

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS
ÅRSREGNSKAB
2006**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsens regnskabserklæring	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Noter	8-12
Netto-pengestrømsanalyse	13
Likviditetsbudget	14-15
Beregning af indre værdi	16
Eventualskattepligt	17

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 2006.

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

Vi skal derfor indstille regnskabet for året 2006 til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Peter Hallberg
Formand

Peter Krogh

John Strands Petersson

Charlotte Blunch

Christina Buhl

Frank B. Hansen

Kim Schilling

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B AST

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B AST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006, omfattende ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 foreningens 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 årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006.

København den 28. februar 2007

HANS JØRGEN OXENBØLL
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTSSELSKAB

H.J.Oxenbøll
statsautoriseret revisor

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	2006 kr.	2005 t.kr.
Huslejeindtægter	1	12.562.631	12.422
Øvrige indtægter	2	407.893	448
Indvundne renter		40.128	16
INDTÆGTER I ALT		13.010.652	12.886
Ejendomsskatter		1.309.504	1241
Dagrenovation m.v.		477.814	475
Vand		968.409	813
Elektricitet (retur vedr. tidligere år, 194 t.kr.)		187.823	403
Forsikringer		214.273	211
Personale inkl. ATP m.v.		1.151.570	1.051
Vedligeholdelse	3	1.179.381	629
Genopretning	4	802.319	2.349
Renholdelse		230.198	213
Driftsudgifter i alt		6.521.291	7.385
Administration m.v.	5,11	818.689	821
RESULTAT FØR RENTER M.V.		5.670.672	4.680
Renteudgifter		854.520	930
Afskrivninger	6	193.183	243
Selskabsskat		9.355	0
ÅRETS OVERSKUD, DER OVERFØRES TIL EGENKAPITAL		4.613.614	3.507

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2006 kr.	2005 t.kr.
AKTIVER			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2006, 345 mill. kr.):			
Saldo pr. 1/1		38.943.190	38.242
Tilgang, installationer		225.166	89
Forbedringsdel af genopretning m.v.	4	250.000	750
		39.418.356	39.081
Årets afskrivninger		-182.951	-138
		39.235.405	38.943
Igangværende tagprojekt	6A	49.736.396	9.646
Ejendomskontor (andel, nom. 2.500 kr.)		160.000	160
Maskiner og kontorudstyr		15.198	26
Anlægsaktiver i alt	6	89.146.999	48.775
Kassebeholdninger		17.416	18
Tilgodehavende boligafgift, netto		-	29
Indestående i Danske Bank		1.446.894	2.086
Girobeholdning		59.267	50
Mellemregning med varmeregnskabet		69.466	-352
Mellemregning med antenneregnskabet	9	33.744	35
Periodeafgrænsningsposter		466.325	119
Omsætningsaktiver i alt		2.093.112	1.985
AKTIVER I ALT		91.240.111	50.760

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2006 kr.	2005 t.kr.
PASSIVER			
Prioritetsgæld	7	19.601.812	21.754
Forudbetalt husleje og depositum		29.333	9
Byggelån		35.316.846	6.998
Forudbetalt boligafgift, netto		1.750	-
Skyldige omkostninger	8	4.806.927	997
Gæld i alt		59.756.668	29.758
Andelskapital pr. 1/1		1.070.500	1.071
Indbetalt af 12 nye andelshavere (Herefter 419 andelshavere)		46.895 1.117.395	- 1.071
Overførsel			
Saldo pr. 1/1		19.931.030	15.343
Udgiftsførte omkostninger i 2004 vedr. lejlighedsprojektet		-	815
Indbetalt af nye andelshavere		5.492.429	-
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme		328.975	266
Overskud iflg. resultatopgørelse		4.613.614	3.507
		30.366.048	19.931
EGENKAPITAL I ALT		31.483.443	21.002
PASSIVER I ALT		91.240.111	50.760

Garantiforpligtelse: Se note 10.

NOTER

	2006	2005
	kr.	t.kr.
1. HUSLEJEINDTÆGT		
Boligafgift, andelshavere	11.717.465	11.493
Lejeindtægt	72.558	67
Indgået vedr. vinduer	329.050	368
Indgået varmeinstallation	443.558	494
	12.562.631	12.422
2. ØVRIGE INDTÆGTER		
Byfornyelsestilskud	125.783	154
Vaskemaskiner m.v.	167.483	165
Overtagelsesgebyrer	56.250	54
Øvrige indtægter	58.377	75
	407.893	448
3. VEDLIGEHOLDELSE		
VVS inkl. varmeanlæg	356.825	190
Maler, maling	24.284	20
Tømrer-, snedker	139.020	51
El-installatør	104.438	80
Murer	64.541	68
Glarmester	33.142	32
Vej, gård- og haveanlæg	94.391	47
Låsesmed	19.000	18
Istandsættelse af udlejningslejlighed	208.063	-
Isenkram og værktøj, maskiner m.v.	98.142	79
Tilskud solgte lejligheder	19.102	21
Øvrige	18.433	23
	1.179.381	629

NOTER

	2006	2005
	kr.	t.kr.
4. GENOPRETNING		
Faldstammer incl. koldtvandsrør	1.011.069	332
Flytning af radiatorer incl. isolering	-	2.758
Tilsyn og rådgivning	41.250	9
Udgifter i alt	1.052.319	3.099
Heraf skønnet forbedringer, incl. vedligehold	250.000	750
Genopretning, netto	802.319	2.349
5. ADMINISTRATION M.V.		
Administrator	425.000	400
Revision	75.000	70
Bestyrelseshonorarer	60.000	60
Møder og generalforsamlinger	43.954	60
Kontorartikler og tryksager	23.958	69
Reparationer og småanskaffelser	19.702	18
Vurdering af ejendommene	-	24
Beboerudvalg, se note 11	46.029	42
Telefon, internet, porto m.v.	67.078	43
Gaver og repræsentation	12.405	10
Gebyrer, bank og giro	23.126	23
Øvrige	22.437	2
	818.689	821

NOTER

6. ANLÆGSAKTIVER	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1/1 2006	37.650.171	4.447.567	586.683
Årets tilgang	250.000	225.166	0
Årets afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31/12 2006	37.900.171	4.672.733	586.683
Afskrevet pr. 1/1 2006	-	3.154.548	561.253
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	182.951	10.232
Afskrevet pr. 31/12 2006	0	3.337.499	571.485
BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2006	37.900.171	1.335.234	15.198
6A. TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)			
Afholdte projektomkostninger pr 1/1		9.646.385	750
Afholdt i år		53.180.543	8.896
		62.826.928	9.646
Heraf solgt vedr. taglejligheder:			
Etablering	-11.781.479		
Forbedringer	-1.309.053	-13.090.532	-
		49.736.396	9.646
7. PRIORITETSGÆLD	Restgæld	Afdrag	Restgæld
	31/12 2005	2006	31/12 2006
3% Realkredit Danmark, 2015	19.496.490	2.116.049	17.380.441
5% Realkredit Danmark, 2035	2.257.412	36.041	2.221.371
	21.753.902	2.152.090	19.601.812

NOTER

	2006	2005
	kr.	t.kr.
8. SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
Beregnede feriepenge	112.000	112
Revision	75.000	70
A-skat og Am-bidrag	71.163	66
Byggeomkostninger, tagprojektet	3.727.956	625
Fjernvarme, håndværkere m.v., netto	820.808	124
	4.806.927	997
9. TV-KANALER M.V.		
Overført fra året før	-35.462	20
Indbetalt, kabel TV	816.186	758
Indbetalt, webnet	89.382	-
Til rådighed	870.106	778
Anvendt:		
Kabel TV	695.666	703
Webnet	84.000	-
Copy-dan	98.984	92
Administration	25.200	18
Anvendt i alt	903.850	813
Mellemregning	-33.744	-35

10. GARANTIFORPLIGTELSE

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 41 nye andelshavere i perioden 1994-2004

Det samlede garantibeløb udgør opr. 2,3 mill.kr.

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

11. BEBOERUDVALG

I regnskabsposten administration er indeholdt

følgende beløb, som er disponeret af nedsatte beboerudvalg:

	2006	2005
	kr.	t.kr.
Have- og legepladsudvalg	39.074	26
BASTA	6.955	11
Festudvalg, netto	0	5
	46.029	42

NETTO-PENGESTRØMSANALYSE

	2006	2005
	kr.	t.kr.
FRA RESULTATOPGØRELSEN		
Årets overskud	4.613.614	3.507
Udgiftsførte afskrivninger	193.183	243
SELVFINANSIERING FRA DRIFTEN	4.806.797	3.750
Ændring i omsætningsaktiver og kortfristet gæld (driftskapital)	3.092.562	-453
Investeret i maskiner og installationer	-225.166	-102
Tagprojekt, netto	-11.770.826	-459
Investeret i ejendommen	-250.000	-750
	-9.153.430	-1.764
Afdrag på lån	-2.152.090	-2.088
indbetalt af nye andelshavere	5.539.324	0
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme	328.975	266
	3.716.209	-1.822
INVESTERINGER OG KAPITALBEVÆGELSER	-5.437.221	-3.586
ÅRETS ÆNDRING AF LIKVIDITETEN	-630.424	164
Årets ændring af likviditeten specificeres:		
Likvide beholdninger primo	2.154.001	1.990
Likvide beholdninger ultimo	1.523.577	2.154
	-630.424	164

BESTYRELSENS FORSLAG TIL LIKVIDITETSBUDGET FOR 2007**(Excl. tagprojekt)**

	Budget	Regnskab
	2007	2006
	t.kr.	t.kr.
INDBETALINGER		
Boligafgift m.v.	12.160	11.717
Foreslået stigning pr. 1/7, 0%	-	-
Tillæg til boligafgiften	918	940
Lejeindtægt	80	72
	13.158	12.729
Byfornyelsestilskud	97	126
Renteindtægt	10	40
Overtagelsesgebyrer	50	57
Øvrige indtægter	50	59
INDBETALINGER I ALT	13.365	13.011
UDBETALINGER		
Prioritetsydelse (renter og afdrag)	3.005	3.007
Ejendomsskatter	1.371	1.310
Dagrenovation m.v.	461	478
Vandudgift	1000	968
Skatter og afgifter	2.832	2.756
Forsikringer	215	214
Elektricitet	400	188
Personale	1.200	1152
Renholdelse	235	230
Beboerudvalg	50	46
Kontorartikler og -udstyr	50	44
Telefon og porto	50	67
Mødeudgifter m.v.	45	44
Bestyrelseshonorarer	60	60
Administrator	440	425
Revisor	80	75
Diverse	50	58
Øvrige omkostninger	2.875	2.603

LIKVIDITETSBUDGET FOR 2007

	Budget	Regnskab
	2007	2006
	t.kr.	t.kr.
Indbetalinger	13.365	13.011
Udbetalinger	-8.712	-8.366
Til rest	4.653	4.645
Vedligeholdelse	869	208
Løbende drift af ejendommene	750	938
Genopretning m.v.	2.500	1.052
Budgetteret kasseoverskud	534	2.655

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

Faldstammer incl. koldtvandsrør	1.500
Opgange	1.000
	2.500

BEREGNING AF INDRE VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2006

		kr.
Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2006		31.483.443
Merværdi for ejendommen*		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2006	345.000.000	
Bogført værdi pr. 31/12 2006	-39.235.405	305.764.595
Bogført restgæld	19.601.812	
Kontant restgæld	-19.630.499	-28.687
Indre værdi		337.219.351
Indre værdi ifølge ovenstående		337.219.351
Regulering vedr. vinduer og fjernvarme		1.285.671
		335.933.680
som fordelt på 26.643+1.167 m2 svarer til et beløb pr. m2 på (Sidste år 4.661,85 kr)		12.079,60
Tillæg for kontant indbetaling vedr. vinduer pr. m2 (opr. 206,40)		72,57
Tillæg for kontant indbetaling vedr. fjernvarme m.v. pr. m2 (opr. 225,80)		88,79
Den maksimale kvadratmeterpris ved salg udgør herefter som følger		
Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m2		12.079,60
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betaling af vinduer (+72,57)		12.152,17
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betaling af fjernvarme m.v. (+88,79)		12.168,39
Ved kontant betaling af vinduer og fjernvarme m.v. (+72,57 + 88,79)		12.240,96

***Etableringsværdien af taglejligheder er udeholdt af såvel ejendomsvurderingen som den bogførte værdi af ejendommen.**

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.