

B & T Administrationsaktieselskab
Advokatkontoret
H. C. Andersens Boulevard 51, 2. sal
DK-1553 København V

Telefon 33 12 30 00
Telefax 33 12 30 07
e-mail bt-adm@bt-adm.dk
Online www.bt-adm.dk
Reg. nr. 217047



Andelsboligforeningen Gullfoss

Årsrapport for 2004/2005

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

den / 2005

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2004 - 30. juni 2005	6
Balance pr. 30. juni 2005	7 - 9
Noter til årsregnskabet	10-15
Beregning af andelsværdien	16
Forslag til budget 2005/2006	17
Likviditetsoversigt	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Andelsboligforeningen Gullfoss

Kontor:

Leifsgade 23, st.th.

CVR-nr. 16 92 74 14

Adresse:

Artillerivej 66-80

Gullfossgade 1-11

Halfdansgade 22-38

Leifsgade 17-27

2300 København S

Bestyrelse:

Birthe Bugge (Formand)

Birgitte Nath

Jens Hansen

Finn Vognbjerg Mouritsen

Ole Godsk

Administrator:

B & T Administrationsaktieselskab

H.C. Andersens Boulevard 51

1553 København V

Tlf.nr. 33 12 30 00

Revisor:

AP | Statsautoriserede Revisorer

Nørre Farimagsgade 11

1364 København K

Tlf.nr. 33 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004/2005 for andelsboligforeningen Gullfoss.

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 resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2005

I bestyrelsen:

Birthe Bugge
Formand

Birgitte Nath

Jens Hansen

Finn Vognbjerg Mouritsen

Ole Godsk

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Gullfoss.

Vi har revideret årsrapporten for 2004/05 for andelsboligforeningen **Gullfoss**.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi 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 vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt 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. 30. juni 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2004 - 30. juni 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 23/10/2005

AP | Statsautoriserede Revisorer


Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsmodel A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeninger og dens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2005.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. juni 2005.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1960.

Balance

Aktiver

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1960, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

Andre aktiver

Obligationsbeholdningen værdiansættes til kursværdien på statusdagen.

Passiver

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 30. juni 2005, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. juni 2005, kr. 15.240.159.

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2004 - 30. juni 2005

Note	2004/2005 Realiseret	2004/2005 Budget	2003/2004 Realiseret
Indtægter:			
Boligafgift inkl. udlejning af lokaler til andelshavere	4.265.066	4.159.950	4.060.398
Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	707.340	707.350	707.340
Indbetalt vedrørende vinduesudskiftning	956.519	956.500	956.520
Indbetalt vedrørende Coax-kabler	41.184	37.800	37.752
Indbetalt vedrørende Bryggenet	171.352	176.400	176.370
Vaskeriindtægt	154.060	140.000	140.999
1 Diverse indtægter	20.780	30.000	29.355
Indtægter i alt	6.316.301	6.208.000	6.108.734
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter	1.481.155	1.492.000	1.441.764
Elforbrug	87.266	100.000	89.948
2 Renholdelse	369.155	375.000	358.282
3 Viceværtsløn og medhjælper	411.902	460.000	443.297
Forsikringer og kontingenter	180.775	180.000	175.102
Bryggenet	187.560	190.000	188.252
4 Administrationsomkostninger	570.927	581.800	574.157
5 Reparation og vedligeholdelse	1.059.602	1.200.000	1.031.666
Udgifter i alt	4.348.340	4.578.800	4.302.468
Resultat før afskrivninger og renter			
	1.967.961	1.629.200	1.806.266
8 Afskrivning, maskiner og inventar	189.375	170.200	197.759
Resultat før renter	1.778.586	1.459.000	1.608.507
6 Renter, netto	838.715	830.000	863.775
Årets resultat	939.871	629.000	744.732
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	795.584	800.000	745.131
Årets resultat efter prioritetsafdrag	144.287	-171.000	-399

Balance pr. 30. juni 2005

Note

Aktiver	2004/2005	2003/2004
Materielle anlægsaktiver:		
Ejendommen Artillerivej 66-80, Halfdansgade 22-38, Leifsgade 17-27 og Gullfossgade 1-11, matr.nr. 406, 407, 408, 409, 410, 411 og 412 Amagerbro Kvarter: Bogført pr. 30. juni 2005 (Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004 kr. 106.000.000)	15.285.607	15.285.607
8 Inventar og driftsmidler	1.015.506	1.194.998
Materielle anlægsaktiver i alt	16.301.113	16.480.605
Omsætningsaktiver:		
9 Likvide beholdninger	1.402.911	993.865
10 Obligationer	461.903	663.485
Boligafgiftsrestancer	46.925	18.211
12 Varmeregnskab indeværende år	86.682	243.623
Varmeregnskab forrige år	5.393	0
11 Periodeafgrænsningsposter	36.245	26.081
Tilgodehavender	278.064	95.109
Omsætningsaktiver i alt	2.318.123	2.040.374
Aktiver i alt	18.619.236	18.520.979

Balance pr. 30. juni 2005

Note

Passiver		2004/2005	2003/2004
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Saldo pr. 30. juni 2005		47.920	47.920
Konto for betalte prioritetsafdrag:			
Saldo pr. 1. juli 2004	8.830.455		
Betalte afdrag i 2004/2005	<u>795.584</u>	9.626.039	8.830.455
Reservefond:			
Saldo pr. 30. juni 2005		440.379	440.379
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. juli 2004	-6.915.898		
Overført fra resultatopgørelse	<u>144.287</u>	-6.771.611	-6.915.898
14 Egenkapital i alt		3.342.728	2.402.856
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
7 Prioritetsgæld		14.804.772	15.600.355
Deposita og forudbetalt leje		41.799	47.572
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.846.571	15.647.927

Balance pr. 30. juni 2005

Note

Passiver	2004/2005	2003/2004
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Boligafgift indgået før forfald	14.765	24.630
Deponeringer vedr. køb og salg af andele	50.072	35.060
Deponeringer vedr. varmeregnskab	4.287	11.787
Påløbne ikke forfaldne prioritetsrenter	3.063	3.263
Deposita cykelnøgler	16.000	16.000
13 Anden gæld	341.750	379.456
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	429.937	470.196
Gældsforpligtelser i alt	15.276.508	16.118.123
Passiver i alt	18.619.236	18.520.979

Der er tinglyst ejerpantebrev for kr. 1.691.665,75,
som henligger hos administrator.

Foreningen har kautionsforpligtelser pr. 30. juni 2005 for andelshavernes banklån på
i alt kr. 2.182.243,32.

Værdien pr. andelskrone udgør pr. statusdagen kr. 2.544,28 ved beregning på baggrund
af valuar vurdering jfr. note 14.

Noter til årsrapporten

	2004/2005	2003/2004
1 Diverse indtægter:		
Restance- og påkravsgebyr	5.200	5.200
Indflytningsgebyr	1.650	2.100
Ventelistegebyr	3.700	3.600
Regulering tidligere år m.v.	1.700	9.925
Reservefondsudlodning	8.530	8.530
	20.780	29.355
2 Renholdelse:		
Rengøringselskab	360.705	345.935
Diverse rengøring og rengøringsmaterialer	8.450	6.637
R98, kørsel af affald m.v.	0	5.710
	369.155	358.282
3 Viceværtsløn og medhjælper:		
Løn viceværter	499.826	490.598
Overført til varmeregnskab	-62.486	-69.012
ATP	3.131	3.479
Forsikring AER	1.480	814
- lønrefusion	-55.208	-48.063
Lønsumsafgift	25.158	65.481
	411.902	443.297
4 Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar	264.800	257.100
Administrationshonorar anden assistance	10.000	10.000
Revision og regnskabsassistance	17.000	28.988
Bestyrelseshonorar	105.000	105.000
Advokatsalær	77.020	30.625
Skønsmand til tagsag m.v.	0	48.385
Ejendomsmægler, vurdering af ejendommen	13.000	12.500
Kontorhold og porto	5.833	11.761
Mødeudgifter, generalforsamling	8.587	12.638
Telefon, foreningens kontor og formand m.v.	14.485	12.905
Edbudgifter	6.660	5.104
<i>transport</i>	522.385	535.006

	2004/2005	2003/2004
<i>transport fra forrige side</i>	522.385	535.006
Gebyrer PBS m.v.	17.763	20.183
Sommerfest/fastelavn m.v.	5.397	10.063
Gaver	2.552	500
Annoncer vicevært	13.332	0
Diverse	9.498	8.405
	570.927	574.157
5 Reparation og vedligeholdelse		
VVS arbejde	323.150	271.614
- overført til varmeregnskab	-102.357	-68.600
Murer	130.998	110.700
Maler	246.335	98.056
El-installatør	87.297	129.979
Tømrer, snedker	160.618	172.893
Vaskerianlæg	25.003	34.929
Leje af lift	1.634	0
Glarmester	1.334	804
Rådgivning vedr. tagforhold og hussvampe	53.527	4.797
Kloak	18.936	49.852
Reparation af låse, dørpumper og nøgler m.v.	10.798	19.037
- salg af nøgler	-900	-5.435
- indgået vedr. navneskilte	-3.400	-4.480
Udendørsarealer	12.928	20.983
Asfaltslidlag og vej bump/Halfdansgade 22-38	0	134.071
Barnevognsskur	0	22.151
Træbeskæring m.v.	0	8.031
Sandkasser	48.497	0
Køb af legepladsredskaber	5.780	0
Arbejdstøj	2.847	3.641
Havemøbler	5.000	0
Diverse småanskaffelser, værktøj m.v.	25.387	23.570
Reparation af traktor og fejmaskine m.v.	6.190	5.073
	1.059.602	1.031.666

	2004/2005	2003/2004		
Renter, netto:				
6 Renteindtægter:				
Amagerbanken 2006507 - driftskonto	17.855	17.360		
Amagerbanken 1000807 - vaskerikonto	2.909	4.106		
Forstædernes bank 2773165	4.514	533		
Øvrige renteindtægter	39	257		
Renter obligationer	34.387	45.262		
Kursgevinst obligationer	1.563	2.543		
Urealiseret kursgevinst	0	7.812		
	61.267	77.873		
Renteudgifter:				
Prioritetsrenter, jfr. note 7	899.622	944.696		
Rentesikring, privat byfornyelse	-19.280	-22.208		
Renteudgifter	0	124		
Urealiseret kurstab	19.640	19.036		
	899.982	941.648		
Renter i alt	838.715	863.775		
			Betalt	
7 Prioritetsrenter og -gæld:	Renter	afdrag	Restgæld	
Østifternes Kreditforening 16.2., 5%	43.084	61.054	763.971	
Østifternes Kreditforening 16.3., 5%	15.420	12.376	283.701	
Nykredit s. 2 C 2014, 5,5192%	402.654	573.114	6.384.873	
RKD s. 23 D 2035, 5,4228	438.464	149.040	7.372.227	
	899.622	795.584	14.804.772	
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 15.240.159				

	2004/2005	2003/2004
8 Inventar og driftsmidler		
Vaskemaskiner, saldo pr. 1. juli 2004	357	476
-Afskrivning, rest	357	119
	0	357
Vaskemaskiner, saldo pr. 1. juli 2004	454	605
-Afskrivning, rest	454	151
	0	454
Traktor med kost, saldo pr. 1. juli 2004	0	6.130
-Afskrivning	0	6.130
	0	0
Pc'er og printer, saldo pr. 1. juli 2004	724	965
-Afskrivning, rest	724	241
	0	724
Traktor, saldo pr. 1. juli 2004	0	1.475
-Afskrivning	0	1.475
	0	0
Dørtelefonanlæg, saldo pr. 1. juli 2004	1.586	2.115
-Afskrivning, rest	1.586	529
	0	1.586
Legeplads, saldo pr. 1. juli 2004	5.912	7.883
-Afskrivning, rest	5.912	1.971
	0	5.912
Chipkortpanel, saldo pr. 1. juli 2004	4.519	6.025
-Afskrivning, rest	4.519	1.506
	0	4.519

<i>Note 8 - fortsat</i>	2004/2005	2003/2004
Tørretumbler, saldo pr. 1. juli 2004	6.227	8.302
-Afskrivning, rest	6.227	2.075
	0	6.227
Centrifuge, saldo pr. 1. juli 2004	1.437	1.916
-Afskrivning, rest	1.437	479
	0	1.437
Vaskemaskiner, saldo pr. 1. juli 2004	53.415	71.220
-Afskrivning, 25%	13.354	17.805
	40.061	53.415
Netværksinstallation, saldo pr. 1. juli 2004	955.174	1.065.387
-Afskrivning, 3. år af 10 år	110.213	110.213
	844.961	955.174
Traktor (Rondo 327), saldo pr. 1. juli 2004	165.193	220.258
-Afskrivning, 25%	41.298	55.065
	123.895	165.193
PC'er, anskaffelsessum	9.883	220.258
- Afskrivning, 1. år af 3 år	3.294	55.065
	6.589	165.193
Afskrivninger i alt	189.375	197.759
Inventar og driftsmidler i alt	1.015.506	1.194.998

	2004/2005	2003/2004	
9 Likvide beholdninger:			
Kassebeholdning (foreningen)	10.000	13.762	
Amagerbanken 2006507 - driftskonto	879.371	738.241	
Amagerbanken 1000807 - vaskerikonto	202.058	50.058	
Forstædernes bank 2773165	311.482	191.804	
	1.402.911	993.865	
10 Obligationer:	Nominal	Anskaffelsessum	Kursværdi
5% Dansk Statslån St. lån 2005	205.000	197.814	205.623
6% Realkredit Danmark 26.D.S. 2014	245.768	243.675	256.280
	450.768	441.489	461.903
11 Periodeafgrænsningsposter:			
Autoforsikring 1/7 -15/8 2005		464	446
Falck 1/7 - 31/12 2005		6.418	6.173
AES 1/7 - 31/12 2005		179	173
Vaskeriindtægt		18.480	14.110
Jønsson's Kloak Service ApS		0	1.494
Smørum Vaskeriteknik		741	0
Periodiserede renter obligationer		6.248	3.685
Påløbne bankrenter		3.715	0
		36.245	26.081
12 Varmeregnskab indeværende år:			
A'conto indbetalt		860.310	857.310
a'conto forbrug		946.992	1.100.933
		-86.682	-243.623

	2004/2005	2003/2004
13 Anden gæld:		
Revisionshonorar	17.000	16.500
Administrationshonorar, anden assistance	10.000	10.000
Ejendomsmægler, vurdering af ejendommen	13.000	12.500
Fjernvarme	114.428	138.333
A-skat	32.035	33.414
EI	26.508	26.423
Arbejdsmarkedsbidrag	7.828	7.856
ATP	1.118	1.566
Restanceskat	4.383	6.295
Rengøringselskab	0	23.000
Lønsumsafgift	7.880	65.481
Øvrige kreditorer	107.570	38.088
	341.750	379.456

14 Beregning af andelsværdi pr. 30.6.2005 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b - valuar vurdering

	2004/2005	2003/2004
Opskrivning ejendomsværdi:		
Bogført værdi ifølge balance pr. 30. juni 2005	15.285.607	15.285.607
Handelsvurdering af 03.10.2005 fra EDC Erhverv Poul Erik Bech	135.000.000	85.000.000
Opskrivning i alt	119.714.393	69.714.393
Kursregulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, restgæld	14.804.772	15.600.355
Prioritetsgæld, kursværdi	15.240.159	15.755.472
Kursregulering	-435.387	-155.117
Kursregulering værdipapirer:		
Værdi obligationer	461.903	663.485
Kursværdi obligationer	461.903	663.485
Kursregulering	0	0
Hensættelse til renovering af brosten i gården	-700.000	-700.000
Egenkapital ifølge balance	3.342.728	2.402.856
Reguleret egenkapital	121.921.734	71.262.132
Andelsindskud	47.920	47.920
Værdi pr. andelskrone (121.921.734 / 47.920)	2.544,28	1.487,11

Forslag til budget for 2005/2006

	Budget 2005/2006	Regnskab 2004/2005
Indtægter		
Boligafgifter, 12 mdr. á kr. 361.371	4.336.450	4.233.246
Udlejning af lokaler	31.800	31.820
Vedligeholdelsesfond, 12 mdr. á kr. 58.945	707.350	707.340
Vinduesudskiftning, 12 mdr. á kr. 79.711	956.500	956.519
Coax-kabler	41.200	41.184
Bryggenet	171.600	171.352
Vaskeriindtægt	150.000	154.060
Diverse indtægter	20.000	20.780
Indtægter i alt	6.414.900	6.316.301
Udgifter		
Ejendomsskatter og afgifter	954.500	932.852
Vandforbrug	570.000	548.303
Elforbrug	100.000	87.266
Rengøringselskab	360.000	360.705
Diverse rengøring og rengøringsmaterialer	10.000	8.450
Kørsel af affald	6.500	0
Viceværtløn og medhjælpere - andel ovf. varme	540.000	411.902
Forsikringer og kontingenter	185.000	180.775
Bryggenet	190.000	187.560
Administration	270.100	264.800
Administration, anden ass.	10.000	10.000
Revisionshonorar	17.900	17.000
Bestyrelseshonorar	105.000	105.000
Ejendomsmægler, vurdering af ejendommen	13.000	13.000
Mødeudgifter og generalforsamling	15.000	8.587
Fastelavns- og gårdfest	10.000	5.397
Telefon, foreningens kontor, formand og vicevært	20.000	14.485
Kontorhold, gebyrer m.v.	60.000	55.639
Advokatomkostninger	75.000	77.020
Afskrivning, inventar og driftsmidler	155.200	189.375
Renteindtægter m.v.	-35.000	-41.627
Prioritetsydelse m.v.	1.700.000	1.695.206
Rentesikring	-17.200	-19.280
Udgifter i alt	5.315.000	5.112.413
Indtægter i alt	6.414.900	6.316.301
Udgifter i alt	5.315.000	5.112.413
	1.099.900	1.203.887
Afsat til reparation og vedligeholdelse	1.500.000	1.059.602
Årets resultat	-400.100	144.286

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2005

Kassebeholdning foreningen		10.000
Amagerbanken 2006507		879.371
Amagerbanken 1000807		202.058
Forstædernes bank 2773165		311.482
Obligationer		461.903
Boligafgiftsrestancer		46.925
Varmeregnskab indeværende år		86.682
Varmeregnskab forrige år		5.393
Periodeafgrænsningsposter		36.245
Tilgodehavender		278.064
		2.318.123
Heraf reserveres:		
Deposita og forudbetalt leje	41.799	
Deposita cykelnøgler	16.000	
Boligafgift indgået før forfald	14.765	
Deponeringer vedr. køb/salg andele	50.072	
Varmeregnskab 2005	4.287	
Påløbne, ikke forfaldne prioritetsrenter	3.063	
Skyldige omkostninger	341.750	
Minimumsbeholdning (ca. 2 måneders boligafgift)	722.740	1.194.476
Likviditetsoverskud		1.123.647