

## **Andelsboligforeningen**

### **Teglmøllevej 2 - 10**

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

**Årsrapport 2006/07**

**8. 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 2006 - 30. juni 2007 .....	Side 4
Balance 30. juni 2007:	
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. 610.502 og en egenkapital på kr. 4.157.472, 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 2007, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.

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

København, den 4/10 2007

**i bestyrelsen:**

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 4/10 2007.



## Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Teglhølmgården for regnskabsåret 1. juli 2006 - 30. juni 2007, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1-6, siderne 1-9. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2007 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2006 - 30. juni 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 28. august 2007  
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen  
registreret revisor

Vita Gunborg  
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 2007 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2007 (gæld).

Årets resultat kr. 610.502 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. 29.684.521 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 2007, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 27.895.263.

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 2006 - 30. juni 2007

	2006/2007	2005/2006
<b>Indtægter:</b>		
Boligafgift fra andelshavere .....	3.868.344	3.777.249
Øvrige lejeindtægter .....	597.580	598.539
Vaskeri overskud, netto, note 5 .....	42.801	29.877
Indmeldelses- og ventelistegebyrer .....	16.950	24.100
Andre .....	0	4.649
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>4.525.675</b>	<b>4.434.414</b>
<b>Udgifter:</b>		
<b>Renter:</b>		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - ydelsesstøtte .....	1.382.232	1.409.826
Danske Bank m.v. ....	137	2.177
Renteindtægter .....	-131.079	-85.091
	<u>1.251.290</u>	<u>1.326.912</u>
<b>Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:</b>		
Ejendomsskatter .....	408.699	396.060
Renovation m.v. ....	130.478	130.440
Vandafgifter .....	279.749	269.985
Forsikringer & serviceabonnementer .....	84.938	89.953
Renholdelse .....	93.392	38.932
	<u>997.256</u>	<u>925.370</u>
<b>Omkostninger:</b>		
Vicevært og sociale bidrag, note 6 .....	237.452	309.386
Fremmed assistance .....	33.300	16.830
Lønsumsafgift .....	13.718	18.270
Elektricitet .....	131.981	134.952
Varmeregnskab m.v. ....	4.431	6.019
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse .....	13.759	2.862
Bestyrelsesmøder og generalforsamling .....	1.817	4.583
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v .....	17.358	15.700
Revision og regnskabsassistance inkl. ekstraopgave.....	33.125	25.000
Administrationshonorar .....	117.300	115.000
Småanskaffelser u/kr. 11.600 .....	0	20.846
Årets afskrivning bolignet, side 5 .....	176.608	176.608
Canal Digital/Viasat .....	48.416	38.207
Øvrige administration .....	4.555	0
Tab på debitorer .....	600	0
	<u>834.420</u>	<u>884.263</u>
<b>Vedligeholdelse:</b>		
Murer og kloak .....	14.422	66.681
Elektriker .....	37.596	18.184
Snedker/tømrer .....	61.185	54.769
Glarmester .....	7.506	0
Blikkenslager .....	33.713	96.485
Maler .....	4.753	0
Faldstammer .....	0	48.700
Maling m.v. ....	0	1.663
Låse og nøgler, netto .....	10.004	25.878
Trapper .....	26.563	0
Port/dørtelefon .....	1.059	0
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer .....	61.795	0
Centralvarmeanlæg .....	4.293	1.313
Gård, have og vejvedligeholdelse .....	61.977	31.479
Kantstens og belægningsarbejde.....	307.692	0
Lejernes indvendige vedligeholdelse .....	11.500	25.339
Andel i renovering, side 5 .....	175.224	306.230
	<u>819.282</u>	<u>676.721</u>
<b>Udgifter i alt .....</b>	<b>3.902.248</b>	<b>3.813.266</b>
<b>Resultat før skat .....</b>	<b>623.427</b>	<b>621.148</b>
Selskabsskat, note 3 .....	-12.925	-2.856
Selskabsskat tidligere år .....	0	446
<b>Årets resultat .....</b>	<b>610.502</b>	<b>618.738</b>

**Balance 30. juni 2007**

	Noter	30/6 2007	30/6 2006
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
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 ....		1.443.657	1.749.887
Tilgang, brugsvandledninger, kældervinduer, cykelpladser, gyngestativ, skraldepladser .....		876.119	0
		<u>2.319.776</u>	<u>1.749.887</u>
- vedligeholdelsesdel 8/40 af tilgang .....		-175.224	-306.230
		<u>2.144.552</u>	<u>1.443.657</u>
Bolignet .....		1.418.241	1.541.118
Tilgang .....		0	53.731
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084 .....		-176.608	-176.608
		<u>1.241.633</u>	<u>1.418.241</u>
Vaskemaskiner .....		119.565	141.465
- afskrivninger 10% af kr. 168.670 - 4. år .....		-16.867	-16.867
- afskrivninger 10% af kr. 50.329 - 2. år .....		-5.033	-5.033
		<u>97.665</u>	<u>119.565</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u>29.733.315</u>	<u>29.230.928</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer .....		41.494	17.816
Grundejerforeningens Investeringsfond .....	1	0	0
Forudbetalte omkostninger .....		18.475	85.230
Andre tilgodehavender .....		2.752	45.816
Selskabsskat .....		0	9.000
Mellemregning administrator .....		0	1.273
Tilgodehavender i alt .....		<u>62.721</u>	<u>159.135</u>
Likvide beholdninger:			
Rådighedsbeløb kasserer/formand/vicevært .....		0	0
BG Bank, giro .....		0	371.554
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000 .....		0	319.128
Danske Bank, aftaleindskud .....		4.700.000	3.706.767
Likvide beholdninger i alt .....		<u>4.700.000</u>	<u>4.397.449</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>4.762.721</u>	<u>4.556.584</u>
Aktiver i alt .....		<u>34.496.036</u>	<u>33.787.512</u>

**Balance 30. juni 2007**

	Note	30/6 2007	30/6 2006
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskudskonti:			
Indskud (6.854 m2 á kr. 335,11) .....	2	2.296.844	2.256.966
Overførsel til næste år:			
Saldo primo .....		651.711	17.904
Tinglysningsafgift retur.....		79.200	0
2 andelsindskud overført til indskudskonto .....		-39.878	0
Tilgang af andele .....		559.093	15.069
Årets resultat, side 4 .....		610.502	618.738
Overførsel til næste år .....		1.860.628	651.711
Egenkapital i alt .....	2	<b>4.157.472</b>	<b>2.908.677</b>
<b>Hensættelser:</b>			
Udskudt skat .....		0	0
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld:			
BRF Kredit (653.000) 5,7678% rest 24,75 år.....		600.788	611.641
BRF Kredit (30.117.000) 4,2974% rest 28 år.....		29.083.733	29.610.717
Kursværdi kr. 27.895.263 .....		29.684.521	30.222.358
Næste års afdrag .....		-561.491	-537.837
Langfristet gæld i alt .....		<b>29.123.030</b>	<b>29.684.521</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag BRF .....		561.491	537.837
BG Bank, giro .....		4.919	0
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000 .....		411.025	0
Forudbetalt leje/boligafgift .....		14.029	10.172
Selskabsskat .....	3	12.925	2.856
Skyldige A-skat+ATP .....		9.193	14.940
Skyldige feriepenge .....		0	52.267
Skyldige omkostninger .....		77.708	106.645
Varmeregnskaber .....		47.041	12.930
Mellemregning administrator .....		3.274	0
Forudbetalt leje og deposita .....		73.929	95.611
Uafregnet salg af andel 68 .....		0	361.056
Kortfristet gæld i alt .....		<b>1.215.534</b>	<b>1.194.314</b>
Gæld i alt .....		<b>30.338.564</b>	<b>30.878.835</b>
Passiver i alt .....		<b>34.496.036</b>	<b>33.787.512</b>

**Eventualforpligtigelse:**

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 169.443.

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 .....	0	-199.228
Regulering for overgang til andelsboliger .....	-	<u>23.756</u>
		-175.472
Hensættelser, 879 m2 á kr. 68 - juli-december 2006 .....	29.886	
Hensættelser, 879 m2 á kr. 69 - januar-juni 2007 .....	30.326	
Hensættelser, 879 m2 á kr. 51/62 - juli-december 2006 .....		23.525
Hensættelser, 879 m2 á kr. 53/63 - januar-juni 2007 .....		26.304
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4 .....	819.282	
Lejernes indvendige vedligeholdelse .....	-11.500	
Renovering netto, side 5 .....	<u>700.895</u>	
	<u>1.508.677</u>	
Andel 879/7.720 m2 .....	-171.778	
Overførsel til §18b .....	<u>111.566</u>	<u>-111.566</u>
Saldo ultimo .....	<u>0</u>	<u>-237.209</u>

## 2. - Andelskronens værdi

Egenkapital 30/6 2007 .....		4.157.472
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2006 .....	143.000.000	
- bogførte værdier .....	<u>-29.635.650</u>	
Opskrivningsmulighed.....	<u>113.364.350</u>	
Reserve 20 % af vurderinger.....	<u>-28.600.000</u>	84.764.350
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld .....	29.684.521	
Kursværdi .....	<u>-27.895.263</u>	1.789.258
Hensat til udsving i kursværdi af gæld, faldstammer m.v. ....		<u>-15.000.000</u>
Egenkapital i alt .....		<u>75.711.080</u>
Indskud:		
Primo 117 andele (6.735 m2 á kr. 335,11) .....		2.256.966
I årets løb .....		<u>39.878</u>
I alt 119 andele (6.854 m2) .....		<u>2.296.844</u>

Bestyrelsen indstiller i henhold til vedtægternes § 13 stk. 1 A, til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen sættes til kr. 32.96 pr. indskudt andelskrone.

Hertil kan lægges værdi af istandsættelse i den enkelte lejlighed.

## Noter

## 3. - Skat af årets indkomst

Erhvervmæssig leje inkl. opkrævning til §18+18b, side 4 .....		597.580
Udgifter i alt, side 4 .....	3.902.248	
Indvendig vedligeholdelse, side 4 .....	-11.500	-11.500
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 ( 7. år - 35 % i alt ) .....	145.119	
Overskud vaskeri, side 4 .....	-42.801	
Andre, side 4 .....	0	
Fællesudgifter til fordeling .....	<u>3.993.066</u>	
Andel i fællesudgifter $\frac{3.993.066 \times 597.580}{4.465.924 (3.868.344+597.580)}$ .....		-534.307
Årets indkomst .....		<u>51.773</u>
Skattepligtig indkomst .....		<u>51.773</u>
Skat 25 % af kr. 51.700.....		12.925
A conto 11/3 .....		0
Restskat, som bør betales 20/11 2007 med kr. 13.003 .....		<u>12.925</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. 42.801**

Indtægter - 9 afregninger .....	82.353
Vedligeholdelse .....	-17.652
Afskrivning .....	-21.900
	<u>42.801</u>

**6. - Lønafstemning**

Lønninger m.v.:	
Løn m.v. i alt, side 4 .....	237.452
+ lønrefusion .....	24.252
- pensioner og sociale bidrag .....	-9.580
- feriepengeforpligtigelse .....	6.024
Arbejdsmarkedsbidragsgrundlag .....	<u>258.148</u>
Angivet for 2006 .....	381.539
Anvendt sidste år .....	-240.363
Angives for 2007 1/1-30/6 .....	116.969
	<u>258.145</u>