



STATUSBOGEN

Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager

Årsrapport for 2008

(30. 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 2008 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 26/3 2009, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Peter Fredsholm

Mads Da

Peter Scharyassen

P. Haffnergete

P. Haffnergete

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 26/3 2009.

Som dirigent:

Ann Lønn

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsrapporten anførte budget for 2008 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 udførelse, 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 revisionshandlingerne, 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.

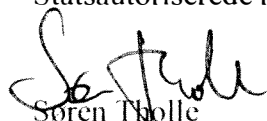
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. februar 2009

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



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 16.

Andelskroneværdi

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

Note		2008	2008	2007
	Indtægter	Budget	Regnskab	Regnskab
1	Boligafgift	2.605.789	2.606.059	2.598.110
	Henlæggelse opsparing til vedligeholdelse	352.800	352.800	351.727
2	Lejeindtægt	174.839	177.413	177.999
	Salg af lejligheder	-	-	916.025
3	Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	-	7.152
		<u>3.133.428</u>	<u>3.136.272</u>	<u>4.051.013</u>
	Udgifter:			
	<u>Ejendomsudgifter:</u>			
4	Udvendig vedligeholdelse	400.000	362.969	312.951
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v	352.800	352.800	351.727
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	9.420	9.654	9.619
3	Vaskeri, underskud excl. afskrivninger	-	184	-
	El og gas	70.000	67.616	66.631
	Forsikringer	85.000	86.861	81.300
	Renovation	153.410	153.410	151.942
	Ejendomsskat	206.438	206.438	196.795
	Ejendomsservice, renholdelse m.m.	340.000	346.807	324.537
	Ejendomsudgifter i alt	<u>1.617.068</u>	<u>1.586.739</u>	<u>1.495.502</u>
	<u>Administrationsudgifter:</u>			
	Administration	137.760	137.760	133.800
	Revision og regnskabsmæssig assistance	46.000	47.250	45.000
	Honorar vurdering ejendommen	-	-	-
	Vand- og varmeregnskab	60.000	29.455	57.860
5	Foreningsudgifter	55.000	54.993	44.246
	Porto m.v. og tryksager	25.000	20.136	22.069
	Administrationsudgifter i alt	<u>323.760</u>	<u>289.594</u>	<u>302.975</u>
	Overskud før afskrivninger og renter m.v.	1.192.600	1.259.939	2.252.536
6	Afskrivninger	25.243	73.868	27.087
	Overskud før renter	1.167.357	1.186.071	2.225.449
12	Prioritetsrenter	-546.905	-546.913	-579.354
	Statstilskud, privat byfornyelse	53.690	53.690	78.502
	Reservefondsudlodning	-	427	251
	Renteindtægter	10.000	140.997	106.035
	Resultat før skat	684.142	834.272	1.830.883
	Beregnet foreningsskat	-	-	370
	Resultat	<u>684.142</u>	<u>834.272</u>	<u>1.830.513</u>

<u>Note</u>		<u>2007</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 2008 kr. 130.000.000.		
6	Tekniske anlæg og maskiner	581.204	538.837
7	Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker	819.614	819.614
8	Altanrenovering	<u>1.826.723</u>	<u>1.817.926</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.784.492</u>	<u>17.733.328</u>
Omsætningsaktiver			
	Vandregnskab 2008/09:		
	Betalt vandafgift	217.691	
	Indbetalt a'conto	<u>117.530</u>	100.161
			88.467
9	Antenneregnskab	12.400	-
	Kassebeholdninger	6.695	10.966
	Driftskonti, Amagerbanken	303.144	4.201.873
	Driftskonto Jyske Bank	1.715.740	-
	Aftalekonto, Jyske Bank	2.500.000	-
	Indestående Grundejernes Investeringsfond, bindingskonto	24.915	-
	Restancer	8.282	200
	Andre tilgodehavender	<u>61.417</u>	<u>23.536</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.732.754</u>	<u>4.325.042</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.517.246</u>	<u>22.058.370</u>

<u>Note</u>		<u>2007</u>	
	PASSIVER		
	Kortfristet gæld		
	Varmeregnskab 2008/09:		
	Indbetalt a'conto	503.720	
	Køb af fjernvarme	<u>455.124</u>	48.596
			36.695
	Mellemregning vedr. overdragelse andel	232.179	61.939
	Foreningsskat 2007	-	370
9	Antenneregnskab	-	7.435
10	Diverse kreditorer	208.218	414.700
	Deposita	91.943	99.361
11	Indvendig vedligeholdelseskonto	68.323	58.669
	Kontraktmæssig forudbetalt husleje	2.331	-
	Kortfristet gæld i alt	<u>651.590</u>	<u>679.169</u>
	Langfristet gæld		
12	Prioritetsgæld	<u>11.196.326</u>	<u>11.927.162</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>11.196.326</u>	<u>11.927.162</u>
	GÆLD I ALT	<u>11.847.916</u>	<u>12.606.331</u>
	Hensættelser		
	BRL § 18 b - hensættelse	24.915	-
13	Hensættelse til istandsættelser m.v.	313.562	313.562
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	<u>1.675.998</u>	<u>1.292.979</u>
	Hensættelse ialt	<u>2.014.475</u>	<u>1.606.541</u>
15	Egenkapital		
15	Andelskapital	<u>3.591.554</u>	<u>3.591.554</u>
15	Overførsel	<u>5.063.301</u>	<u>4.253.944</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.654.855</u>	<u>7.845.498</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.517.246</u>	<u>22.058.370</u>
16	Andre noter		

	<u>2007</u>	
Note 1 - Boligafgift		
Boligafgift beboelse	2.563.746	2.555.797
Boligafgift erhverv	<u>42.313</u>	<u>42.313</u>
	<u>2.606.059</u>	<u>2.598.110</u>
Note 2 - Lejeindtægt		
Lejeindtægt	150.002	150.299
Erhvervsleje	9.750	9.664
Kælder- og loftrumsleje	<u>17.661</u>	<u>18.036</u>
	<u>177.413</u>	<u>177.999</u>
Opkrævet til udvendig vedligeholdelse udgør heraf	<u>61.649</u>	<u>60.742</u>
Note 3 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger		
Indtægter	46.329	59.702
Gas og el-forbrug	-15.929	-16.974
Service og reparationer	-12.858	-12.483
Vandafgift og varme	<u>-17.726</u>	<u>-23.093</u>
	<u>-184</u>	<u>7.152</u>
Note 4 - Udvendig vedligeholdelse		
Teknisk bistand		4.625
VVS	152.991	124.290
Reparation af tag og tagrender	962	52.213
Murer	71.959	60.069
Maler	27.116	3.333
Elektriker	42.369	16.043
Snedker og tømrer	32.908	9.791
Haveanlæg/gårdanlæg	8.451	6.725
Låseservice	7.462	8.030
Småanskaffelser, bl.a. måtter og sækkevogn	11.641	5.969
Nyt saltskur	-	21.863
Reparation af porttelefoner	4.367	-
Diverse	<u>2.743</u>	<u>-</u>
	<u>362.969</u>	<u>312.951</u>

		<u>2007</u>
Note 5 - Foreningsudgifter		
Telefongodtgørelse	10.000	10.000
Varme- og vandregnskab	6.551	6.341
Sommerfest/julefrokost	14.576	5.849
Generalforsamling	2.038	1.902
Fastelavnsfest	2.022	-
Tab på fraflyttere	-	10.490
Gaver og blomster	2.964	2.227
Diverse	637	1.093
Småanskaffelser kontor, herunder EDB-udstyr mm.	13.047	3.495
Bestyrelsesmøder	3.158	2.849
	<u>54.993</u>	<u>44.246</u>

	<u>Anskaf-</u> <u>felsessum</u>	<u>Afskrivninger</u>	<u>Bogført</u> <u>værdi</u>
Note 6 - Tekniske anlæg og maskiner			
Vaskemaskine:	73.853		
Saldo pr. 1. januar 2008		5.541	
- afskrivning 10% lineært		<u>5.541</u>	-
Vaskemaskine:	63.390		
Saldo pr. 1. januar 2008		10.565	
-afskrivning, 10% lineært		<u>6.339</u>	4.226
Vaskemaskine:	81.629		
Tilgang i 2008		81.629	
-afskrivning, 10% lineært, 4 mdr.		<u>2.723</u>	78.906
Tørretumbler	45.998		
Saldo pr. 1. januar 2008		22.998	
-afskrivning 10% lineært	-	<u>4.600</u>	18.398
Gastørretumbler:	36.262		
Tilgang i 2008		36.262	
-afskrivning 10% lineært, 2 mdr.		<u>604</u>	35.658
Fejemaskine	25.000		
Saldo pr. 1. januar 2008		15.000	
- afskrivning 20% lineært		<u>5.000</u>	10.000
Varme-vandmålerer	452.978		
Saldo pr. 1. januar 2008		452.978	
- afskrivning 20% lineært		<u>45.298</u>	407.680
Portåbner	37.625		
Saldo pr. 1. januar 2008		30.099	
- afskrivning 10% lineært	-	<u>3.763</u>	26.336
I alt	<u>421.976</u>	<u>73.868</u>	<u>581.204</u>

		2007
Note 7 - Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker		
Saldo pr. 1. januar 2008	819.614	819.614
Tilgang i 2008	-	-
Saldo pr. 31. december 2008	<u>819.614</u>	<u>819.614</u>
Note 8 - Altanrenovering		
Saldo pr. 1. januar 2008	1.817.926	1.625.245
Tilgang i 2008	8.797	192.681
Saldo pr. 31. december 2008	<u>1.826.723</u>	<u>1.817.926</u>
Note 9 - Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2008	-7.435	-30.882
Antenne/bredbåndsindtægter 2008	-315.530	-277.842
Antenne/bredbåndsudgifter 2008	<u>335.365</u>	<u>301.289</u>
Saldo pr. 31. december 2008	<u>12.400</u>	<u>-7.435</u>
Note 10 - Diverse kreditorer		
El- og gas, fjernvarme	142.600	146.656
Vedligeholdelse og nyanskaffelser	4.672	196.547
Renholdelse	-	14.786
Revisor	47.250	45.000
Vurdering lejligheder	-	9.000
A-skat, AMBI, ATP	8.732	-
Diverse	4.964	2.711
	<u>208.218</u>	<u>414.700</u>
Note 11 - Indvendig vedligeholdelseskonto		
Saldo pr. 1. januar 2008	58.669	71.945
Regulering frasolgte lejlighed	-	-22.895
	<u>58.669</u>	<u>49.050</u>
Hensat i 2008	9.654	9.619
Anvendt i 2008	-	-
Saldo pr. 31. december 2008	<u>68.323</u>	<u>58.669</u>

Note 12 - Prioritetsgæld

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Hovedstol	Restgæld pr. 31/12 2008	Kursværdi pr. 31/12 2008
4,0000% RKD	9 år	4.133	2.064	135.900	42.811	42.478
4,0000% RKD	9 år	2.038	1.017	67.000	21.107	20.942
4,0000% RKD	9 år	1.460	729	48.000	15.121	15.003
4,2456% RKD	15,6 år	52.795	56.353	1.367.000	1.179.878	1.168.301
4,3100% NK	16,5 år	299.499	354.653	8.336.000	7.341.590	7.303.630
3,8656% NK	4,25 år	323.701	74.522	2.956.000	1.523.522	1.311.346
4,7760% NK	15,25 år	46.783	57.575	1.276.000	1.072.297	1.099.473
		<u>730.409</u>	<u>546.913</u>	<u>14.185.900</u>	<u>11.196.326</u>	<u>10.961.173</u>

2007

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 understrygning af tag pr. 1. januar 2007	313.562	313.562
Saldo pr. 31. december 2008	<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. m² 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.

2007

Note 15 - Egenkapital

Andelskapital pr. 1. januar 2008	3.591.554	3.558.673
Indskud ved salg af andel	-	32.881
Andelskapital pr. 31. december 2008	<u>3.591.554</u>	<u>3.591.554</u>
Overført fra tidligere år	4.253.944	2.423.431
■BRL § 18 b - hensættelse	-24.915	-
Overført af årets resultat	834.272	1.830.513
	<u>5.063.301</u>	<u>4.253.944</u>
I alt	<u>8.654.855</u>	<u>7.845.498</u>

Note 16 - Andre noterUdvendig vedligeholdelse, lejere

Saldo pr. 1. januar 2008	24.669	-23.405
Rentetilskrivning	245	-
Regulering frasolgte lejligheder m.m.	-	5.994
	<u>24.914</u>	<u>-17.411</u>
Hensat i 2008 jfr. note 2	61.649	60.742
Lejernes andel af udvendig vedligeholdelse	<u>-21.644</u>	<u>-18.662</u>
Saldo pr. 31. december 2008	<u><u>64.919</u></u>	<u><u>24.669</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 generalforsamlingen af hensætte t.kr. 20.763 til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m..

Eventualskat

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>2007</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 2008 (offentlig vurdering)	<u>130.000.000</u>	<u>144.000.000</u>
Andelsværdierne opgøres herefter således jf. ABL §5, stk. 2, pkt. c:		
Egenkapital ifølge regnskab	8.654.855	7.845.498
Kontantværdi pr. 1. oktober 2007	130.000.000	144.000.000
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2008:		
Ejendommen incl. gårdrenovering og altanrenovering	<u>-17.203.288</u>	<u>112.796.712</u>
	121.451.567	134.651.007
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2008	11.196.326	11.927.162
Kursværdi pr. 31. december 2008	<u>-10.961.173</u>	<u>235.153</u>
	121.686.720	135.162.924
Hensættelse til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m. (note 16)	<u>20.762.740</u>	<u>34.238.944</u>
	<u>100.923.980</u>	<u>100.923.980</u>

Pr.m² før hensættelse: 121.686.720 : 7.056,10 = 17.245,6059 kr. pr. m², hvilket er lovens maksimumpris.

Pr.m² efter hensættelse: 100.923.980 : 7.056,10 = 14.303,0824 kr. pr. m².

I år 2007 var den maksimale lovlige andelsværdi kr. 19.155,74 pr. m². På bestyrelsens indstilling på generalforsamling den 31/3 2008, blev andelsværdien fastsat til kr. 14.303,08 pr. m².

Bestyrelsens indstiller at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 26/3 2009 fastsættes til kr. 14.303,0824 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 16 i årsrapporten.

Værdi af de enkelte andelslejligheder ved m²-pris på kr. 14.303,0824:

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2008 Andelsværdi</u>	<u>2007 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
28	54,00	772.366	772.366
1	55,60	795.251	795.251
3	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
1	111,70	1.597.654	1.597.654
1	112,60	1.610.527	1.610.527
1	113,30	1.620.539	1.620.539
<u>109</u>			