



## STATUSBOGEN

**Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager**

**Årsrapport for 2007**

**(29. 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 2007 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 / 2008, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:



Handwritten signatures of the board members. The first signature is a large, stylized cursive signature. Below it, the name 'Peter Frederiksen' is written in a smaller, more legible cursive script. To the right of the name is another handwritten signature.

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 31/3 2008.

Som dirigent:

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården.**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsrapporten anførte budget for 2007 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.

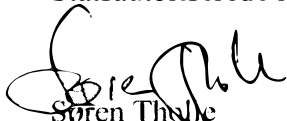
**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. marts 2008

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Thule  
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 16.

Andelskroneværdi

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

Note		2007	2007	2006
	<b>Indtægter</b>	Budget	Regnskab	Regnskab
1	Boligafgift	2.582.214	2.598.110	2.551.108
	Henlæggelse opsparing til vedligeholdelse	349.574	351.727	345.359
2	Lejeindtægt	204.828	177.999	236.649
	Salg af lejligheder	-	916.025	691.479
3	Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	7.152	6.057
		<u>3.136.616</u>	<u>4.051.013</u>	<u>3.830.652</u>
	<b>Udgifter:</b>			
	<u>Ejendomsudgifter:</u>			
4	Udvendig vedligeholdelse	400.000	312.951	311.800
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	349.574	351.727	345.359
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	11.810	9.619	15.914
	El og gas	70.000	66.631	67.253
	Forsikringer	90.000	81.300	81.171
	Renovation	151.942	151.942	152.628
	Ejendomsskat	196.795	196.795	187.959
	Ejendomsservice, renholdelse m.m.	335.000	324.537	325.359
	Ejendomsudgifter i alt	<u>1.605.121</u>	<u>1.495.502</u>	<u>1.487.443</u>
	<u>Administrationsudgifter:</u>			
	Administration	133.800	133.800	130.380
	Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	45.000	45.000
	Honorar vurdering ejendommen	18.000	-	14.875
	Vand- og varmeregnskab	56.000	57.860	54.428
5	Foreningsudgifter	55.000	44.246	50.958
	Porto m.v. og tryksager	25.000	22.069	22.012
	Administrationsudgifter i alt	<u>332.800</u>	<u>302.975</u>	<u>317.653</u>
	Overskud før afskrivninger og renter m.v.	1.198.695	2.252.536	2.025.556
6	Afskrivninger	38.866	27.087	38.866
	Overskud før renter	1.159.829	2.225.449	1.986.690
7	Prioritetsrenter	-490.848	-579.354	-610.485
	Statstilskud, privat byfornyelse	-	78.502	103.314
	Reservefondsudlodning	-	251	251
	Renteindtægter	-	106.035	42.026
	<b>Resultat før skat</b>	668.981	1.830.883	1.521.796
	Beregnet foreningsskat	-	370	17.130
	<b>Resultat</b>	<u>668.981</u>	<u>1.830.513</u>	<u>1.504.666</u>

<u>Note</u>		<u>2006</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 2006 144.000.000		
8	Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker	819.614	819.614
9	Altanrenovering	1.817.926	1.625.245
6	Tekniske anlæg og maskiner	<u>538.837</u>	<u>111.290</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.733.328</u>	<u>17.113.100</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Vandregnskab 2007:		
	Betalt vandafgift	205.361	
	Indbetalt a'conto	<u>116.894</u>	88.467
			49.521
	Kassebeholdninger	10.966	2.954
	Amagerbanken kt.1008245	4.201.873	3.449.112
	Restancer	200	7.124
	Andre tilgodehavender	<u>23.536</u>	<u>33.032</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.325.042</u>	<u>3.541.743</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>22.058.370</u>	<u>20.654.843</u>

Note			<u>2006</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Kortfristet gæld</b>			
Varmeregnskab 2007/08:			
	506.775		
	470.080	36.695	6.002
		61.939	316.917
		370	17.130
10	Antenneregnskab	7.435	30.882
11	Diverse kreditorer	414.700	276.086
	Deposita	99.361	96.353
12	Indvendig vedligeholdelseskonto	58.669	71.945
	Kontraktmæssig forudbetalt husleje	-	4.701
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>679.169</u>	<u>820.016</u>
<b>Langfristet gæld</b>			
7	Prioritetsgæld	<u>11.927.162</u>	<u>12.628.379</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>11.927.162</u>	<u>12.628.379</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>12.606.331</u>	<u>13.448.395</u>
<b>Hensættelser</b>			
13	Hensættelse til istandsættelser m.v.	313.562	313.562
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	<u>1.292.979</u>	<u>910.782</u>
	<b>Hensættelse ialt</b>	<u>1.606.541</u>	<u>1.224.344</u>
<b>Egenkapital</b>			
15	Andelskapital	<u>3.591.554</u>	<u>3.558.673</u>
15	Overførsel	<u>4.253.944</u>	<u>2.423.431</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.845.498</u>	<u>5.982.104</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>22.058.370</u></u>	<u><u>20.654.843</u></u>
16	Andre noter		



	<u>2006</u>	
<b>Note 1 - Boligafgift</b>		
Boligafgift beboelse	2.555.797	2.508.795
Boligafgift erhverv	<u>42.313</u>	<u>42.313</u>
	<u>2.598.110</u>	<u>2.551.108</u>
<b>Note 2 - Lejeindtægt</b>		
Lejeindtægt	150.299	209.013
Erhvervsleje	9.664	9.600
Kælderleje	<u>18.036</u>	<u>18.036</u>
	<u>177.999</u>	<u>236.649</u>
Opkrævet til udvendig vedligeholdelse udgør heraf	<u>60.742</u>	<u>67.845</u>
<b>Note 3 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger</b>		
Indtægter	59.702	51.702
Gas og el-forbrug	-16.974	-15.013
Service og reparationer	-12.483	-13.426
Vandafgift og varme	<u>-23.093</u>	<u>-17.206</u>
	<u>7.152</u>	<u>6.057</u>
<b>Note 4 - Udvendig vedligeholdelse</b>		
Teknisk bistand	4.625	22.307
VVS	124.290	74.326
Isolering	-	44.206
Reparation af tag og tagrender	52.213	-
Murer	60.069	72.361
Maler	3.333	18.765
Elektriker	16.043	24.778
Snedker og tømrer	9.791	27.621
Haveanlæg/gårdanlæg	6.725	11.539
Låseservice	8.030	1.961
Småanskaffelser	5.969	9.830
Nyt saltskur	21.863	-
Reparation af porttelefoner	-	3.238
Diverse	<u>-</u>	<u>868</u>
	<u>312.951</u>	<u>311.800</u>

		<u>2006</u>
<b>Note 5 - Foreningsudgifter</b>		
Telefongodtgørelse	10.000	10.000
Julefrokost	5.849	3.330
Varme- og vandregnskab	6.341	12.174
Sommerfest	-	8.309
Generalforsamling	1.902	500
Fastelavnsfest	-	2.283
Tab på fraflyttere	10.490	8.002
Gaver og blomster	2.227	-
Diverse	1.093	888
Småanskaffelser	3.495	-
Bestyrelsesmøder	2.849	5.472
	<u>44.246</u>	<u>50.958</u>

	<u>Anskaf-</u> <u>felsessum</u>	<u>Afskrivninger</u>	<u>Bogført</u> <u>værdi</u>
<b>Note 6 - Tekniske anlæg og maskiner</b>			
Vaskemaskine:	73.853		
Saldo pr. 1. januar 2007		12.926	
- afskrivning 10% lineært		<u>7.385</u>	5.541
Vaskemaskine:	63.390		
Saldo pr. 1. januar 2007		16.904	
-afskrivning, 10% lineært		<u>6.339</u>	10.565
Tørretumbler	45.998		
Saldo pr. 1. januar 2007		27.598	
-afskrivning 10% lineært	-	<u>4.600</u>	22.998
Fejemaskine	25.000		
Saldo pr. 1. januar 2007		20.000	
- afskrivning 20% lineært		<u>5.000</u>	15.000
Varme-vandmålerer	454.634		
Saldo pr. 1. januar 2007		454.634	
- afskrivning 20% lineært		<u>-</u>	454.634
Portåbner	37.625		
Saldo pr. 1. januar 2007		33.862	
- afskrivning 10% lineært	-	<u>3.763</u>	30.099
<b>I alt</b>	<u>340.347</u>	<u>27.087</u>	<u>538.837</u>

**Note 7 - Prioritetsgæld**

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Hovedstol	Restgæld pr. 31/12 2007	Kursværdi pr. 31/12 2007
4,0000% RKD	10 år	3.968	2.229	135.900	47.176	46.468
4,0000% RKD	10 år	1.956	1.099	67.000	23.258	22.909
4,0000% RKD	10 år	1.401	787	48.000	16.663	16.413
4,2456% RKD	16,6 år	50.612	58.742	1.367.000	1.232.673	1.161.627
4,3100% NK	17,5 år	286.931	368.387	8.336.000	7.641.089	7.253.690
3,8656% NK	5,25 år	311.484	88.161	2.956.000	1.847.223	1.817.247
4,7760% NK	16,25 år	44.614	59.949	1.276.000	1.119.080	1.096.891
		<u>700.966</u>	<u>579.354</u>	<u>14.185.900</u>	<u>11.927.162</u>	<u>11.415.245</u>

2006

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

Saldo pr. 1. januar 2007	819.614	819.614
Saldo pr. 31. december 2007	<u>819.614</u>	<u>819.614</u>

**Note 9 - Altanrenovering**

Saldo pr. 1. januar 2007	1.625.245	1.625.245
Tilgang 2007	192.681	-
Saldo pr. 31. december 2007	<u>1.817.926</u>	<u>1.625.245</u>

**Note 10 - Antenneregnskab**

Saldo pr. 1. januar 2007	-30.882	937
Antenneindtægter 2007	-277.842	-273.886
Antenneudgifter 2007	<u>301.289</u>	<u>272.836</u>
Saldo pr. 31. december 2007	-7.435	-113
Indbetaling antenneanlæg	-	-30.769
	<u>-7.435</u>	<u>-30.882</u>

**Note 11 - Diverse kreditorer**

El- og gas, fjernvarme	146.656	178.730
Vedligeholdelse og nyanskaffelser	196.547	28.622
Renholdelse	14.786	15.312
Revisor	45.000	45.000
Vurdering lejligheder	9.000	-
Diverse	2.711	8.422
	<u>414.700</u>	<u>276.086</u>

	<u>2006</u>	
<b>Note 12 - Indvendig vedligeholdelseskonto</b>		
Saldo pr. 1. januar 2007	71.945	92.130
Regulering frasolgte lejlighed	<u>-22.895</u>	<u>-27.423</u>
	49.050	64.707
Hensat i 2007	9.619	15.914
Anvendt i 2007	<u>-</u>	<u>-8.676</u>
Saldo pr. 31. december 2007	<u><u>58.669</u></u>	<u><u>71.945</u></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 understrykning af tag pr. 1. januar 2007	<u>313.562</u>	<u>313.562</u>
Saldo pr. 31. december 2007	<u><u>313.562</u></u>	<u><u>313.562</u></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 endvidere blev det besluttet på generalforsamling den 19. marts 2007 at hensætte yderligere kr. 23,10 pr. måned pr. andelshavere.

	<u>2006</u>	
<b>Note 15 - Egenkapital</b>		
Andelskapital pr. 1. januar 2007	3.558.673	3.492.299
Indskud ved salg af andel	<u>32.881</u>	<u>66.374</u>
Andelskapital pr. 31. december 2007	<u><u>3.591.554</u></u>	<u><u>3.558.673</u></u>
Overført fra tidligere år	2.423.431	918.765
Overført af årets resultat	<u>1.830.513</u>	<u>1.504.666</u>
	<u>4.253.944</u>	<u>2.423.431</u>
	<u><u>7.845.498</u></u>	<u><u>5.982.104</u></u>

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

Saldo pr. 1. januar 2007	-23.405	-98.409
Regulering frasolgte lejligheder m.m.	<u>5.994</u>	<u>32.829</u>
	-17.411	-65.580
Hensat i 2007 jfr. note 1	60.742	67.845
Lejernes andel af udvendig vedligeholdelse	<u>-18.662</u>	<u>-25.670</u>
Saldo pr. 31. december 2007	<u><u>24.669</u></u>	<u><u>-23.405</u></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 reovering m.v.

Bestyrelse indstiller til generalforsamlingen af hensætte t.kr. 35.163 til fremtidig reovering, 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>2006</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 2007 (offentlig vurdering)	<u>144.000.000</u>	<u>144.000.000</u>
Andelsværdierne opgøres herefter således jf. ABL §5, stk. 2, pkt. c:		
Egenkapital ifølge regnskab	7.845.498	5.982.104
Kontant handelsværdi pr. 27. februar 2006	144.000.000	144.000.000
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2007:		
Ejendommen incl. gårdrenovering og altanrenovering	<u>-17.194.491</u>	<u>126.805.509</u>
	134.651.007	132.980.294
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2007	11.927.162	12.628.379
Kursværdi pr. 31. december 2007	<u>-11.415.245</u>	<u>511.917</u>
	135.162.924	133.128.980
Hensættelse til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m. (note 16)	<u>34.238.944</u>	<u>33.128.980</u>
	<u>100.923.980</u>	<u>100.000.000</u>

Pr.m<sup>2</sup> før hensættelse: 135.162.924 : 7.056,10 = 19.155,7432 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er lovens maksimumpris.

Pr.m<sup>2</sup> efter hensættelse: 100.923.980 : 7.056,10 = 14.303,0824 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I år 2006 var den maksimale lovlige andelsværdi kr. 19.042 pr. m<sup>2</sup>. På bestyrelsens indstilling på generalforsamling den 19/3 2007, blev andelsværdien fastsat til kr. 14.303,0824 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsens indstiller at m<sup>2</sup>-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 31/3 2008 fastsættes til kr. 14.303,0824 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. 14.487,6950:

<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup> pr. lejlighed</u>	<u>2007 Andelsværdi</u>	<u>2006 Andelsværdi</u>
5	37,50	536.366	536.366
5	47,00	672.245	672.245
5	50,60	723.736	723.736
5	51,20	732.318	732.318
29	54,00	772.366	772.366
2	55,60	795.251	795.251
5	57,70	825.288	825.288
4	61,80	883.930	883.930
5	64,60	923.979	923.979
4	64,80	926.840	926.840
5	68,30	976.901	976.901
4	74,00	1.058.428	1.058.428
9	76,40	1.092.755	1.092.755
5	76,60	1.095.616	1.095.616
10	78,60	1.124.222	1.124.222
5	85,40	1.221.483	1.221.483
3	98,60	1.410.284	1.410.284
<u>1</u>	112,60	1.610.527	1.610.527
<u>111</u>			