



Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager

Årsrapport for 2005

(27. regnskabsår)



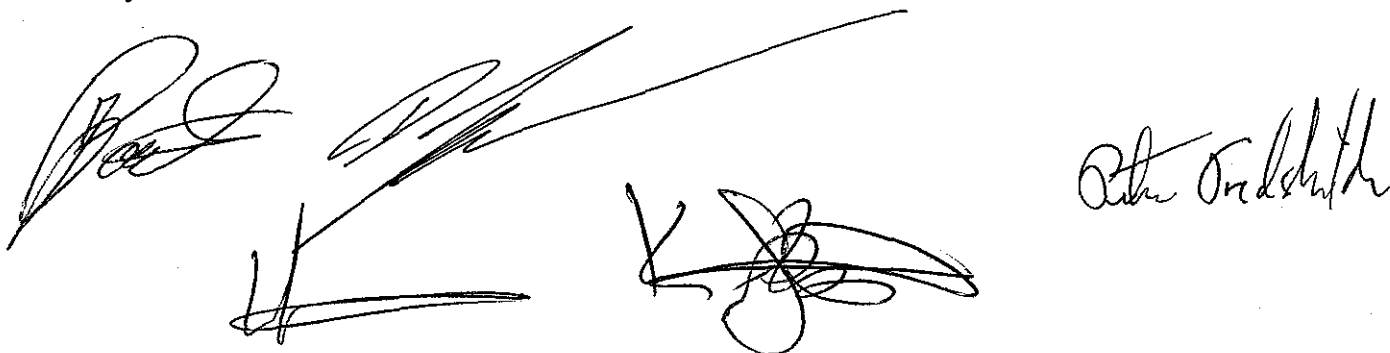
	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6-7
Noter til balancen	8-12
Andelens værdi	13-14

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2005 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 6/9 2006, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:



Godkendt på den ordinære generalforsamling den 20/3 2006.

Som dirigent:

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005, 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 2005 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 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

København, den 27. februar 2006

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. b.(kontant handelsværdi)

Note		2005 Budget	2005 Regnskab	2004 Regnskab
	<u>Indtægter</u>			
	Boligafgift	2.788.510	2.790.917	2.562.360
1	Lejeindtægt	295.364	289.909	280.766
	Salg af lejligheder	-	418.446	-
2	Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	20.952	8.230
		<u>3.083.874</u>	<u>3.520.224</u>	<u>2.851.356</u>
	<u>Udgifter:</u>			
	<u>Ejendomsudgifter:</u>			
3	Udvendig vedligeholdelse	400.000	303.030	250.031
13	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	339.224	339.274	226.149
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	18.943	18.713	18.417
	El og gas	60.000	58.546	55.492
	Forsikringer	92.000	86.753	89.197
	Renovation	151.904	151.904	154.804
	Ejendomsskat	178.160	178.160	172.349
	Ejendomsservice, renholdelse m.m.	310.000	322.641	293.243
	Ejendomsudgifter i alt	<u>1.550.231</u>	<u>1.459.021</u>	<u>1.259.682</u>
	<u>Administrationsudgifter:</u>			
	Administration	126.600	126.600	123.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	44.750	43.875
	Honorar vurdering ejendommen	17.000	-	-
	Vand- og varmeregnskab	52.000	52.592	50.773
4	Foreningsudgifter	45.000	65.315	63.140
	Porto m.v. og tryksager	25.000	22.546	23.062
	Administrationsudgifter i alt	<u>308.600</u>	<u>311.803</u>	<u>303.850</u>
	Overskud før afskrivninger og renter m.v.	1.225.043	1.749.400	1.287.824
5	Afskrivninger	<u>34.035</u>	<u>34.035</u>	<u>34.035</u>
	Overskud før renter	1.191.008	1.715.365	1.253.789
6	Prioritetsrenter	-628.276	-694.858	-818.674
	Andre renteudgifter	-	-1.754	-
	Omkostninger ved låneomlægning	-	-674.992	-284.202
	Statstilskud, privat byfornyelse	-	128.126	152.938
	Reservefondsudlodning	-	251	251
	Renteindtægter	-	18.989	10.539
	Resultat før skat	<u>562.732</u>	<u>491.127</u>	<u>314.641</u>
	Beregnet foreningsskat	-	-	8.815
	Resultat	<u><u>562.732</u></u>	<u><u>491.127</u></u>	<u><u>305.826</u></u>

<u>Note</u>		<u>2004</u>	
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
	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 2004 kr. 58.000.000		
7	Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker	819.614	819.614
8	Altanrenovering	1.625.245	1.625.245
5	Tekniske anlæg og maskiner	<u>87.531</u>	<u>121.566</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.089.341</u>	<u>17.123.376</u>
Omsætningsaktiver			
	Vandregnskab 2005/06:		
	Betalt vandafgift	151.011	
	Indbetalt a'conto	<u>113.726</u>	37.285
			27.319
9	Antenneregnskab	937	107.900
	Kassebeholdninger	5.374	6.017
	Amagerbanken kt.1008245	2.612.154	1.070.211
	BG Bank, kt. 863-9183	-	2
	Restancer	9.985	35.233
	Andre tilgodehavender	<u>64.602</u>	<u>30.918</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.730.337</u>	<u>1.277.600</u>
	AKTIVER I ALT	<u>19.819.678</u>	<u>18.400.976</u>

<u>Note</u>		<u>2004</u>	
	PASSIVER		
	Kortfristet gæld		
	Varmeregnskab 2005/06:		
	Indbetalt a'conto	489.426	
	Køb af fjernvarme	<u>440.721</u>	48.705
			46.510
	Mellemregning vedr. overdragelse andel	619.565	209.964
	Foreningskat 2004	-	8.815
10	Diverse kreditorer	352.289	230.699
	Deposita	96.288	92.308
	Forudbetalt boligafgift og leje	12.602	17.947
11	Indvendig vedligeholdelseskonto	92.130	106.524
	Kontraktmæssig forudbetalt husleje	<u>6.705</u>	<u>6.705</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>1.228.284</u>	<u>719.472</u>
	Langfristet gæld		
6	Prioritetsgæld	<u>13.301.345</u>	<u>13.260.845</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>13.301.345</u>	<u>13.260.845</u>
	GÆLD I ALT	<u>14.529.629</u>	<u>13.980.317</u>
	Hensættelser		
12	Hensættelse til istandsættelser m.v.	313.562	313.562
13	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	<u>565.423</u>	<u>226.149</u>
	Hensættelse ialt	<u>878.985</u>	<u>539.711</u>
14	Egenkapital		
14	Andelskapital	<u>3.492.299</u>	<u>3.453.310</u>
14	Overførsel	<u>918.765</u>	<u>427.638</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.411.064</u>	<u>3.880.948</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.819.678</u>	<u>18.400.976</u>
15	Andre noter		

		2004
Note 1 - Lejeindtægt		
Lejeindtægt	261.813	256.462
Erhvervsleje	9.520	9.520
Kælderleje	18.576	14.784
	<u>289.909</u>	<u>280.766</u>
Opkrævet til udvendig vedligeholdelse udgør heraf	<u>82.982</u>	<u>92.062</u>
Note 2 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger		
Indtægter	57.074	60.115
Gas og el-forbrug	-1.594	-18.498
Service og reparationer	-13.249	-12.950
Vandafgift og varme	-21.279	-20.437
	<u>20.952</u>	<u>8.230</u>
Note 3 - Udvendig vedligeholdelse		
Teknisk bistand	12.292	4.000
VVS	80.105	94.307
Reparation af tag og tagrender	40.603	11.448
Murer	47.288	18.173
Maler	1.317	7.981
Elektriker	29.582	43.474
Snedker og tømrer	25.985	24.837
Haveanlæg/gårdanlæg	14.770	22.353
Låseservice	14.275	6.981
Småanskaffelser	15.279	12.455
Nyt køkken kontor	17.563	-
Reparation af porttelefoner	3.339	4.022
Diverse	632	-
	<u>303.030</u>	<u>250.031</u>
Note 4 - Foreningsudgifter		
EDB	-	4.556
Julefrokost	5.187	1.583
Varme- og vandregnskab	5.927	7.342
Sommerfest	12.211	28.506
Generalforsamling	779	2.765
Fastelavnsfest	-	3.279
Tab på fraflyttere	17.434	138
Diverse	19.443	14.971
Bestyrelsesmøder	4.334	-
	<u>65.315</u>	<u>63.140</u>

	Anskaf- felsessum	Afskrivninger	Bogført værdi
Note 5 - Tekniske anlæg og maskiner			
Vaskemaskine:	73.853		
Saldo pr. 1. januar 2005		27.696	
- afskrivning 10% lineært		<u>7.385</u>	20.311
Vaskemaskine:	63.390		
Saldo pr. 1. januar 2005		29.582	
-afskrivning, 10% lineært		<u>6.339</u>	23.243
Programfordelingsanlæg, kabeltv:	157.106		
Saldo pr. 1. januar 2005		27.490	
- afskrivning 10% lineært		<u>15.711</u>	11.779
Tørretumbler	45.998		
Saldo pr. 1. januar 2005		36.798	
-afskrivning 10% lineært		<u>4.600</u>	32.198
I alt	<u>340.347</u>	<u>34.035</u>	<u>87.531</u>

Note 6 - Prioritetsgæld

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Hovedstol	Restgæld pr. 31/12 2005	Kursværdi pr. 31/12 2005
4,0000% RKD	12 år	3.655	2.542	135.900	55.224	55.224
4,0000% RKD	12 år	1.802	1.253	67.000	27.226	27.226
4,0000% RKD	12 år	1.291	898	48.000	19.505	19.505
7,6216% RKD, indfriet		6.809	24.898	1.396.000	-	-
4,2456% RKD	18,6 år	35.195	47.398	1.367.000	1.331.805	1.355.944
4,3100% NK	19,5 år	133.089	195.533	8.336.000	8.202.911	8.401.244
3,8656% NK	7,25 år	288.417	113.913	2.956.000	2.458.436	2.512.973
4,7760% NK	18,25 år	40.572	64.371	1.276.000	1.206.238	1.280.031
5,7040% NK, indfriet		<u>106.256</u>	<u>244.052</u>	<u>8.984.000</u>	-	-
		<u>617.086</u>	<u>694.858</u>	<u>24.565.900</u>	<u>13.301.345</u>	<u>13.652.147</u>

Note 7 - Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker

Saldo pr. 1. januar 2005	<u>819.614</u>
Saldo pr. 31. december 2005	<u>819.614</u>

Note 8 - Altanrenovering

Saldo pr. 1. januar 2005	1.625.245
Saldo pr. 31. december 2005	<u>1.625.245</u>

Note 9 - Antenneregnskab

Saldo pr. 1. januar 2005		107.900
Antenneindtægter 2005	-326.753	
Antenneudgifter 2005	<u>250.536</u>	<u>-76.217</u>
Saldo pr. 31. december 2005		31.683
Indbetaling antenneanlæg		<u>-30.746</u>
		<u>937</u>

Note 10 - Diverse kreditorer

El- og gas, fjernvarme		253.269
Vedligeholdelse og nyanskaffelser		33.520
Renholdelse		17.048
Revisor		44.750
Honorarer		-
Diverse		<u>3.702</u>
		<u>352.289</u>

Note 11 - Indvendig vedligeholdelseskonto

Saldo pr. 1. januar 2005	106.524
Regulering frasolgte lejlighed	<u>-10.943</u>
	95.581
Hensat i 2005	18.713
Anvendt i 2005	<u>-22.164</u>
Saldo pr. 31. december 2005	<u>92.130</u>

Note 12 - Hensættelse til istandsættelser 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 2005	<u>313.562</u>
Saldo pr. 31. december 2005	<u>313.562</u>

Note 13 - Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.

I henhold til genralforsamling den 24. marts 2004, blev det besluttet at foretage en boligafgiftsstigning pr. 1. maj 2004 på kr. 50,00 pr. m² pr. år, beløbet skal hensættes til ekstraordinær vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser.

Note 14 - Egenkapital

Andelskapital pr. 1. januar 2005	3.453.310
Indskud ved salg af andel	38.989
Andelskapital pr. 31. december 2005	<u>3.492.299</u>
Overført fra tidligere år	427.638
Overført af årets resultat	491.127
	<u>918.765</u>
	<u><u>4.411.064</u></u>

Note 15 - Andre noterUdvendig vedligeholdelse, lejere

Saldo pr. 1. januar 2005	-154.418
Regulering frasolgte lejligheder m.m.	-
	<u>-154.418</u>
Hensat i 2005 jfr. note 1	82.982
Lejernes andel af udvendig vedligeholdelse	-26.973
Saldo pr. 31. december 2005	<u><u>-98.409</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.

Hensættelser til fremtidig renovering m.v.

Bestyrelse indstiller til genralforsamlingen 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.

Note 15 - Andre noter, fortsat

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. 27. februar 2006 foretaget af uafhængig valuar, jf. ABL § 5, stk. 2, pkt. b		<u>60.000.000</u>
Kontantværdi pr. 1. oktober 2004 (offentlig vurdering)		<u>58.000.000</u>
Andelsværdierne opgøres herefter således jf. ABL §5, stk. 2, pkt. b:		
Egenkapital ifølge regnskab		4.411.064
Kontant handelsværdi pr. 27. februar 2006	60.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2005:		
Ejendommen incl. gårdrenovering og altanrenovering	<u>-17.001.810</u>	42.998.190
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2005	13.301.345	
Kursværdi pr. 31. december 2005	<u>-13.652.147</u>	<u>-350.802</u>
		47.058.452
Hensættelse til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m. (note 15)		<u>9.349.000</u>
		<u>37.709.452</u>

Pr.m² før hensættelse: 47.058.452 : 6.861,10 = 6.859 kr. pr. m², hvilket er lovens maksimumpris.

Pr.m² efter hensættelse: 37.709.452 : 6.861,10 = 5.496 kr. pr. m².

I år 2004 var den maksimale lovlige andelsværdi kr. 6.678 pr. m². På bestyrelsens indstilling på generalforsamling den 14/3 2005, blev andelsværdien fastsat til kr. 5.300 pr. m².

Bestyrelsens indstiller at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 20/3 2006 fastsættes til kr. 5.400 pr. m², med tillæg af forholdsmæssig andel i opsparing efter generalforsamlingsdato.

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

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 m²-pris på kr. 5.400 :

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2005 Andelsværdi</u>	<u>2004 Andelsværdi</u>
5	37,50	202.500	198.750
5	47,00	253.800	249.100
5	50,60	273.240	268.180
5	51,20	276.480	271.360
28	54,00	291.600	286.200
2	55,60	300.240	294.680
5	57,70	311.580	305.810
4	61,80	333.720	327.540
4	64,60	348.840	342.380
4	64,80	349.920	343.440
5	68,30	368.820	361.990
4	74,00	399.600	392.200
8	76,40	412.560	404.920
5	76,60	413.640	405.980
10	78,60	424.440	416.580
5	85,40	461.160	452.620
3	98,60	532.440	522.580
<u>1</u>	112,60	608.040	596.780
<u>108</u>			