

Andelsboligforeningen

Teglmøllevej 2 - 10

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2005/06

7. regnskabsår

Administrator:

Sjældani 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 2005 - 30. juni 2006	Side 4
Balancè 30. juni 2006:	
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. 618.738 og en egenkapital på kr. 2.908.677, 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 2006, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.

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

København, den 30/10-2006

i bestyrelsen:

Peri Brudkuv *Henrik Thomsen* *Yasmin Dethlefsen*
Jesper Larsen

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 30/10 2006.

De

Revisorpåtegning

Som generalforsamlingsvalgte revisorer for Andelsboligforeningen Teglholmgården har vi revideret det af ledelsen aflagte årsrapport med tilhørende noter 1-6, omfattende siderne 1-9 for året 2005/06.

Foreningens ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at afgive en konklusion om årsrapporten.

Udført revision

Vi har i overensstemmelse med almindelige anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsrapporten er uden væsentlige fejl og mangler.

Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn. Vi har desuden foretaget en vurdering af, om årsregnskabet informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion


Det er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Farum, den 5. oktober 2006

LUNI Revision I/S



Ole Lund Pedersen
registreret revisor



Vita Gunborg Nielsen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs 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 2006 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2006 (gæld).

Årets resultat kr. 618.738 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. 30.222.358 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 2006, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 29.069.015.

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

Skatter afsættes med p.t. 28% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmaessige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

	2005/2006	2004/2005
Indtægter:		
Boligafgift fra andelshavere.....	3.753.249	3.622.587
Øvrige lejeindtægter.....	596.219	606.553
Vaskeri overskud, netto, note 5.....	29.877	46.991
Indmeldelses- og ventelistegebyrer.....	24.100	23.850
Andre	4.649	6.986
Indtægter i alt.....	4.408.094	4.306.967
Udgifter:		
Renter:		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - ydelsesstøtte.....	1.409.826	1.474.554
Danske Bank m.v.	2.177	147
Renteindtægter.....	-85.091	-24.615
	<u>1.326.912</u>	<u>1.450.086</u>
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:		
Ejendomsskatter	396.060	386.935
Renovation m.v.	130.440	129.940
Vandafgifter	269.985	306.371
Forsikringer & serviceabonnementer	89.953	88.280
Renholdelse.....	38.932	0
	<u>925.370</u>	<u>911.526</u>
Omkostninger:		
Vicevært og sociale bidrag, note 6	309.386	342.268
Fremmed assistance	16.830	4.250
Lønsumsafgift.....	18.270	19.896
Elektricitet.....	134.952	125.282
Varmeregnskab m.v.....	6.019	6.002
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse.....	2.862	9.231
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	4.583	5.029
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v.....	15.700	21.825
Revision og regnskabsassistance.....	25.000	25.000
Administrationshonorar.....	115.000	115.000
Småanskaffelser u/kr. 11.300.....	20.846	249
Årets afskrivning bolignet, side 5.....	176.608	171.235
Canal Digital mv. netto.....	11.887	0
	<u>857.943</u>	<u>845.267</u>
Vedligeholdelse:		
Murer og kloak.....	66.681	0
Elektriker	18.184	29.891
Snedker/tømrer.....	54.769	22.387
Glarmester	0	6.425
Blikkenslager	96.485	116.648
Faldstammer.....	48.700	415.612
Maling m.v.	1.663	26.382
Låse og nøgler, netto.....	25.878	9.303
Centralvarmeanlæg	1.313	4.576
Gård, have og vejvedligeholdelse.....	31.479	3.746
Lejernes indvendige vedligeholdelse.....	25.339	0
Brandeftersyn	0	2.185
Andel i renovering, side 5.....	306.230	0
	<u>676.721</u>	<u>637.155</u>
Udgifter i alt.....	3.786.946	3.844.034
Resultat før skat.....	621.148	462.933
Selskabsskat, note 3	-2.856	0
Selskabsskat tidligere år.....	446	281
Årets resultat.....	618.738	463.214

Balance 30. juni 2006

	Noter	30/6 2006	30/6 2005
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København:			
(kontantværdi 1/10 2005 kr. 57.600.000)			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		25.865.858	25.865.858
Tagreovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud		383.607	383.607
		<u>26.249.465</u>	<u>26.249.465</u>
Bolignet.....		1.541.118	1.712.353
Tilgang.....		53.731	0
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084		-176.608	-171.235
		<u>1.418.241</u>	<u>1.541.118</u>
Renovering af faldstammer, fortorv og kld.trapper.....		1.749.887	0
- vedligeholdelsesdel 7/40.....		-306.230	0
		<u>1.443.657</u>	<u>0</u>
Vaskemaskiner.....		141.465	163.365
- afskrivninger 10% af kr. 168.670 - 3. år		-16.867	-16.867
- afskrivninger 10% af kr. 50.329 - 1. år.		-5.033	-5.033
		<u>119.565</u>	<u>141.465</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.230.928</u>	<u>27.932.048</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		17.816	14.220
Grundejerforeningens Investeringsfond.....	1	0	0
Forudbetalte omkostninger		85.230	79.819
Andre tilgodehavender.....		45.816	1.246
Selskabsskat		9.000	28.000
Mellemregning administrator.....		1.273	0
Tilgodehavender i alt		<u>159.135</u>	<u>123.285</u>
Likvide beholdninger:			
Rådighedsbeløb kasserer/formand/vicevært.....		0	0
BG Bank, giro.....		371.554	22
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000.....		319.128	4.909.998
Danske Bank, aftaleindskud.....		3.706.767	400.000
Likvide beholdninger i alt		<u>4.397.449</u>	<u>5.310.020</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.556.584</u>	<u>5.433.305</u>
Aktiver i alt		<u>33.787.512</u>	<u>33.365.353</u>

	Note	30/6 2006	30/6 2005
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes kapitalkonti:			
Indskud (6.735 m2 á kr. 335,11).....	2	2.256.966	2.256.966
Overførsel til næste år:			
Saldo primo		17.904	1.459.551
Kurstab ved indfrielse		0	-1.901.151
Omprioriteringsudgifter		0	-205.392
Tilgang af andel køkken nr. 33		15.069	271.385
4 andelsindskud overført til indskudskonto		0	-69.703
Årets resultat, side 4.....		618.738	463.214
Overførsel til næste år.....		651.711	17.904
Egenkapital i alt	2	2.908.677	2.274.870
Hensættelser:			
Udskudt skat.....		0	0
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
BRF Kredits (653.000).....		611.641	621.890
BRF Kredit (30.117.000).....		29.610.717	30.117.000
Kursværdi kr. 31.882.000		30.222.358	30.738.890
Næste års afdrag.....		-537.837	-516.533
Langfristet gæld i alt		29.684.521	30.222.357
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag BRF.....		537.837	516.533
Forudbetalt leje/boligafgift.....		10.172	15.414
Selskabsskat	3	2.856	0
Skyldige A-skat+ATP.....		14.940	6.976
Skyldige feriepenge.....		52.267	0
Skyldige omkostninger		106.645	208.307
Varmeregnskaber.....		12.930	23.893
Administrator.....		0	548
Forudbetalt leje og deposita.....		95.611	96.455
Uafregnet salg af andel 68.....		361.056	0
Kortfristet gæld i alt		1.194.314	868.126
Gæld i alt		30.878.835	31.090.483
Passiver i alt		33.787.512	33.365.353

Eventualforpligtigelse:

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 186.682.

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

1. - Grundejernes Investeringsfond**Opførelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema**

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
Saldo primo.....	0	-48.777
Regulering for overgang til andelsboliger	-	0
		<u>-48.777</u>
Hensættelser, 998 m2 á kr. 67 - juli-december 2005	33.433	
Hensættelser, 998 m2 á kr. 68 - januar-juni 2006	33.932	
Hensættelser, 998 m2 á kr. 51/61 - juli-december 2005		26.459
Hensættelser, 998 m2 á kr. 51/62 - januar-juni 2006		26.560
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	676.721	
Lejernes indvendige vedligeholdelse	-25.339	
Renovering, side 5.....	1.443.657	
	<u>2.095.039</u>	
Andel 998/7.720 m2.....	-270.835	
Overførsel til §18b.....	203.470	-203.470
Saldo ultimo.....	<u>0</u>	<u>-199.228</u>

2. - Andelskronens værdi

Egenkapital 30/6 2006.....		2.908.677
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2005.....	57.600.000	
- bogført værdi.....	<u>-26.249.465</u>	31.350.535
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld.....	30.222.358	
Kursværdi.....	<u>-29.065.015</u>	1.157.343
Hensat til udsving i kursværdi af gæld, faldstammer m.v.		<u>-1.000.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>34.416.555</u>
Indskud:		
Primo 117 andele (6.735 m2 á kr. 335,11).....		2.256.966
I årets løb		0
I alt 117 andele (6.735 m2).....		<u>2.256.966</u>

Bestyrelsen indstiller i henhold til vedtægternes § 13 stk. 1 A, til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen sættes til kr. 15,25 pr. m2.

Hertil kan lægges værdi af istandsættelse i den enkelte lejlighed.

3. - Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18+18b, side 4		596.219
Udgifter i alt, side 4	3.786.946	
Indvendig vedligeholdelse, side 4	-25.339	-25.339
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 (6. år - 30% i alt)	145.119	
Overskud vaskeri, side 4	-29.877	
Andre, side 4	-4.649	
Fællesudgifter til fordeling.....	<u>3.872.200</u>	
Andel i fællesudgifter $3.872.200 \times 596.219$		
<u>4.349.468</u> (3.753.249+596.219)		-530.796
Årets indkomst.....		40.084
- fremført underskud 2003/04 rest		-29.875
Skattepligtig indkomst.....		<u>10.209</u>
Skat 28 % af kr. 10.200.....		2.856
A conto-11/3.....		0
Restskat, som bør betales 20/11 2006 med kr. 2.870.....		<u>2.856</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 $9.216.300 \times 25.865.858$		
<u>24.100.000</u>		-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.....		<u>506.244</u>

5. - Vaskeri overskud, netto kr. 49.991

Indtægter - 7 afregninger	68.224
Vedligeholdelse	-16.447
Afskrivning	-21.900
	<u>29.877</u>

6. - Lønafstemning

Lønninger m.v.:

Løn m.v. i alt, side 4.....	309.386
+ lønrefusion	69.296
- pensioner og sociale bidrag	-35.536
- feriepengeforpligtigelse	18.150
Arbejdsmarkedsbidragsgrundlag	<u>361.296</u>
Angivet for 2005.....	247.397
Anvendt i tidligere år.....	-126.464
Angives for 2006 1/1-30/6	240.363
	<u>361.296</u>