



## STATUSBOGEN

**Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager**

**Årsrapport for 2006**

**(28. regnskabsår)**



---

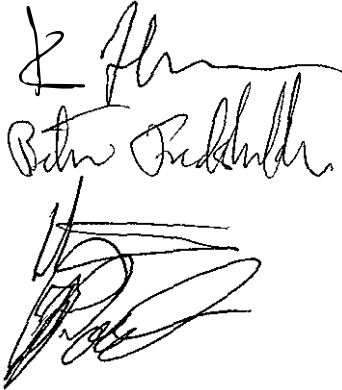
	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6-7
Noter til balancen	8-12
Andelens værdi	13-14

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 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 26/2 2007, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:



Godkendt på den ordinære generalforsamling den 19/3 2007.

Som dirigent:

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården.**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsrapporten anførte budget for 2006 er ikke omfattet af revisionen.

**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 regnskabsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger 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 foreningens 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 virksomhedens 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**

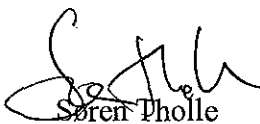
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. februar 2007

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 anskaffelsesum 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 16.

Andelskroneværdi

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

Note		2006	2006	2005
	<b>Indtægter</b>	Budget	Regnskab	Regnskab
1	Boligafgift	2.877.152	2.896.467	2.790.917
2	Lejeindtægt	261.187	236.649	289.909
	Salg af lejligheder	-	691.479	418.446
3	Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	6.057	20.952
		<u>3.138.339</u>	<u>3.830.652</u>	<u>3.520.224</u>
	<b>Udgifter:</b>			
	<b>Ejendomsudgifter:</b>			
4	Udvendig vedligeholdelse	400.000	311.800	303.030
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	343.054	345.359	339.274
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	16.635	15.914	18.713
	El og gas	60.000	67.253	58.546
	Forsikringer	90.000	81.171	86.753
	Renovation	152.628	152.628	151.904
	Ejendomsskat	187.959	187.959	178.160
	Ejendomsservice, renholdelse m.m.	335.000	325.359	322.641
	Ejendomsudgifter i alt	<u>1.585.276</u>	<u>1.487.443</u>	<u>1.459.021</u>
	<b>Administrationsudgifter:</b>			
	Administration	130.380	130.380	126.600
	Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	45.000	44.750
	Honorar vurdering ejendommen	18.000	14.875	-
	Vand- og varmeregnskab	55.000	54.428	52.592
5	Foreningsudgifter	55.000	50.958	65.315
	Porto m.v. og tryksager	25.000	22.012	22.546
	Administrationsudgifter i alt	<u>328.380</u>	<u>317.653</u>	<u>311.803</u>
	Overskud før afskrivninger og renter m.v.	1.224.683	2.025.556	1.749.400
6	Afskrivninger	34.035	38.866	34.035
	Overskud før renter	1.190.648	1.986.690	1.715.365
7	Prioritetsrenter	-497.165	-610.485	-694.858
	Andre renteudgifter	-	-	-1.754
	Omkøbstninger ved låneomlægning	-	-	-674.992
	Statstilskud, privat byfornyelse	-	103.314	128.126
	Reservefondsudlodning	-	251	251
	Renteindtægter	-	42.026	18.989
	<b>Resultat før skat</b>	<u>693.483</u>	<u>1.521.796</u>	<u>491.127</u>
	Beregnet foreningsskat	-	17.130	-
	<b>Resultat</b>	<u>693.483</u>	<u>1.504.666</u>	<u>491.127</u>

<u>Note</u>		<u>2005</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 2005 kr. 58.000.000		
8	Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker	819.614	819.614
9	Altanrenovering	1.625.245	1.625.245
6	Tekniske anlæg og maskiner	<u>111.290</u>	<u>87.531</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.113.100</u>	<u>17.089.341</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Vandregnskab 2006/07:		
	Betalt vandafgift	164.749	
	Indbetalt a'conto	<u>115.228</u>	49.521
			37.285
10	Antenneregnskab	-	937
	Kassebeholdninger	2.954	5.374
	Amagerbanken kt.1008245	3.449.112	2.612.154
	Restancer	7.124	9.985
	Andre tilgodehavender	<u>33.032</u>	<u>64.602</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.541.743</u>	<u>2.730.337</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.654.843</u>	<u>19.819.678</u>

<u>Note</u>			<u>2005</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Kortfristet gæld</b>			
Varmeregnskab 2006/07:			
	490.129		
	484.127	6.002	48.705
		316.917	619.565
		17.130	-
10	Antenneregnskab	30.882	-
11	Diverse kreditorer	276.086	352.289
	Deposita	96.353	96.288
	Forudbetalt boligafgift og leje	-	12.602
12	Indvendig vedligeholdelseskonto	71.945	92.130
	Kontraktmæssig forudbetalt husleje	4.701	6.705
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>820.016</u>	<u>1.228.284</u>
<b>Langfristet gæld</b>			
7	Prioritetsgæld	<u>12.628.379</u>	<u>13.301.345</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>12.628.379</u>	<u>13.301.345</u>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<u>13.448.395</u>	<u>14.529.629</u>
<b>Hensættelser</b>			
13	Hensættelse til istandsættelser m.v.	313.562	313.562
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	910.782	565.423
	<b>Hensættelse ialt</b>	<u>1.224.344</u>	<u>878.985</u>
<b>Egenkapital</b>			
15	Andelskapital	<u>3.558.673</u>	<u>3.492.299</u>
15	Overførsel	<u>2.423.431</u>	<u>918.765</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.982.104</u>	<u>4.411.064</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.654.843</u>	<u>19.819.678</u>
16	Andre noter		



	<u>2005</u>	
<b>Note 1 - Boligafgift</b>		
Boligafgift beboelse	2.508.795	2.410.268
Boligafgift erhverv	42.313	41.375
Henlæggelse opsparing til vedligeholdelse	345.359	339.274
	<u>2.896.467</u>	<u>2.790.917</u>
<b>Note 2 - Lejeindtægt</b>		
Lejeindtægt	209.013	261.813
Erhvervsleje	9.600	9.520
Kælderleje	18.036	18.576
	<u>236.649</u>	<u>289.909</u>
Opkrævet til udvendig vedligeholdelse udgør heraf	<u>67.845</u>	<u>82.982</u>
<b>Note 3 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger</b>		
Indtægter	51.702	57.074
Gas og el-forbrug	-15.013	-1.594
Service og reparationer	-13.426	-13.249
Vandafgift og varme	-17.206	-21.279
	<u>6.057</u>	<u>20.952</u>
<b>Note 4 - Udvendig vedligeholdelse</b>		
Teknisk bistand	22.307	12.292
VVS	74.326	80.105
Isolering	44.206	-
Reparation af tag og tagrender	-	40.603
Murer	72.361	47.288
Maler	18.765	1.317
Elektriker	24.778	29.582
Snedker og tømrer	27.621	25.985
Haveanlæg/gårdanlæg	11.539	14.770
Låseservice	1.961	14.275
Småanskaffelser	9.830	15.279
Nyt køkken kontor	-	17.563
Reparation af porttelefoner	3.238	3.339
Diverse	868	632
	<u>311.800</u>	<u>303.030</u>

		2005
<b>Note 5 - Foreningsudgifter</b>		
Telefongodtgørelse	10.000	-
Julefrokost	3.330	5.187
Varme- og vandregnskab	12.174	5.927
Sommerfest	8.309	12.211
Generalforsamling	500	779
Fastelavnsfest	2.283	-
Tab på fraflyttere	8.002	17.434
Diverse	888	19.443
Bestyrelsesmøder	5.472	4.334
	<u>50.958</u>	<u>65.315</u>
	Anskaf-	Bogført
<b>Note 6 - Tekniske anlæg og maskiner</b>	felses-	værdi
	sum	
Vaskemaskine:	73.853	
Saldo pr. 1. januar 2006		20.311
- afskrivning 10% lineært		<u>7.385</u>
		12.926
Vaskemaskine:	63.390	
Saldo pr. 1. januar 2006		23.243
- afskrivning, 10% lineært		<u>6.339</u>
		16.904
Programfordelingsanlæg, kabeltv:	157.106	
Saldo pr. 1. januar 2006		11.779
- afskrivning 10% lineært		<u>11.779</u>
		-
Tørretumbler	45.998	
Saldo pr. 1. januar 2006		32.198
- afskrivning 10% lineært	-	<u>4.600</u>
		27.598
Fejemaskine	25.000	
Tilgang i 2006		25.000
- afskrivning 20% lineært		<u>5.000</u>
		20.000
Portåbner	37.625	
Tilgang i 2006		37.625
- afskrivning 10% lineært	-	<u>3.763</u>
		33.862
<b>I alt</b>	<u>340.347</u>	<u>111.290</u>

**Note 7 - Prioritetsgæld**

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Hovedstol	Restgæld pr. 31/12 2006	Kursværdi pr. 31/12 2006
4,0000% RKD	11 år	3.808	2.389	135.900	51.280	50.254
4,0000% RKD	11 år	1.878	1.178	67.000	25.281	24.776
4,0000% RKD	11 år	1.345	844	48.000	18.112	17.750
4,2456% RKD	17,6 år	48.519	61.033	1.367.000	1.283.286	1.256.238
4,3100% NK	18,5 år	274.891	381.545	8.336.000	7.928.020	7.803.120
3,8656% NK	6,25 år	299.729	101.284	2.956.000	2.158.707	2.142.866
4,7760% NK	17,25 år	42.545	62.212	1.276.000	1.163.693	1.184.689
		<u>672.715</u>	<u>610.485</u>	<u>14.185.900</u>	<u>12.628.379</u>	<u>12.479.693</u>

2005

**Note 8 - Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker**

Saldo pr. 1. januar 2006	819.614	819.614
Saldo pr. 31. december 2006	<u>819.614</u>	<u>819.614</u>

**Note 9 - Altanrenovering**

Saldo pr. 1. januar 2006	1.625.245	1.625.245
Saldo pr. 31. december 2006	<u>1.625.245</u>	<u>1.625.245</u>

**Note 10 - Antenneregnskab**

Saldo pr. 1. januar 2006	937	107.900
Antenneindtægter 2006	-273.886	-326.753
Antenneudgifter 2006	<u>272.836</u>	<u>250.536</u>
Saldo pr. 31. december 2006	-113	31.683
Indbetaling antenneanlæg	<u>-30.769</u>	<u>-30.746</u>
	<u>-30.882</u>	<u>937</u>

**Note 11 - Diverse kreditorer**

El- og gas, fjernvarme	178.730	253.269
Vedligeholdelse og nyanskaffelser	28.622	33.520
Renholdelse	15.312	17.048
Revisor	45.000	44.750
Diverse	8.422	3.702
	<u>276.086</u>	<u>352.289</u>

	2005	
<b>Note 12 - Indvendig vedligeholdelseskonto</b>		
Saldo pr. 1. januar 2006	92.130	106.524
Regulering frasolgte lejlighed	-27.423	-10.943
	64.707	95.581
Hensat i 2006	15.914	18.713
Anvendt i 2006	-8.676	-22.164
Saldo pr. 31. december 2006	<u>71.945</u>	<u>92.130</u>

**Note 13 - Hensættelse til istandsættelser m.v.**

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

Fugning af facader og understøtning af tag pr. 1. januar 2006	313.562	313.562
Saldo pr. 31. december 2006	<u>313.562</u>	<u>313.562</u>

**Note 14 - Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.**

I henhold til generalforsamling 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.

	2005	
<b>Note 15 - Egenkapital</b>		
Andelskapital pr. 1. januar 2006	3.492.299	3.453.310
Indskud ved salg af andel	66.374	38.989
Andelskapital pr. 31. december 2006	<u>3.558.673</u>	<u>3.492.299</u>
Overført fra tidligere år	918.765	427.638
Overført af årets resultat	1.504.666	491.127
	2.423.431	918.765
	<u>5.982.104</u>	<u>4.411.064</u>

**Note 16 - Andre noter**Udvendig vedligeholdelse, lejere

Saldo pr. 1. januar 2006	-98.409	-154.418
Regulering frasolgte lejligheder m.m.	32.829	-
	-65.580	-154.418
Hensat i 2006 jfr. note 1	67.845	82.982
Lejernes andel af udvendig vedligeholdelse	-25.670	-26.973
Saldo pr. 31. december 2006	<u>-23.405</u>	<u>-98.409</u>

**Note 16 - Andre noter, fortsat**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.

		<u>2005</u>	
Kontant handelsværdi pr. 27. februar 2006 foretaget af uafhængig valuar, jf. ABL § 5, stk. 2, pkt. b		<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Kontantværdi pr. 1. oktober 2006 (offentlig vurdering)		<u>144.000.000</u>	<u>58.000.000</u>
Andelsværdierne opgøres herefter således jf. ABL §5, stk. 2, pkt. c:			
Egenkapital ifølge regnskab		5.982.104	4.411.064
Kontant handelsværdi pr. 27. februar 2006	144.000.000		60.000.000
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2006:			
Ejendommen incl. gårdrenovering og altanrenovering	<u>-17.001.810</u>	<u>126.998.190</u>	<u>-17.001.810</u>
		132.980.294	47.409.254
Prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2006	12.628.379		13.301.345
Kursværdi pr. 31. december 2006	<u>-12.479.693</u>	<u>148.686</u>	<u>-13.652.147</u>
		133.128.980	47.058.452
Hensættelse til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m. (note 16)		<u>9.349.000</u>	<u>9.349.000</u>
		<u>123.779.980</u>	<u>37.709.452</u>

Pr.m<sup>2</sup> før hensættelse:  $133.128.980 : 6.991,5 = 19.042$  kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er lovens maksimumpris.

Pr.m<sup>2</sup> efter hensættelse:  $123.779.980 : 6.991,50 = 17.704$  kr. pr. m<sup>2</sup>.

I år 2005 var den maksimale lovlige andelsværdi kr. 6.859 pr. m<sup>2</sup>. På bestyrelsens indstilling på generalforsamling den 20/3 2006, blev andelsværdien fastsat til kr. 5.400 pr. m<sup>2</sup>.

~~Bestyrelsens indstiller at m<sup>2</sup> prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 16/3 2007 fastsættes til kr. 17.704 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.

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 16 i årsrapporten.

Værdi af de enkelte andelslejligheder ved m<sup>2</sup>-pris på kr. 5.691:

<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup> pr. lejlighed</u>	<u>2006 Andelsværdi</u>	<u>2005 Andelsværdi</u>
5	37,50	<del>663.900</del>	202.500
5	47,00	<del>832.088</del>	253.800
5	50,60	<del>895.822</del>	273.240
5	51,20	<del>906.445</del>	276.480
29	54,00	<del>956.016</del>	291.600
2	55,60	<del>984.342</del>	300.240
5	57,70	<del>1.021.521</del>	311.580
4	61,80	<del>1.094.107</del>	333.720
4	64,60	<del>1.143.678</del>	348.840
4	64,80	<del>1.147.219</del>	349.920
5	68,30	<del>1.209.183</del>	368.820
4	74,00	<del>1.310.096</del>	399.600
9	76,40	<del>1.352.586</del>	412.560
5	76,60	<del>1.356.126</del>	413.640
10	78,60	<del>1.391.534</del>	424.440
5	85,40	<del>1.511.922</del>	461.160
3	98,60	<del>1.745.614</del>	532.440
<u>1</u>	112,60	<del>1.993.470</del>	608.040
<u>110</u>			