



**MODTAGET**

**- 8 JULI 2005**

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

**Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager**

**Årsrapport for 2004**

**(26. regnskabsår)**

=====

---

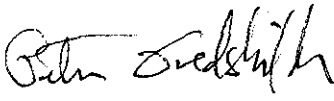
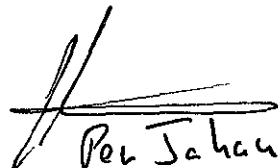
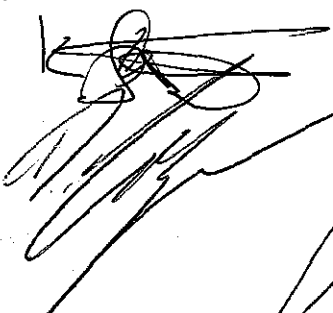
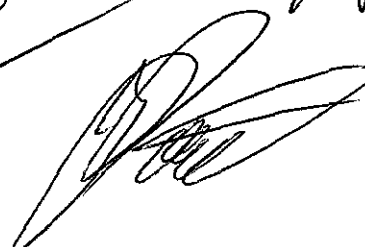
	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6-7
Noter til balancen	8-11
Andelens værdi	12-13

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten er behandlet og godkendt på bestyrelsesmøde den 24/2 2005, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

  
  
  
  
Peter Johannessen

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 14/3 2005.

Som dirigent:

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården.**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Det i årsrapporten anførte budget for 2004 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 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

København, den 24. februar 2005

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 15.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering)

Note		2004	2004	2003
	<u>Indtægter</u>	Budget	Regnskab	Regnskab
	Boligafgift	2.336.211	2.562.360	2.250.434
1	Lejeindtægt	279.100	280.766	299.568
	Salg af lejligheder	-	-	222.677
2	Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	8.230	1.280
		<u>2.615.311</u>	<u>2.851.356</u>	<u>2.773.959</u>
	<b><u>Udgifter:</u></b>			
	<u>Ejendomsudgifter:</u>			
3	Udvendig vedligeholdelse	400.000	250.031	400.000
13	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	-	226.149	-
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	18.417	18.417	20.307
	El og gas	75.000	55.492	56.200
	Forsikringer	89.000	89.197	86.060
	Renovation	154.804	154.804	141.390
	Ejendomsskat	172.349	172.349	163.985
	Ejendomsservice, renholdelse m.m.	300.000	293.243	268.165
	Ejendomsudgifter i alt	<u>1.209.570</u>	<u>1.259.682</u>	<u>1.136.124</u>
	<u>Administrationsudgifter:</u>			
	Honorar advokat	10.000	-	11.931
	Administration	123.000	123.000	121.500
	Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	43.875	39.375
	Honorar vurdering ejendommen	-	-	15.775
	Vand- og varmeregnskab	48.000	50.773	46.630
4	Foreningsudgifter	45.000	63.140	39.092
	Porto m.v. og tryksager	25.000	23.062	23.521
	Administrationsudgifter i alt	<u>291.000</u>	<u>303.850</u>	<u>297.824</u>
	Overskud før afskrivninger og renter m.v.	1.114.741	1.287.824	1.340.011
5	Afskrivninger	<u>34.035</u>	<u>34.035</u>	<u>34.035</u>
	Overskud før renter	1.080.706	1.253.789	1.305.976
6	Prioritetsrenter	-807.730	-818.674	-917.810
	Omkostninger ved låneomlægning	-	-284.202	-
	Statstilskud, privat byfornyelse	152.938	152.938	177.750
	Reservefondsudlodning	-	251	251
	Renteindtægter	-	10.539	12.333
	<b>Resultat før skat</b>	<u>425.914</u>	<u>314.641</u>	<u>578.500</u>
	Beregnet foreningsskat	-	8.815	-
	<b>Resultat</b>	<u><u>425.914</u></u>	<u><u>305.826</u></u>	<u><u>578.500</u></u>

<u>Note</u>		<u>2003</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. oktober 2003 kr. 37.500.000		
7	Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker	819.614	819.614
8	Altanrenovering	1.625.245	1.625.245
5	Tekniske anlæg og maskiner	<u>121.566</u>	<u>155.601</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.123.376</u>	<u>17.157.411</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
	Vandregnskab 2004/05:		
	Betalt vandafgift	140.579	
	Indbetalt a'conto	<u>113.260</u>	27.319
			14.257
9	Antenneregnskab	107.900	54.636
	Kassebeholdninger	6.017	5.899
	Amagerbanken kt.1008245	1.070.211	614.389
	BG Bank, kt. 863-9183	2	1.496
	Restancer	35.233	31.906
	Andre tilgodehavender	<u>30.918</u>	<u>43.280</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.277.600</u>	<u>765.863</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>18.400.976</u>	<u>17.923.274</u>

<u>Note</u>		<u>2003</u>	
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Kortfristet gæld:</b>		
	Varmeregnskab 2004/05:		
	Indbetalt a'conto	492.615	
	Køb af fjernvarme	<u>446.105</u>	28.409
9	Antenneregnskab	-	-
	Mellemregning vedr. overdragelse andel	209.964	-
	Foreningsskat 2004	8.815	-
10	Diverse kreditorer	230.699	245.726
	Deposita	92.308	93.498
	Forudbetalt boligafgift og leje	17.947	45.614
11	Indvendig vedligeholdelseskonto	106.524	88.16
	Kontraktmæssig forudbetalt husleje	<u>6.705</u>	<u>6.705</u>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>719.472</u>	<u>508.059</u>
	<b>Langfristet gæld:</b>		
6	Prioritetsgæld	<u>13.260.845</u>	<u>13.526.531</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>13.260.845</u>	<u>13.526.531</u>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<u>13.980.317</u>	<u>14.034.590</u>
	<b>Hensættelser:</b>		
12	Hensættelse til istandsættelser m.v.	313.562	313.562
13	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	<u>226.149</u>	-
	<b>Hensættelse ialt</b>	<u>539.711</u>	<u>313.562</u>
14	<b>Egenkapital:</b>		
14	Andelskapital	<u>3.453.310</u>	<u>3.453.310</u>
14	Overførsel	<u>427.638</u>	<u>121.812</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.880.948</u>	<u>3.575.122</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>18.400.976</u>	<u>17.923.274</u>
15	Andre noter		



	2003	
<b>Note 1 - Lejeindtægt</b>		
Lejeindtægt	256.462	275.357
Erhvervsleje	9.520	9.880
Kælderleje	14.784	14.331
	<u>280.766</u>	<u>299.568</u>
Opkrævet til udvendig vedligeholdelse udgør heraf	<u>92.062</u>	<u>89.888</u>
<b>Note 2 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger</b>		
Indtægter	60.115	55.184
Gas og el-forbrug	-18.498	-18.736
Service og reparationer	-12.950	-11.652
Vandafgift og varme	-20.437	-23.516
	<u>8.230</u>	<u>1.280</u>
<b>Note 3 - Udvendig vedligeholdelse</b>		
Teknisk bistand	4.000	52.377
VVS	94.307	95.933
Reparation af tag og tagrender	11.448	12.610
Murer	18.173	29.938
Maler	7.981	11.170
Elektriker	43.474	29.724
Snedker og tømrer	24.837	18.449
Haveanlæg/gårданlæg	22.353	14.781
Låseservice	6.981	2.095
Småanskaffelser	12.455	15.649
Diverse	4.022	3.712
Hensættelse til fugning af facader og understrygning af tag	-	113.562
	<u>250.031</u>	<u>400.000</u>
<b>Note 4 - Foreningsudgifter</b>		
Kopimaskine	-	4.881
EDB	4.556	-
Julefrokost	1.583	5.514
Varne- og vandregnskab	7.342	8.629
Sommerfest	28.506	-
Generalforsamling	2.765	1.285
Fastelavnsfest	3.279	-
Tab på fraflyttere	138	6.906
Diverse	14.971	15.877
Gebyrer ved salg af lejligheder	-	-4.000
	<u>63.140</u>	<u>39.092</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 2004		35.081	
- afskrivning 10% lineært		<u>7.385</u>	27.696
 Vaskemaskine:	 63.390		
Saldo pr. 1. januar 2004		35.921	
- afskrivning, 10% lineært		<u>6.339</u>	29.582
 Programfordelingsanlæg, kabeltv:	 157.106		
Saldo pr. 1. januar 2004		43.201	
- afskrivning 10% lineært		<u>15.711</u>	27.490
 Tørretumbler	 45.998		
Saldo pr. 1. januar 2004		41.398	
- afskrivning 10% lineært		<u>4.600</u>	36.798
 <b>I alt</b>	 <u>340.347</u>	<u>34.035</u>	<u>121.566</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 2004</u>	<u>Kursværdi</u> <u>pr.</u> <u>31/12 2004</u>
4,0000% RKD	13 år	3.508	2.689	135.900	59.015	59.015
4,0000% RKD	13 år	1.729	1.326	67.000	29.095	29.095
4,0000% RKD	13 år	1.239	950	48.000	20.844	20.844
7,6216% RKD	19,5 år	25.985	100.952	1.396.000	1.200.363	1.359.079
5,0000% NK, indfriet	7,75 år	62.725	49.065	4.171.000	-	
7,3248% NK, indfriet	19,5 år	6.158	23.006	1.315.000	-	
3,8656% NK	8,25 år	209.147	93.435	2.956.000	2.746.853	2.796.593
	19,25 år	29.190	49.634	1.276.000	1.246.810	129.265
5,7040% NK	20,5 år	203.694	497.617	8.984.000	7.957.865	8.439.614
		<u>543.375</u>	<u>818.674</u>	<u>20.348.900</u>	<u>13.260.845</u>	<u>12.833.505</u>

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

Saldo pr. 1. januar 2004	<u>819.614</u>
Saldo pr. 31. december 2004	<u>819.614</u>

Note 8 - Altanrenovering

Saldo pr. 1. januar 2004		1.625.245
Saldo pr. 31. december 2004		<u>1.625.245</u>

**Note 9 - Antenneregnskab**

Saldo pr. 1. januar 2004		54.636
Antenneudgifter 2004	242.973	
Antenneindtægter 2004	<u>-189.709</u>	<u>53.264</u>
Saldo pr. 31. december 2004		<u>107.900</u>

**Note 10 - Diverse kreditorer**

El- og gas, fjernvarme		147.790
Vedligeholdelse og nyanskaffelser		23.856
Renholdelse		13.924
Revisor		42.625
Honorarer		1.900
Diverse		<u>604</u>
		<u>230.699</u>

**Note 11 - Indvendig vedligeholdelse**

Saldo pr. 1. januar 2004		88.107
Regulering frasolgte lejlighed		<u>-</u>
		88.107
Hensat i 2004		18.417
Anvendt i 2004		<u>-</u>
Saldo pr. 31. december 2004		<u>106.524</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 2004	<u>313.562</u>
Saldo pr. 31. december 2004	<u>313.562</u>

**Note 13 - Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.m.**

I henhold til genralforsamling den 24. marts 2004, blev det besluttet at foretage en boligafgiftsstigning pr. 1. maj 2004 på kr. 50,00 pr. m<sup>2</sup> pr. år, beløbet skal hensættes til ekstraordinær vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser.

**Note 14 - Egenkapital**

Andelskapital pr. 1. januar 2004	3.453.310
Indskud ved salg af andel	-
Andelskapital pr. 31. december 2004	<u>3.453.310</u>
Overført fra tidligere år	121.812
Overført af årets resultat	<u>305.826</u>
	<u>427.638</u>
	<u>3.880.948</u>

**Note 15 - Andre noter**Udvendig vedligeholdelse, lejere

Saldo pr. 1. januar 2004	-221.402
Regulering frasolgte lejligheder m.m.	-
	<u>-221.402</u>
Hensat i 2004 jfr. note 1	92.062
Lejernes andel af udvendig vedligeholdelse	<u>25.078</u>
Saldo pr. 31. december 2004	<u>-104.262</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.

Hensættelser til fremtidig renovering m.v.

Bestyrelse indstiller til generalforsamlingen af hensætte t.kr. 9.349 til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m..

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. 10. februar 2005 foretaget af uafhængig valuar, jf. ABL § 5, stk. 2, pkt. b		<u>47.550.000</u>
Kontantværdi pr. 1. oktober 2004 (offentlig vurdering)		<u>58.000.000</u>
Andelsværdierne opgøres herefter således jf. ABL §5, stk. 2, pkt. c:		
Egenkapital ifølge regnskab		3.880.948
Kontantværdi pr. 1. oktober 2004	58.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2004:		
Ejendommen incl. gårdrenovering og altanrenovering	<u>-17.001.810</u>	40.998.190
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2004	13.260.845	
Kursværdi pr. 31. december 2004	<u>-12.833.505</u>	427.340
		45.306.478
Hensættelse til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m. (note 15)		<u>9.349.000</u>
		<u>35.957.478</u>

Pr.m<sup>2</sup> før hensættelse: 45.306.478 : 6.784,50 = 6.678 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er lovens maksimumpris.

Pr.m<sup>2</sup> efter hensættelse: 35.957.478 : 6.784,50 = 5.300 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I år 2003 var den maksimale lovlige andelsværdi kr. 4.355 pr. m<sup>2</sup>. På bestyrelsens indstilling på generalforsamling den 24/3 2004, blev andelsværdien fastsat til kr. 4.000 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsens indstiller at m<sup>2</sup>-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 14/3 2005 fastsættes til kr. 5.300 pr. m<sup>2</sup>, 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 10/8 2006, 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 2004.

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 15 i årsrapporten.

Værdi af de enkelte andelslejligheder ved m<sup>2</sup>-pris på kr. 5.300 :

<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup> pr. lejlighed</u>	<u>2004 Andelsværdi</u>	<u>2003 Andelsværdi</u>
5	37,50	198.750	150.000
5	47,00	249.100	188.000
5	50,60	268.180	202.400
5	51,20	271.360	204.800
28	54,00	286.200	216.000
2	55,60	294.680	222.400
5	57,70	305.810	230.800
4	61,80	327.540	247.200
4	64,60	342.380	258.400
4	64,80	343.440	259.500
5	68,30	361.990	273.200
4	74,00	392.200	296.000
8	76,40	404.920	305.600
4	76,60	405.980	306.400
10	78,60	416.580	314.400
5	85,40	452.620	341.600
3	98,60	522.580	394.400
<u>1</u>	112,60	596.780	450.400
<u>107</u>			