

**Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager**

**Årsrapport for 2003**

**(25. regnskabsår)**

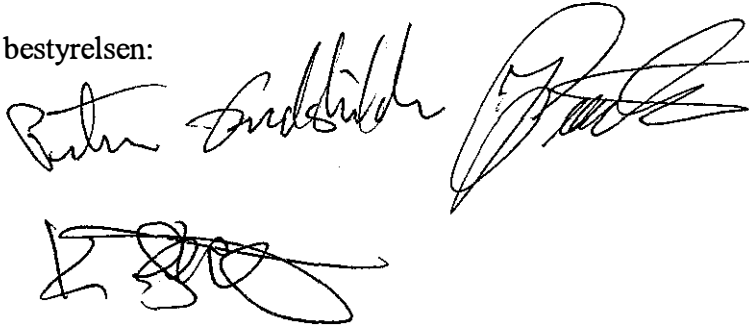
---

---

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6-7
Noter til balancen	8-11
Andelens værdi	12-13

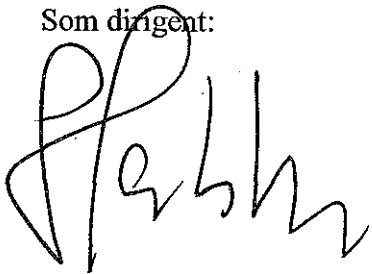
Årsrapporten er godkendt på bestyrelsesmøde den 25/2 2004, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:



Godkendt på den ordinære generalforsamling den 24/3 2004.

Som dirigent:



**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården.**

Vi har revideret årsrapporten for 2003 for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Det i årsrapporten anførte budget for 2003 er ikke omfattet af revisionen.

**Den udførte revision**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver os et tilstrækkeligt 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. 31. december 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003 i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

København, den 25. februar 2004

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

  
Mogens Stiefler-Petersen  
Statsaut. revisor

  
Søren Tholle  
Statsaut. revisor

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSE

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder.

Afskrivninger er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid med følgende åremål:

Installationer afskrives over 10 år.

Periodeafgrænsning

Øvrige indtægter og udgifter er ligeledes periodiseret.

Aktuel skat medregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til anskaffelsessum inklusiv omkostninger.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender er optaget til pålydende værdi, eller efter en individuel vurdering, hvis værdien er lavere.

Passiver

Gæld er optaget til pålydende værdi. Kursværdi oplyses i note.

Der er ikke afsat udskudt skat i balancen i forbindelse med salg af lejligheder jfr. note 14.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien er i lighed med tidligere år opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. b. (kontant handelsværdi)

<u>Note</u>		2003	2003	2002
	<u>Indtægter</u>	<u>Budget</u>	<u>Regnskab</u>	<u>Regnskab</u>
	Boligafgift	2.246.718	2.250.434	2.097.925
1	Lejeindtægt	302.833	299.568	316.335
	Salg af lejligheder	-	222.677	257.645
2	Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	1.280	10.677
		<u>2.549.551</u>	<u>2.773.959</u>	<u>2.682.582</u>
	<b><u>Udgifter:</u></b>			
	<u>Ejendomsudgifter:</u>			
3	Udvendig vedligeholdelse	400.000	400.000	376.456
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.685	20.307	21.430
	El og gas	60.000	56.209	57.401
	Forsikringer	71.000	86.068	65.850
	Renovation	141.390	141.390	135.800
	Ejendomsskat	169.677	163.985	153.258
	Ejendomsservice, renholdelse m.m.	300.000	268.165	248.215
	Ejendomsudgifter i alt	<u>1.162.752</u>	<u>1.136.124</u>	<u>1.058.415</u>
	<u>Administrationsudgifter:</u>			
	Honorar advokat	10.000	11.931	8.750
	Administration	121.500	121.500	118.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	39.375	37.500
	Honorar vurdering ejendommen	25.000	15.775	24.300
	Vand- og varmeregnskab	45.000	46.630	43.696
4	Foreningsudgifter	55.000	39.092	55.328
	Porto m.v. og tryksager	20.000	23.521	18.049
	Administrationsudgifter i alt	<u>316.500</u>	<u>297.824</u>	<u>305.623</u>
	Overskud før afskrivninger og renter m.v.	1.070.299	1.340.011	1.318.544
5	Afskrivninger	<u>29.435</u>	<u>34.035</u>	<u>29.435</u>
	Overskud før renter	1.040.864	1.305.976	1.289.109
6	Prioritetsrenter	-919.582	-917.810	-949.082
	Andre renteudgifter	-	-	-1.168
	Statstilskud, privat byfornyelse	177.750	177.750	198.496
	Reservefondsudlodning	-	251	251
	Renteindtægter	<u>15.000</u>	<u>12.333</u>	<u>17.745</u>
	<b>Resultat</b>	<u><u>314.032</u></u>	<u><u>578.500</u></u>	<u><u>555.351</u></u>

<u>Note</u>		<u>2002</u>	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
	Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588, Sundbyøster	14.556.951	14.556.951
	Optaget til købspris incl. omkostninger samt senere udførte forbedringer. Købspris er kr. 7.000.000, 18. alm. vurdering kr. 6.500.000, ejendomsværdi pr. 1. januar 2002 kr. 36.000.000		
7	Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker	819.614	797.301
8	Altanrenovering	1.625.245	1.625.245
5	Tekniske anlæg og maskiner	<u>155.601</u>	<u>189.636</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.157.411</u>	<u>17.169.133</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
	Vandregnskab 2003/04:		
	Betalt vandafgift	125.924	
	Indbetalt a'conto	<u>111.667</u>	22.211
9	Antenneregnskab	54.636	-
	Kassebeholdninger	5.899	10.885
	Amagerbanken kt.1008245	614.389	978.794
	BG Bank, kt. 863-9183	1.496	491
	Restancer	31.906	8.975
	Andre tilgodehavender	<u>43.280</u>	<u>3.820</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>765.863</u>	<u>1.025.176</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>17.923.274</u>	<u>18.194.309</u>

<u>Note</u>		<u>2002</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Kortfristet gæld:</b>	
	Varmeregnskab 2003/04:	
	Indbetalt a'conto	496.269
	Køb af fjernvarme	<u>467.860</u>
9	Antenneregnskab	- 3.128
	Mellemregning vedr. overdragelse andel	- 478.102
10	Diverse kreditorer	245.726 138.645
	Deposita	93.498 85.092
	Forudbetalt boligafgift og leje	45.614 20.000
11	Indvendig vedligeholdelseskonto	88.107 100.850
	Kontraktmæssig forudbetalt husleje	<u>6.705 6.705</u>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>508.059 1.015.971</u>
	<b>Langfristet gæld:</b>	
6	Prioritetsgæld	<u>13.526.531 14.014.699</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>13.526.531 14.014.699</u>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<u>14.034.590 15.030.670</u>
	<b>Hensættelser:</b>	
12	Hensættelse til istandsættelser m.v.	<u>313.562 200.000</u>
	<b>Hensættelse ialt</b>	<u>313.562 200.000</u>
13	<b>Egenkapital:</b>	
13	Andelskapital	<u>3.453.310 3.420.327</u>
13	Overførsel	<u>121.812 -456.688</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.575.122 2.963.639</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>17.923.274 18.194.309</u>
14	Andre noter	



2002

**Note 1 - Lejeindtægt**

Lejeindtægt	275.357	293.075
Erhvervsleje	9.880	9.880
Kælderleje	14.331	13.380
	<u>299.568</u>	<u>316.335</u>
Opkrævet til udvendig vedligeholdelse udgør heraf	<u>89.888</u>	<u>95.554</u>

**Note 2 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger**

Indtægter	55.184	56.050
Gas og el-forbrug	-18.736	-19.133
Service og reparationer	-11.652	-9.356
Vandafgift og varme	-23.516	-16.884
	<u>1.280</u>	<u>10.677</u>

**Note 3 - Udvendig vedligeholdelse**

Teknisk bistand	52.377	11.608
VVS	95.933	62.118
Reparation af tag og tagrender	12.610	5.442
Murer	29.938	-
Maler	11.170	16.647
Elektriker	29.724	44.765
Snedker og tømrer	18.449	25.879
Haveanlæg/gårданlæg	14.781	369
Låseservice	2.095	6.034
Småanskaffelser	15.649	-
Diverse	3.712	3.594
Hensættelse til fugning af facader og understrygning af tag	<u>113.562</u>	<u>200.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>376.456</u>

**Note 4 - Foreningsudgifter**

Kopimaskine	4.881	-
Julefrokost	5.514	-
Varme- og vandregnskab	8.629	17.635
Sommerfest	-	7.925
Generalforsamling	1.285	-
Kontingent ABF	-	9.075
Tab på fraflyttere	6.906	12.357
Diverse	15.877	15.036
Gebyrer ved salg af lejligheder	<u>-4.000</u>	<u>-6.700</u>
	<u>39.092</u>	<u>55.328</u>

<b>Note 5 - Tekniske anlæg og maskiner</b>	<u>Anskaf-</u> <u>felsessum</u>	<u>Afskrivninger</u>	<u>Bogført</u> <u>værdi</u>
Vaskemaskine:	73.853		
Saldo pr. 1. januar 2003		42.466	
- afskrivning 10% lineært		<u>7.385</u>	35.081
 Vaskemaskine:	 63.390		
Saldo pr. 1. januar 2003		42.260	
-afskrivning, 10% lineært		<u>6.339</u>	35.921
 Programfordelingsanlæg, kabeltv:	 157.106		
Saldo pr. 1. januar 2003		58.912	
- afskrivning 10% lineært		<u>15.711</u>	<u>43.201</u>
 Tørretumbler	 45.998		
Saldo pr. 1. januar 2003		45.998	
-afskrivning 10% lineært		<u>-</u>	<u>41.398</u>
 <b>I alt</b>	 <u>340.347</u>	 <u>34.035</u>	 <u>155.601</u>

**Note 6 - Prioritetsgæld**

	<u>Rest-</u> <u>løbetid</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter</u>	<u>Hovedstol</u>	<u>Restgæld</u> <u>pr.</u> <u>31/12 2003</u>	<u>Kursværdi</u> <u>pr.</u> <u>31/12 2003</u>
4,0000% RKD	14 år	3.366	2.831	135.900	62.659	60.152
4,0000% RKD	14 år	1.660	1.395	67.000	30.892	29.656
4,0000% RKD	14 år	1.189	1.000	48.000	22.131	21.246
7,6216% RKD	20,5 år	24.095	103.009	1.396.000	1.226.348	1.394.902
5,0000% NK	8,75 år	241.585	206.640	4.171.000	2.876.182	3.011.219
7,3248% NK	20,5 år	23.544	93.217	1.315.000	1.146.760	1.274.550
5,7040% NK	21,5 år	192.478	509.718	8.984.000	8.161.559	8.662.138
		<u>487.917</u>	<u>917.810</u>	<u>16.116.900</u>	<u>13.526.531</u>	<u>14.453.863</u>

**Note 7 - Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker**

Saldo pr. 1. januar 2003	797.301
Tilgang i 2003	<u>22.313</u>
Saldo pr. 31. december 2003	<u>819.614</u>

Note 8 - Altanrenovering

Saldo pr. 1. januar 2003	<u>1.625.245</u>
Saldo pr. 31. december 2003	<u>1.625.245</u>

**Note 9 - Antenneregnskab**

Saldo pr. 1. januar 2003		-3.128
Antenneudgifter 2003	247.757	
Antenneindtægter 2003	<u>-189.993</u>	<u>57.764</u>
Saldo pr. 31. december 2003		<u>54.636</u>

**Note 10 - Diverse kreditorer**

El- og gas, fjernvarme		165.377
Vedligeholdelse og nyanskaffelser		10.318
Renholdelse		10.288
Revisor		39.375
Advokathonorar m.m.		20.111
Diverse		<u>257</u>
		<u>245.726</u>

**Note 11 - Indvendig vedligeholdelse**

Saldo pr. 1. januar 2003		100.855
Regulering frasolgte lejlighed		<u>-10.732</u>
		90.123
Hensat i 2003		20.307
Anvendt i 2003		<u>-22.323</u>
Saldo pr. 31. december 2003		<u>88.107</u>

**Note 12 - Hensættelse til istandsættelse m.v.**

Bestyrelsen har besluttet at hensætte t.kr. 314 til istandsættelse m.v., beløbet specificeres således:

Fugning af facader og understrygning af tag pr. 1. januar 2003	200.000
Hensat i 2003	<u>113.562</u>
	<u>313.562</u>

**Note 13 - Egenkapital**

Andelskapital pr. 1. januar 2003	3.420.327
Indskud ved salg af andel	32.983
Andelskapital pr. 31. december 2003	<u>3.453.310</u>
Overført fra tidligere år	-456.688
Overført af årets resultat	<u>578.500</u>
	<u>121.812</u>
	<u><u>3.575.122</u></u>

**Note 14 - Andre noter**Udvendig vedligeholdelse, lejere

Saldo pr. 1. januar 2003	-305.832
Regulering frasolgte lejligheder m.m.	<u>25.096</u>
	-280.736
Hensat i 2003 jfr. note 1	89.888
Lejernes andel af udvendig vedligeholdelse	<u>-30.554</u>
Saldo pr. 31. december 2003	<u><u>-221.402</u></u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Foreningen har indgået garantiforpligtelser i henhold til §5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Til sikkerhed for engagement i Amagerbanken har foreningen deponeret ejerpantebrev på kr. 1.500.000.

I forbindelse med Landsskatterettens kendelse af 29. november 2001 vil Andelsboligforeningen ved afhændelse af den sidste udlejningslejlighed blive skattepligtig af værdistigningen på alle lejligheder, der er afhændet fra 1. januar 1994 og fremefter.

Værdistigningen skal opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen for de pågældende lejligheder og lejlighedernes markedsværdi på det tidspunkt, hvor sidste lejlighed bliver afhændet.

Dermed bliver også værdistigningen af de enkelte lejligheder fra salgstidspunktet til tidspunktet for sidste salg skattepligtig, jfr. bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet af den 22. oktober 2002.

Avancen skal iøvrigt opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Den skattemæssige behandling i forbindelse med salg af sidste lejlighed har ikke været prøvet ved domstolene, hvorfor der tages forbehold for ændringer.

Det er således på det foreliggende grundlag ikke muligt at opgøre størrelsen af en eventuel forpligtelse som følge heraf, hvorfor der ikke er foretaget hensættelse i regnskabet til dækning heraf.

Kontant handelsværdi pr. 22. september 2003 foretaget af uafhængig valuar, jf. ABL § 5, stk. 2, pkt. b		<u>43.900.000</u>
Kontantværdi pr. 1. januar 2002 (offentlig vurdering)		<u>36.000.000</u>
Andelsværdierne opgøres herefter således:		
Egenkapital ifølge regnskab		3.575.122
Kontantværdi pr. 22. september 2003	43.900.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2003:		
Ejendommen incl. gårdrenovering og altanrenovering	<u>-17.001.810</u>	26.898.190
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2003	13.526.531	
Kursværdi pr. 31. december 2003	<u>-14.453.863</u>	<u>-927.332</u>
		<u>29.545.980</u>

Pr.m<sup>2</sup>: 29.545.980 : 6.784,50 = 4.355 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er lovens maksimumpris.

I år 2002 var den maksimale lovlige andelsværdi kr. 3.939 pr. m<sup>2</sup>. På bestyrelsens indstilling på generalforsamling den 17/3 2003, blev andelsværdien fastsat til kr. 3.700 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsens indstiller at m<sup>2</sup>-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 24/3 2004 fastsættes til kr. 4.000 med tillæg af forholdsmæssig andel i opsparing efter generalforsamlingsdato.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

Ovennævnte kontante handelsværdi er i h.t. ABL § 5, stk. 2, pkt. b alene gældende til den 22/3 2005, hvor 18 måneders fristen for valuarberegning udløber.

Bestyrelsen ønsker derfor bemyndigelse til at indhente ny valuarvurdering uden dette medfører ændring i den foranstående andelsværdi pr. 31/12 2003.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 14 i årsrapporten.

Værdi af de enkelte andelslejligheder ved m<sup>2</sup>-pris på kr. 4.000:

<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup> pr. lejlighed</u>	<u>2003 Andelsværdi</u>	<u>2002 Andelsværdi</u>
5	37,50	150.000	138.750
5	47,00	188.000	173.900
5	50,60	202.400	187.220
5	51,20	204.800	189.440
28	54,00	216.000	199.800
2	55,60	222.400	205.720
5	57,70	230.800	213.490
4	61,80	247.200	228.660
4	64,60	258.400	239.020
4	64,80	259.200	239.700
5	68,30	273.200	252.710
4	74,00	296.000	273.800
8	76,40	305.600	282.680
4	76,60	306.400	283.420
10	78,60	314.400	290.820
5	85,40	341.600	315.980
3	98,60	394.400	364.820
<u>1</u>	112,60	450.400	416.620
<u>107</u>			