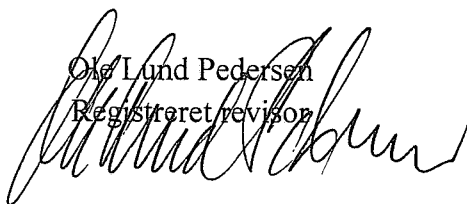
### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 26. august 2010

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 2010 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2010 (gæld).

Årets resultat kr. 426.670 foreslås overført til næste år.

### **Balancen**

#### Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammemlægninger) 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. 27.924.870 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 2010, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 28.470.915.

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 2009 - 30. juni 2010

Indtægter:	2009/2010	2008/2009
Boligafgift m.v. fra andelshavere .....	4.037.505	3.984.447
Lejeindtægter .....	614.022	623.391
Vaskeri overskud, netto, note 5 .....	20.997	44.032
Indmeldelses- og ventelistegebyrer .....	12.300	10.300
Indtægt fejning og snerydning naboejendom .....	15.600	0
Andre .....	6.617	3.457
Indtægter i alt .....	<b>4.707.041</b>	<b>4.665.627</b>
<b>Udgifter:</b>		
<b>Renter:</b>		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - ydelsesstøtte .....	1.374.136	1.331.673
Øvrige renteudgifter .....	135	200
Renteindtægter .....	-32.438	-134.564
	<b>1.341.833</b>	<b>1.197.309</b>
<b>Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:</b>		
Ejendomsskatter .....	472.911	446.661
Renovation m.v. ....	159.682	145.348
Vandafgifter .....	370.365	326.528
Forsikringer & serviceabonnementer .....	87.264	93.585
Trappevask, renholdelse m.v. ....	105.681	103.063
	<b>1.195.903</b>	<b>1.115.185</b>
<b>Omkostninger:</b>		
Ejendomsservice .....	328.441	344.856
Elektricitet .....	126.995	167.779
Varmeregnskab m.v. ....	4.640	4.395
Bestyrelseshonorar .....	33.333	0
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse .....	14.591	20.505
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv. ....	820	3.670
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v. ....	25.830	20.239
Revision og regnskabsassistance .....	27.500	27.500
Administrationshonorar .....	126.000	123.000
Årets afskrivning bolignet, side 5 .....	176.608	176.608
Canal Digital/Viasat .....	98.744	79.043
Øvrige administration .....	7.372	4.363
Tab på tilgodehavender .....	112	14.085
Energimærkning .....	39.396	0
ITV-anlæg .....	31.250	0
Stole og borde fællesrum .....	20.758	0
Postkasser .....	90.194	0
	<b>1.152.584</b>	<b>986.043</b>
<b>Vedligeholdelse:</b>		
Murer og kloak - reparation af badeværelser, note 6 .....	98.099	566.813
Elektriker, note 6 .....	29.634	32.154
Snedker/tømrer .....	1.750	5.180
Glarmester .....	5.307	4.382
Blikkenslager, note 6 .....	337.540	162.079
Maler .....	1.482	232.743
Låse og nøgler .....	24.877	11.710
Port/dørtelefon .....	20.573	2.091
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer .....	30.501	8.929
Centralvarmeanlæg .....	18.940	8.643
Have og gårdanlæg .....	11.000	8.413
	<b>579.703</b>	<b>1.043.137</b>
Udgifter i alt .....	<b>4.270.023</b>	<b>4.341.674</b>
Resultat før skat .....	<b>437.018</b>	<b>323.953</b>
Selskabsskat, note 3 .....	-10.200	-9.675
Selskabsskat tidligere år .....	-148	-749
Årets resultat .....	<b>426.670</b>	<b>313.529</b>

**Balance 30. juni 2010**

	Noter	30/6 2010	30/6 2009
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
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
Tagreovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud .....		383.607	383.607
Renovering af faldstammer, fortorv og kældertrapper .		2.334.262	2.334.262
		<u>28.583.727</u>	<u>28.583.727</u>
Bolignet .....		888.417	1.065.025
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084 .....		-176.608	-176.608
		<u>711.809</u>	<u>888.417</u>
Vaskemaskiner .....		53.865	75.765
- afskrivninger 10% af kr. 168.670 - 7. år .....		-16.867	-16.867
- afskrivninger 10% af kr. 50.329 - 5. år. ....		-5.033	-5.033
		<u>31.965</u>	<u>53.865</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u>29.327.501</u>	<u>29.526.009</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer .....		41.516	27.216
Grundejerforeningens Investeringsfond .....	1	0	0
Forudbetalte omkostninger .....		7.442	17.525
Andre tilgodehavender .....		12.000	14.482
Varmeregnskaber .....		144.361	0
Tilgodehavender i alt .....		<u>205.319</u>	<u>59.223</u>
Likvide beholdninger:			
BG Bank, giro .....		551	10.901
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000 .....		283.758	582.143
Danske Bank, aftaleindskud .....		4.000.000	3.700.000
Likvide beholdninger i alt .....		<u>4.284.309</u>	<u>4.293.044</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>4.489.628</u>	<u>4.352.267</u>
Aktiver i alt .....		<u>33.817.129</u>	<u>33.878.276</u>

**Balance 30. juni 2010**

	Note	30/6 2010	30/6 2009
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskudskonti:			
Indskud (6.921 m2 á kr. 335,11) .....	2	2.319.296	2.319.296
Overførsel til næste år:			
Saldo primo .....		2.801.005	1.942.414
Salg nr. 20 netto .....		0	545.062
Årets resultat, side 4 .....		426.670	313.529
Overførsel til næste år .....		3.227.675	2.801.005
Egenkapital i alt .....	2	<b>5.546.971</b>	<b>5.120.301</b>
<b>Hensættelser:</b>			
Udskudt skat .....		0	0
<b>Gæld:</b>			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
BRF Kredit (653.000) 5,7678% rest 21,75 år .....		564.238	577.125
BRF Kredit (30.117.000) 4,2974% rest 25 år .....		27.360.632	27.959.718
Kursværdi kr. 28.470.915 .....		27.924.870	28.536.843
Næste års afdrag .....		-638.895	-611.973
Langfristet gæld i alt .....		27.285.975	27.924.870
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag BRF .....		638.895	611.973
Forudbetalt leje/boligafgift .....		22.565	27.439
Selskabsskat tidligere år .....		7.675	2.350
Selskabsskat dette år .....		9.200	8.675
Skyldige omkostninger .....		225.196	66.162
Skyldig A-skat og Am-bidrag .....		2.440	0
Varmeregnskaber .....		0	28.287
Mellemregning administrator .....		2.145	2.174
Forudbetalt leje og deposita .....		76.067	75.617
Overdragelse mellem andelshavere .....		0	10.428
Kortfristet gæld i alt .....		984.183	833.105
Gæld i alt .....		<b>28.270.158</b>	<b>28.757.975</b>
Passiver i alt .....		<b>33.817.129</b>	<b>33.878.276</b>

## Eventualforpligtigelse:

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 192.373 for 11 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 .....	0	-274.018
Hensættelser, 812 m2 á kr. 74 - juli - december 2009 .....	30.044	
Hensættelser, 812 m2 á kr. 75 - januar - juni 2010 .....	30.450	
Hensættelser, 812 m2 á kr. 56/67 - juli - december 2009 .....		23.847
Hensættelser, 812 m2 á kr. 57/69 - januar - juni 2010 .....		24.354
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4 .....	579.703	
Lejernes indvendige vedligeholdelse .....	0	
Renovering netto, side 5 .....	0	
	<u>579.703</u>	
Andel 812/7.720 m2 .....	-60.974	
Overførsel til §18b .....	480	-480
Saldo ultimo .....	<u>0</u>	<u>-226.297</u>

**2 - Andelskronens værdi**

Egenkapital 30/6 2010 .....		5.546.971
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2008 uændret .....	128.000.000	
- bogførte værdier .....	-29.295.536	
Opskrivningsmulighed .....	98.704.464	
Reserve 15 % af vurderinger .....	-19.200.000	79.504.464
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld .....	27.924.870	
Kursværdi .....	-28.470.915	-546.045
Hensat til udsving i ejendomsværdi, kursværdi af gæld, vedligeholdelse m.v. ....		-6.320.797
Egenkapital i alt .....		<u>78.184.593</u>
Indskud:		
Primo andele (6.921 m2 á kr. 335,11) .....		2.319.296
I årets løb .....		0
I alt 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

## 3 - Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 4 .....		614.022
Udgifter i alt, side 4 .....	4.270.023	
Indvendig vedligeholdelse, side 4 .....	0	0
Tab på tilgodehavender, side 4 .....		112
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 ( 10. år - 48 % i alt ) .....	116.095	
Underskud vaskeri, side 4 .....	-20.997	
Fejning og snerydning for naboejendom.....	-15.600	
Andre, side 4 .....	-6.617	
Fællesudgifter til fordeling .....	<u>4.342.904</u>	
Andel i fællesudgifter $\frac{4.342.904 \times 614.022}{4.651.527 ( 4.037.505 + 614.022 )}$ .....		-573.282
Skattepligtig indkomst .....		<u>40.852</u>
Skat 25 % af kr. 40.800 .....		10.200
A conto 22/3 2010 .....		-1.000
Restskat .....		<u>9.200</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 overskud, netto kr. 20.997**

Indtægter - 9 afregninger (sidste år 7 afregninger kr. 65.932) .....	65.288
Elektrolux service og reparation .....	-22.391
Afskrivning .....	-21.900
	<u>20.997</u>

**6 - Igangværende arbejder på ejendommen**

På foreningens ekstraordinære generalforsamling den 22. april 2010 blev bestyrelsen bemyndiget til at iværksætte arbejder for kr. 590.000.

Pr. 30/6-2010 er følgende arbejder udført:

Blikkenslager; Renovering af toiletrum til baderum, Stubmøllevej 6.....	-48.750
Blikkenslager; Trukket rør frem til vaskekælder og op til stue.....	-40.307
Elektriker; 38 stk LED pærer.....	-5.800
Kloak; Forundersøgelse kloak.....	-3.750
Kloak; TV-inspektion.....	-77.275
I alt udført pr. 30/6-2010.....	-175.882
Bemyndigelse.....	590.000
Til restarbejder.....	<u>414.118</u>

Ovenstående arbejder er indeholdt i resultatsopgørelsens vedligeholdelse under Blikkenslager, Elektriker og Kloak.