

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS**  
**ÅRSREGNSKAB**  
**2004**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
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

**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 2004.

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

Vi skal derfor indstille regnskabet for året 2004 til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Peter Hallberg  
Formand

Peter Krogh

John Strands Petersson

Charlotte Blunch

Anne Mønsted

Christina Buhl

Frank B. Hansen

## REVISIONSPÅTEGNING

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen AST

Jeg har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 2004.

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 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2004 til 31. december 2004.

København, den 10. marts 2005

**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	2004 kr.	2003 t.kr.
Huslejeindtægter	1	12.278.156	12.009
Øvrige indtægter	2	462.836	445
Indvundne renter		9.416	10
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>12.750.408</b>	<b>12.464</b>
Ejendomsskatter		1.200.731	1142
Dagrenovation m.v.		472.819	486
Vand		806.796	754
Elektricitet		222.714	245
Forsikringer, betalt		207.924	196
Heraf forudbetalt		-115.000	-
Personale inkl. ATP m.v.		1.041.798	1.041
Vedligeholdelse	3	2.014.925	1.638
Genopretning	4	3.288.534	2.258
Bredbånd		151.011	2
Renholdelse		192.688	220
<b>Driftsudgifter i alt</b>		<b>9.484.940</b>	<b>7.982</b>
<b>Administration m.v.</b>	5,11	<b>782.933</b>	<b>821</b>
<b>RESULTAT FØR RENTER M.V.</b>		<b>2.482.535</b>	<b>3.661</b>
Renteudgifter		1.076.612	1.334
Modtagede reservefondsbidrag m.v.		0	-7
Afskrivninger	6	223.970	228
<b>ÅRETS OVERSKUD, DER OVERFØRES TIL EGENKAPITAL</b>		<b>1.181.953</b>	<b>2.106</b>
<b>BALANCE 31. DECEMBER</b>			
	Note	2004 kr.	2003 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		37.611.520	36.982
Forbedringsdel af genopretning m.v.	4	750.000	750
		<b>38.361.520</b>	<b>37.732</b>
Årets afskrivninger		-120.000	-120
		<b>38.241.520</b>	<b>37.612</b>
Projekteringsomkostninger, nyt tag		<b>750.000</b>	-
Ejendomskontor (andel, nom. 2.500 kr.)		<b>160.000</b>	<b>160</b>
Maskiner og kontorudstyr		118.340	222
Anlægsaktiver i alt	6	<b>39.269.860</b>	<b>37.994</b>
Kassebeholdninger		11.540	15
Indestående i Danske Bank		1.929.526	1.598
Girobeholdning		48.826	34
Omsætningsaktiver i alt		<b>1.989.892</b>	<b>1.647</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>41.259.752</b>	<b>39.641</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	Note	2004 kr.	2003 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Prioritetsgæld	7	23.841.937	23.458
Forudbetalt husleje og depositum		11.653	8
Forudbetalt boligafgift, netto		8.457	1
Skyldige omkostninger	8	1.007.240	1.113
Mellemregning med varmeregnskabet		-42.773	-34
Mellemregning med antenneregnskabet	9	19.568	20
<b>Gæld i alt</b>		<b>24.846.082</b>	<b>24.566</b>
Andelskapital pr. 1/1		1.070.500	1.069
1 ny andelshaver i 2003 (Fordelt på 407 andelshavere)		0	2
		<b>1.070.500</b>	<b>1.071</b>
<b>Overførsel</b>			
Saldo pr. 1/1		14.003.699	11.654
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme		157.518	85
Indbetalt af ny andelshaver		0	159
Overskud iflg. resultatopgørelse		1.181.953	2.106
		<b>15.343.170</b>	<b>14.004</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>16.413.670</b>	<b>15.075</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>41.259.752</b>	<b>39.641</b>

Garantiforpligtelse: Se note 10.



**NOTER**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. HUSLEJEINDTÆGT</b>		
Boligafgift, andelshavere	11.291.254	10.993
Lejeindtægt	62.526	61
Indgået vedr. vinduer	399.263	414
Indgået vedr. varmeinstallation	525.113	541
	<b>12.278.156</b>	<b>12.009</b>
<b>2. ØVRIGE INDTÆGTER</b>		
Byfornyelsestilskud	182.705	211
Vaskemaskiner m.v.	173.724	146
Overtagelsesgebyrer	72.600	50
Diverse	33.807	38
	<b>462.836</b>	<b>445</b>
<b>3. VEDLIGEHOLDELSE</b>		
VVS inkl. varmeanlæg	204.579	161
Maling m.v. af vinduer	1.387.954	1.068
Maler i øvrigt	4.423	6
Tømrer-, snedkermester	36.347	28
El-installatør	88.284	105
Murer	24.500	57
Glarmester	13.170	12
Vej, gård- og haveanlæg	106.979	70
Låsesmed	15.375	20
Isenkram og værktøj, maskiner m.v.	68.548	78
Tilskud solgte lejligheder	41.970	7
Øvrige vedligeholdelsesudgifter	22.796	26
	<b>2.014.925</b>	<b>1.638</b>

**NOTER**

	<b>2004</b> kr.	<b>2003</b> t.kr.
<b>4. GENOPRETNING</b>		
Projekteringsomkostninger, taglejligheder	707.754	-
Faldstammer incl. koldtvandsrør	562.433	966
Flytning af radiatorer incl. isolering	2.656.133	983
Isolering af portrum	25.000	-
Gård	-	70
Kældre, renovering	-	418
Etablering af vaskekældre	-	157
Opgange	80.651	412
Tilsyn og rådgivning	6.563	2
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.038.534</b>	<b>3.008</b>
Heraf skønnet forbedringer	750.000	750
<b>Genopretning, netto</b>	<b>3.288.534</b>	<b>2.258</b>

**5. ADMINISTRATION M.V.**

Administrator	400.000	390
Revision	70.000	70
Bestyrelseshonorarer	60.000	50
Møder og generalforsamlinger	46.946	59
Kontorartikler og tryksager	51.269	48
Reparationer og småanskaffelser	11.996	3
Foreningskontor	20.419	66
Beboerudvalg, se note 11	41.861	51
Telefon, porto m.v.	43.561	46
Gaver og repræsentation	7.230	7
Gebyrer, bank og giro	25.958	23
Øvrige	3.693	8
	<b>782.933</b>	<b>821</b>

**NOTER****6. AFSKRIVNINGER**

Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
-------------	---------------------	-------------------------

Kostpris pr. 1/1 2004	36.150.171	4.357.979	671.833
Årets tilgang	750.000	0	0
Årets afgang	0	0	0
<b>Kostpris pr. 31/12 2004</b>	<b>36.900.171</b>	<b>4.357.979</b>	<b>671.833</b>
Afskrevet pr. 1/1 2004	-	289.663	449.523
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	120.000	103.970
<b>Afskrevet pr. 31/12 2004</b>	<b>0</b>	<b>409.663</b>	<b>553.493</b>
<b>BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2004</b>	<b>36.900.171</b>	<b>3.948.316</b>	<b>118.340</b>

<b>7. PRIORITETSGÆLD</b>	<b>Restgæld 31/12 2003</b>	<b>Afdrag 2004</b>	<b>Restgæld 31/12 2004</b>
5% Realkredit Danmark, 2014, omlagt	23.457.946	23.457.946	0
	<b>23.457.946</b>	<b>23.457.946</b>	<b>0</b>
Nye lån i 2004:			
4% Realkredit Danmark, 2015	22.559.610	1.009.379	21.550.231
5% Realkredit Danmark, 2035	2.297.514	5.808	2.291.706
	<b>24.857.124</b>	<b>1.015.187</b>	<b>23.841.937</b>

	<b>2004 kr.</b>	<b>2003 t.kr.</b>
<b>8. SKYLDIGE OMKOSTNINGER</b>		
Beregnete feriepenge	112.000	107
Revision	70.000	70
A-skat og Am-bidrag	54.392	60
Skyldig fjernvarme	-	506
Håndværkere m.v., netto	770.848	370
	<b>1.007.240</b>	<b>1.113</b>

**NOTER**

	<b>2004 kr.</b>	<b>2003 t.kr.</b>
<b>9. TV-KANALER M.V.</b>		
Overført fra året før	20.215	19
Indbetalt	711.876	682

<b>Til rådighed</b>	<b>732.091</b>	<b>701</b>
Anvendt:		
Kabel TV	602.450	590
Copy-dan	89.616	75
Administration	20.457	16
<b>Anvendt i alt</b>	<b>712.523</b>	<b>681</b>
<b>Mellemregning</b>	<b>19.568</b>	<b>20</b>

#### 10. GARANTIFORPLIGTELSE

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 75 nye andelshavere i perioden 1994-2004

Det samlede garantibeløb udgør opr. 4,4 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:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Have- og legepladsudvalg	21.002	31
BASTA	10.219	18
Festudvalg, netto	10.640	2
	<b>41.861</b>	<b>51</b>

#### NETTO-PENGESTRØMSANALYSE

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>FRA RESULTATOPGØRELSEN</b>		
Årets overskud	1.181.953	2.106
<b>Reguleringer for posten uden likviditetsvirkning</b>		
Afskrivninger	223.970	228
<b>PENGESTRØM FRA RESULTATOPGØRELSEN</b>	<b>1.405.923</b>	<b>2.334</b>

Ændring i omsætningsaktiver og kortfristet gæld (driftskapital):

Tilgodehavender	0	16
Leverandørgæld m.v.	-106.055	-244
Anden gæld	1.745	-51
	<b>-104.310</b>	<b>-279</b>

**PENGESTRØM FRA ÅRETS DRIFTSAKTIVITET** **1.301.613** **2.055**

Investeringer:

Køb af driftsmidler	0	-38
Tagprojekt	-750.000	-
Investeret i ejendommen	-750.000	-750
	<b>-1.500.000</b>	<b>-788</b>

Langfristet finansiering:

Nye lån, netto	1.399.178	-
Afdrag på langfristet gæld	-1.015.187	-1.827
Indbetalt af ny andelshaver	0	160
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme	157.518	85
	<b>541.509</b>	<b>-1.582</b>

**ÅRETS INVESTERINGER OG LANGFRISTET FINANSIERING** **-958.491** **-2.370**

**ÅRETS ÆNDRING AF LIKVIDITETEN** **343.122** **-315**

Årets ændring af likviditeten specificeres:

Likvide beholdninger primo	1.646.770	1.962
Likvide beholdninger ultimo	1.989.892	1.647
	<b>343.122</b>	<b>-315</b>

**LIKVIDITETSBUDGET FOR 2005**

**(Excl. tagprojekt)**

	<b>Budget 2005 t.kr.</b>	<b>Regnskab 2004 t.kr.</b>
<b>INDBETALINGER</b>		
Boligafgift	12.378	12.389
Foreslået stigning pr. 1/7, 2%	114	-
Lejeindtægt	67	63
	<b>12.559</b>	<b>12.452</b>
Byfornyelsestilskud	154	183
Renteindtægt	10	9
Overtagelsesgebyrer	50	73

Øvrige indtægter	41	34
<b>INDBETALINGER I ALT</b>	<b>12.814</b>	<b>12.751</b>
<b>UDBETALINGER</b>		
Prioritetsydelse (renter og afdrag)	<b>2.961</b>	<b>2.980</b>
Ejendomsskatter	1.241	1.201
Dagrenovation m.v.	475	473
Vandudgift	800	801
	<b>2.516</b>	<b>2.475</b>
Forsikringer	210	208
Elektricitet	225	223
Personale	1.100	1.042
Renholdelse	220	193
Beboerudvalg	50	42
Kontorartikler og -udstyr	50	83
Telefon og porto	45	44
Mødeudgifter m.v.	50	47
Bestyrelses honorarer	60	60
Administrator	400	400
Revisor	70	70
Diverse	50	37
	<b>2.530</b>	<b>2.449</b>

**LIKVIDITETSBUDGET FOR 2005**

	<b>Budget 2005 t.kr.</b>	<b>Regnskab 2004 t.kr.</b>
Indbetalinger	12.814	12.751
Udbetalinger	-8.007	-7.904
<b>Til rest</b>	<b>4.807</b>	<b>4.847</b>
Vedligeholdelse	1.010	703
Maling af vinduer	0	1.388
Bredbånd	419	151
Genopretning m.v.	3.500	4.039
<b>Budgetteret kasseunderskud</b>	<b>-122</b>	<b>-1.283</b>

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

Faldstammer incl. koldtvandsrør	700
Flytning af radiatorer incl. isolering	2.800
	<b>3.500</b>

**BEREGNING AF INDRE VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2004**

		<b>kr.</b>
Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2004		16.413.670
<b>Merværdi for ejendommen</b>		
Kontant ejendomsværdi pr 1/10 2004	144.500.000	
Bogført værdi pr. 31/12 2004	-38.241.520	106.258.480
Bogført restgæld	23.841.937	
Kontant restgæld	-24.651.639	-809.702
<b>Indre værdi</b>		<b>121.862.448</b>
Indre værdi ifølge ovenstående		121.862.448
Regulering vedr. vinduer og fjernvarme		1.897.603
		<b>119.964.845</b>
som fordelt på 26.643 m2 svarer til et beløb pr. m2 på (Pr. 1/1-04 2.498,89 kr., pr 20/4-04 ændret til 2.649,02 kr.)		<b>4.502,68</b>
<b>Tillæg for kontant indbetaling vedr. vinduer pr. m2 (opr. 206,40)</b>		<b>101,51</b>
<b>Tillæg for kontant indbetaling vedr. fjernvarme m.v. pr. m2 (opr. 225,80)</b>		<b>119,68</b>
<b>Den maksimale kvadratmeterpris ved salg udgør herefter som følger</b>		
Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m2	<b>4.502,68</b>	
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betaling af fjernvarme m.v. (+119,68)		<b>4.622,36</b>
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betaling af vinduer (+101,51)		<b>4.604,19</b>
Ved kontant betaling af vinduer og fjernvarme m.v. (+101,51 +119,68)		<b>4.723,87</b>

**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.