

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGD - TORBENFELDTHUS
ÅRSREGNSKAB
2005

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsens regnskabserklæring	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Noter	8-11
Netto-pengestrømsanalyse	12
Likviditetsbudget	13-14
Beregning af indre værdi	15
Eventualskattepligt	16

BESTYRELSENS REGNSKABSERKLÆRING

Det er bestyrelsens opfattelse, at omstående resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forgangne års indtægter og udgifter, og at den efterfølgende balance giver et ligeledes retvisende billede af vores forenings økonomiske stilling ved udgangen af året 2005.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt hændelser af væsentlig betydning for vores vurderinger som nævnt ovenfor.

Vi skal derfor indstille regnskabet for året 2005 til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Peter Hallberg
Formand

Peter Krogh

John Strands Petersson

Charlotte Blunch

Anne Mønsted

Christina Buhl

Frank B. Hansen

Kim Schilling
suppleant

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen AST

Jeg har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 2005.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min revision at afgive en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er min opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2005 til 31. december 2005.

København, den 28. februar 2006

HANS JØRGEN OXENBØLL
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

H.J. Oxenbøll

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Regnskabet er opgjort i overensstemmelse med god og ordentlig regnskabsskik. De anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgifter og øvrige indtægter for regnskabsperioden er medtaget, uanset om de er betalt eller ej ved regnskabsårets udløb, og modtagne forudbetalinger er holdt ude fra resultatopgørelsen.

Udgifter er medtaget i regnskabet i det omfang de vedrører året, uanset betalingstidspunktet. Vedligeholdelsesomkostninger omfatter afholdte beløb som skønnes at være medgået til at holde ejendommen i samme stand som ved foreningens køb i 1967, med senere forbedringer.

Balancen

Aktiver:

Foreningens ejendom indgår i regnskabet med den oprindelige anskaffelsessum, med tillæg af de i årenes løb udførte forbedringer på ejendommen og dens installationer, set i forhold til standarden ved foreningens overtagelse.

Der foretages ikke afskrivning på selve ejendommen. Der afskrives derimod via resultatopgørelsen på de indeholdte installationer i det omfang de formodes at have en kortere levetid end selve ejendommen.

Der foretages ikke opskrivning af ejendommens værdi til formodede handelsværdier eller offentlige vurderinger.

Indkøbte maskiner og inventar afskrives via resultatopgørelsen over deres formodede levetid.

Passiver:

Prioritetsgælden optages til det nominelle beløb for pantebrevsrestgælden, som svarer til det beløb der skal tilbagebetales i form af afdrag. Den kontante kursværdi er oplyst i beregningen af den indre værdi af andelskapitalen.

Foreningens egenkapital reguleres årligt med saldoen ifølge resultatopgørelsen, samt med eventuelle kapitalbevægelser som ikke er indeholdt i årets resultat.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2005 kr.	2004 t.kr.
Huslejeindtægter	1	12.421.461	12.278
Øvrige indtægter	2	448.620	463

Indvundne renter		15.600	9
INDTÆGTER I ALT		12.885.681	12.750
Ejendomsskatter		1.241.234	1200
Dagrenovation m.v.		475.060	473
Vand		813.376	806
Elektricitet		402.512	223
Forsikringer, betalt		210.947	208
Heraf forudbetalt		-	-115
Personale inkl. ATP m.v.		1.050.967	1.042
Vedligeholdelse	3	629.147	2.015
Genopretning	4	2.348.712	3.289
Bredbånd		-	151
Renholdelse		213.207	193
Driftsudgifter i alt		7.385.162	9.485
Administration m.v.	5,11	821.061	783
RESULTAT FØR RENTER M.V.		4.679.458	2.482
Renteudgifter		929.467	1.076
Afskrivninger	6	243.240	224
ÅRETS OVERSKUD, DER OVERFØRES TIL EGENKAPITAL		3.506.751	1.182

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2005 kr.	2004 t.kr.
AKTIVER			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2004, 144,5 mill. kr.):			
Saldo pr. 1/1		38.241.520	37.612
Tilgang, installationer		89.588	-
Forbedringsdel af genopretning m.v.	4	750.000	750
		39.081.108	38.362
Årets afskrivninger		-137.918	-120
		38.943.190	38.242
Igangværende tagprojekt		9.646.385	750
Ejendomskontor (andel, nom. 2.500 kr.)		160.000	160
Maskiner og kontorudstyr		25.430	118
Anlægsaktiver i alt	6	48.775.005	39.270
Kassebeholdninger		18.005	12
Tilgodehavende boligafgift, netto		29.116	-
Indestående i Danske Bank		2.085.982	1.929
Girobeholdning		50.014	49
Periodeafgrænsningsposter		118.800	115
Omsætningsaktiver i alt		2.301.917	2.105
AKTIVER I ALT		51.076.922	41.375

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2005 kr.	2004 t.kr.
PASSIVER			
Prioritetsgæld	7	21.753.902	23.842
Forudbetalt husleje og depositum		8.953	12
Byggelån		6.997.661	-
Forudbetalt boligafgift, netto		-	8
Skyldige omkostninger	8	997.411	1.122
Mellemregning med varmeregnskabet		352.927	-43
Mellemregning med antenneregnskabet	9	-35.462	20
Gæld i alt		30.075.392	24.961
Andelskapital pr. 1/1		1.070.500	1.071
(Fordelt på 407 andelshavere)		1.070.500	1.071
Overførsel			
Saldo pr. 1/1		15.343.170	14.004
Udgiftsførte omkostninger i 2004, lejlighedsprojektet		815.240	-
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme		265.869	157
Overskud iflg. resultatopgørelse		3.506.751	1.182
		19.931.030	15.343
EGENKAPITAL I ALT		21.001.530	16.414
PASSIVER I ALT		51.076.922	41.375

Garantiforpligtelse: Se note 10.

NOTER

	2005 kr.	2004 t.kr.
1. HUSLEJEINDTÆGT		
Boligafgift, andelshavere	11.492.765	11.291
Lejeindtægt	67.483	63
Indgået vedr. vinduer	367.620	399
Indgået varmeinstallation	493.593	525
	12.421.461	12.278
2. ØVRIGE INDTÆGTER		
Byfornyelsestilskud	154.245	183
Vaskemaskiner m.v.	165.096	174
Overtagelsesgebyrer	54.000	72
Diverse	75.279	34
	448.620	463
3. VEDLIGEHOLDELSE		
VVS inkl. varmeanlæg	189.702	205
Maling m.v. af vinduer	-	1.388
Maler i øvrigt	19.514	4
Tømrer-, snedkermester	51.162	36
El-installatør	79.515	88
Murer	67.897	25
Glarmester	32.321	13
Vej, gård- og haveanlæg	46.905	107
Låsesmed	18.321	15
Isenkram og værktøj, maskiner m.v.	78.929	69
Tilskud solgte lejligheder	21.253	42
Øvrige, arbejdstøj m.v.	23.628	23
	629.147	2.015

NOTER

	2005 kr.	2004 t.kr.
4. GENOPRETNING		
Projekteringsomkostninger, taglejligheder	-	708
Faldstammer incl. koldtvandsrør	331.809	562
Flytning af radiatorer incl. isolering	2.757.753	2681
Opgange	-	81
Tilsyn og rådgivning	9.150	7
Udgifter i alt	3.098.712	4.039
Heraf skønnet forbedringer	750.000	750
Genopretning, netto	2.348.712	3.289
5. ADMINISTRATION M.V.		
Administrator	400.000	400
Revision	70.000	70
Bestyrelseshonorarer	60.000	60
Møder og generalforsamlinger	60.431	47
Kontorartikler og tryksager	69.405	51
Reparationer og småanskaffelser	18.072	12
Vurdering af ejendommene	23.750	-
Foreningskontor	-	20
Beboerudvalg, se note 11	42.248	42
Telefon, internet, porto m.v.	42.593	44
Gaver og repræsentation	10.288	7
Gebyrer, bank og giro	22.912	26
Øvrige	1.362	4
	821.061	783

NOTER

6. AFSKRIVNINGER

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1/1 2005	36.900.171	4.357.979	671.833
Årets tilgang	0	89.588	12.412
Årets afgang	0	0	-97.562
Kostpris pr. 31/12 2005	36.900.171	4.447.567	586.683
Afskrevet pr. 1/1 2004	-	3.016.630	553.493
Afskrevet på årets afgang	-	0	-93.001
Årets afskrivning	-	137.918	100.761
Afskrevet pr. 31/12 2005	0	3.154.548	561.253
BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2005	36.900.171	1.293.019	25.430

7. PRIORITETSGÆLD

	Restgæld 31/12 2004	Afdrag 2005	Restgæld 31/12 2005
3% Realkredit Danmark, 2015	21.550.231	2.053.741	19.496.490
5% Realkredit Danmark, 2035	2.291.706	34.294	2.257.412
	23.841.937	2.088.035	21.753.902

8. SKYLDIGE OMKOSTNINGER

	2005 kr.	2004 t.kr.
Beregnete feriepenge	112.000	112
Revision	70.000	70
A-skat og Am-bidrag	66.154	54
Byggeomkostninger, tagprojektet	624.625	-
Håndværkere m.v., netto	124.632	886
	997.411	1122

NOTER

2005
kr. 2004
t.kr.

9. TV-KANALER M.V.

Overført fra året før	19.568	20
Indbetalt	757.917	712
Til rådighed	777.485	732

Anvendt:

Kabel TV	702.536	602
Copy-dan	92.411	90
Administration	18.000	20
Anvendt i alt	812.947	712

Mellemregning	-35.462	20
----------------------	----------------	-----------

10. GARANTIFORPLIGTELSE

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 54 nye andelshavere i perioden 1994-2004

Det samlede garantibeløb udgør opr. 3,3 mill.kr.

Garantierne løber i højst 10 - 15 år, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

11. BEBOERUDVALG

I regnskabsposterne administration er indeholdt

følgende beløb, som er disponeret af nedsatte beboerudvalg:

	2005	2004
	kr.	t.kr.
Have- og legepladsudvalg	26.155	21
BASTA	10.829	10
Festudvalg, netto	5.264	11
	42.248	42

NETTO-PENGESTRØM ANALYSE

	2005 kr.	2004 t.kr.
FRA RESULTATOPGØRELSEN		
Årets overskud	3.506.751	1.182
Afskrivninger	243.240	224
SELVFINANSIERING	3.749.991	1.406
Ændring i omsætningsaktiver og kortfristet gæld (driftskapital)	-452.438	-104
Investeret i maskiner og installationer	-102.000	-
Tagprojekt, netto	-459.278	-750
Investeret i ejendommen	-750.000	-750
	-1.763.716	-1.604
Afdrag på lån	-2.088.035	-1.015
Nye lån, netto	-	1.399
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme	265.869	158
	-1.822.166	542
INVESTERINGER OG KAPITALBEVÆGELSER	-3.585.882	-1.062
ÅRETS ÆNDRING AF LIKVIDITETEN	164.109	344
Årets ændring af likviditeten specificeres:		
Likvide beholdninger primo	1.989.892	1.646
Likvide beholdninger ultimo	2.154.001	1.990
	164.109	344

LIKVIDITETSBUDGET FOR 2006**(Excl. tagprojekt)**

	Budget 2006 t.kr.	Regnskab 2005 t.kr.
INDBETALINGER		
Boligafgift m.v.	11.574	11.493
Foreslået stigning pr. 1/7, 0%	-	-
Tillæg til boligafgiften	950	1027
Lejeindtægt	67	67
	12.591	12.587
Byfornyelsestilskud	126	154
Renteindtægt	10	16
Overtagelsesgebyrer	50	54
Øvrige indtægter	50	75
INDBETALINGER I ALT	12.827	12.886
UDBETALINGER		
Prioritetsydelse (renter og afdrag)	3.010	3.016
Ejendomsskatter	1.310	1.241
Dagrenovation m.v.	478	475
Vandudgift	825	813
	2.613	2.529
Forsikringer	215	211
Elektricitet	450	403
Personale	1.100	1051
Renholdelse	215	213
Beboerudvalg	50	42
Kontorartikler og -udstyr	50	87
Telefon og porto	45	43
Mødeudgifter m.v.	50	60
Bestyrelses honorarer	60	60
Administrator	400	400
Revisor	75	70
Diverse	50	58
	2.760	2.698

LIKVIDITETSBUDGET FOR 2006

Budget 2006	Regnskab 2005
------------------------	--------------------------

	t.kr.	t.kr.
Indbetalinger	12.827	12.886
Udbetalinger	-8.383	-8.243
Til rest	4.444	4.643
Vedligeholdelse	1.370	-
Løbende drift af ejendommene	700	629
Genopretning m.v.	1.900	3.099
Budgetteret kasseoverskud	474	915

Bestyrelsen planlægger beløbet til forbedringer og genopretning m.v. anvendt på følgende hovedposter:

Faldstammer incl. koldtvandsrør	1.900
	1.900

BEREGNING AF INDRE VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2005

		kr.
Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2005		21.001.530
Merværdi for ejendommen		
Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2004	144.500.000	
Bogført værdi pr. 31/12 2005	-38.943.190	105.556.810
Bogført restgæld	21.753.902	
Kontant restgæld	-22.495.020	-741.118
Indre værdi		125.817.222
Indre værdi ifølge ovenstående		125.817.222
Regulering vedr. vinduer og fjernvarme		1.611.645
		124.205.577
som fordelt på 26.643 m2 svarer til et beløb pr. m2 på (Sidste år 4.502,68 kr.)		4.661,85
Tillæg for kontant indbetaling vedr. vinduer pr. m2 (opr. 206,40)		87,71
Tillæg for kontant indbetaling vedr. fjernvarme m.v. pr. m2 (opr. 225,80)		104,95
Den maksimale kvadratmeterpris ved salg udgør herefter som følger		
Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m2	4.661,85	
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betaling af vinduer (+87,71)		4.749,56
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betaling af fjernvarme m.v. (+104,95)		4.766,80
Ved kontant betaling af vinduer og fjernvarme m.v. (+87,71 + 104,95)		4.854,51

Eventualskattepligt

Skattemyndighedernes øverste klageinstans, Landsskatteretten, har afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal pålignes skat ved ophør af udlejningsvirksomhed til andre end andelshavere. Myndighederne er ikke enige om metoden til opgørelse af det skattepligtige beløb. En række eksperter på området er uenige med myndighederne, og domstolene har endnu ikke taget stilling til spørgsmålet, hverken skattepligten eller opgørelsesmetoden.

Der er ikke i nærværende opgørelse af indre værdi afsat beløb til eventuel skat ved ophør af udlejning til ikke-andelshavere.