

Andelsboligforeningen

Nørre Allé 13 – 13 H

CVR-nummer 29 04 49 10

Årsrapporten 2012

7. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2013

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen
Nørre Allé 13 – 13 H

Matrikel betegnelse:
1170 Udenbys Klædebo Kvarter

Beliggende:
Nørre Allé 13 – 13 H,
2200 København N.

Bestyrelse

Anette Rafen Ottzen, formand
Anders Straarup
Martin Walsøe
Lars Buur Bækgaard
Karen Jørgensen
Lene Hummelshøj Jørgensen
Peter Lykke Bundgård

Administrator 2012

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K.

2013

Grubbe Advokater
Åbenrå 31,
1124 København K.

Revision

Revisionsfirmaet S. Bruun-Pedersen
registreret revisor
Kongevejen 3
3000 Helsingør

Bank

Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60,
2300 København S.

Cvr.nr.

29 04 49 10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 – 13 H for 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2013

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Anette Rafen Ottzen, formand

Karen Jørgensen

Anders Straarup

Lene Hummelshøj Jørgensen

Martin Walsøe

Peter Lykke Bundgård

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 – 13 H:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 – 13 H for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelsen af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de af ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

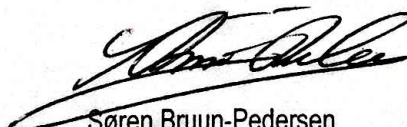
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2012. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Helsingør, den 11. marts 2013

Revisionsfirmaet S. Bruun-Pedersen, registreret revisor

Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Søren Bruun-Pedersen
registreret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 – 13 H for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelle underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostpris omfatter endvidere omprioriterings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Balance 31. december

Aktiver

Note		2012	2011
8	Ejendommen	67.763.907	67.763.907
	Anlægsaktiver	67.763.907	67.763.907
	Tilgodehavende beboere	265.940	188.797
	Inkassosager	10.923	0
	Mellemregning med administrator	9.770	21.978
	Mellemregning med fraflyttede	56.334	0
	Mellemregning med bestyrelse	4.575	58.430
	Forsikringssager	43.600	43.600
9	Periodeafgrænsningsposter	57.579	55.799
13	Varmeregnskab	66.237	103.804
	Tilgodehavender	514.958	472.408
	Omsætningsaktiver	514.958	472.408
	Aktiver i alt	68.278.865	68.236.315

Balance 31. december

Passiver

Note		2012	2011
10	Andelsindskud	2.389.800	2.349.200
10	Overført resultat mv.	2.576.933	2.086.094
	Egenkapital	4.966.733	4.435.294
12	Prioritetsgæld	59.872.000	59.872.000
	Langfristet gæld	59.872.000	59.872.000
	Arbejdernes Landsbank 0242411 (max. Kr. 4.370.000)	2.919.339	2.628.180
	Deposita	89.218	93.887
	Mellemregning lej. 20	-53.093	370.707
	Forudbetalt boligafgift og leje	17.387	23.341
	Skyldig salgsafregning	442.135	763.065
14	Anden gæld	25.146	49.841
	Kortfristet gæld	3.440.132	3.929.021
	Gæld i alt	63.312.132	63.801.021
	Passiver i alt	68.278.865	68.236.315
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2012	Budget 2012 (ikke revideret)	Regnskab 2011
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	249.819	251.540	283.800
Lejeindtægter, erhvervslejemål	169.728	167.500	161.058
	419.547	419.040	444.858
2 Øvrige indtægter			
Restancegebyr	4.016	0	5.547
Vaskeriindtægter	33.080	19.000	19.860
Diverse indtægter	1.313	0	58.584
Fortjeneste ved salg	259.200	0	156.000
	297.609	19.000	239.991
3 Renholdelse			
Ejendomsservice	167.884	167.000	210.227
Renovation, container m.v.	122.734	122.800	124.987
Abonnementer	53.605	44.000	43.287
Skadedyrsbekæmpelse	1.139	1.140	0
Snerydning	9.009	12.000	16.873
Diverse	60	0	361
	354.431	346.940	395.735

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2012	Budget 2012 (ikke revideret)	Regnskab 2011
4 Forbrugsafgifter			
Elektricitet	50.229	50.000	59.272
Vandafgift	177.502	195.000	177.525
	227.731	245.000	236.797
5 Driftsudgifter			
Ejendomsskat	183.733	183.735	176.157
Forsikringer	48.676	50.000	48.232
Gårdlaug	74.598	75.000	74.598
Energimærkning	0	0	21.250
Tab på lejere (tomgang)	9.010	0	8.421
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	1.156
	316.017	308.735	329.814
6 Administrationsomkostninger			
Kontorhold	4.536	1.500	1.677
Telefongodtgørelse mv.	10.293	10.000	2.192
Foreningsudg., møder, generalforsamling	4.079	5.000	3.962
Administrationshonorar	134.469	124.100	122.095
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.000	12.000	12.000
Skattemæssig assistance	1.250	1.250	1.250
Juridisk assistance	23.438	0	0
Valuarvurdering	8.700	8.700	8.700
Varmeregnskabshonorar	4.688	5.000	4.688
Teknisk bistand	72.494	73.000	0
Porto og gebyrer	4.720	1.000	751
Diverse	73.969	15.000	33.951
	354.636	256.550	191.266

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2012	Budget 2012 (ikke revideret)	Regnskab 2011
7 Vedligeholdelse			
Varmeanlæg	11.305	0	4.352
Vaskeri	95.781	0	24.581
Fællesarealer, have	12.443	5.230	5.192
Blikkenslager	90.630	0	3.486
Elektriker	3.850	0	5.965
Maler	30.337	0	0
Tømrer/snedker	9.709	0	0
Låseservice	2.453	0	1.680
Kloak	6.884	0	2.188
Materialer, værktøj, arbejdstøj	5.995	32.000	29.771
Diverse	244.500	500.000	42.667
	513.887	537.230	119.882
8 Materielle anlægsaktiver			
Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebos Kvarter		Ejendommen 2012	Ejendommen 2011
Kostpris, primo		67.763.907	67.763.907
Tilgang, omprioritering		0	0
Kostpris, ultimo		67.763.907	67.763.907
Afskrivninger, primo		0	0
Årets afskrivninger		0	0
Afskrivninger, ultimo		0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		67.763.907	67.763.907
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr.		67.000.000	67.000.000
Heraf grundværdi kr.		7.013.500	7.013.500

Noter til årsrapporten

			<u>2012</u>	<u>2011</u>
9	Periodiserede poster			
	Forsikring		57.579	55.799
			<u>57.579</u>	<u>55.799</u>
10	Egenkapital			
	Andelskapital	kr. m ²	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Andelskapital, hele ejd.	700 x 4.064,00	2.844.800	2.844.800
	Ej solgte lejligheder, erhverv	700 x 650,00	-455.000	-495.600
	Indbetalt kapital	<u>700 x 3.414,00</u>	<u>2.389.800</u>	<u>2.349.200</u>
	Overført resultat mv.			
	Saldo primo		2.086.094	-661.935
	Årets resultat minus prioritetsafdrag		490.839	357.297
	Overført fra hensættelser		0	2.390.732
	Saldo ultimo		<u>2.576.933</u>	<u>2.086.094</u>
	Egenkapital i alt		<u>4.966.733</u>	<u>4.435.294</u>
11	Hensat til ekstra vedligeholdelse			
	Saldo primo		0	2.390.732
	Anvendt		0	-2.390.732
	Saldo ultimo		<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

12 Prioritetsgæld

	Primo Restgæld	Ultimo Restgæld	Ultimo Kurs
BRF 1,07%, rest 1 år 9 md	59.872.000	59.872.000	59.872.000
Hovedstol kr. 59.872.000, afdr frit	<u>59.872.000</u>	<u>59.872.000</u>	<u>59.872.000</u>

2012

2011

13 Varmeregnskab

Aconto indbetalt	58.860	59.360
Afholdte udgifter	-101.656	-99.064
Varmeafslutning	-23.441	-64.100
	<u>-66.237</u>	<u>-103.804</u>

14 Anden gæld

Skyldig revisor	12.000	12.000
Ejendomsservice	4.927	0
Jagtvejens VVS	0	7.854
MM rengøring	8.219	8.219
Bygma	0	21.394
Kreditorer	0	374
	<u>25.146</u>	<u>49.841</u>

Noter til årsrapporten

			2012	2011
15	Beregning af andelsværdi			
	Metode 1: Kursværdi og ejendomsværdi			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		4.966.733	4.435.294
	Tilbageført bogført værdi af ejendom		-67.763.907	-67.763.907
	Offentlig ejendomsvurdering		67.000.000	67.000.000
	Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld		59.872.000	59.872.000
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-59.872.000	-59.872.000
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		4.202.826	3.671.387
	Samlet m ² beboelse		3.414,00	3.356,00
	Andelskrone pr. m ² beboelse	4.202.826 :	3.414,00 = 1.231,06	1.093,98
	Værdi pr. indskudskrone	4.202.826 :	2.389.800 = 1,76	1,56
	Metode 2: Valuarvurdering			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		4.966.733	4.435.294
	Tilbageført bogført værdi af ejendom		-67.763.907	-67.763.907
	Valuarvurdering af 17. april 2012 (*)		84.500.000	84.500.000
	Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld		59.872.000	59.872.000
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-59.872.000	-59.872.000
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		21.702.826	21.171.387
	Samlet m ² beboelse		3.414,00	3.356,00
	Andelskrone pr. m ² beboelse	21.702.826 :	3.414,00 = 6.357,01	6.308,52
	Værdi pr. indskudskrone	21.702.826 :	2.389.800 = 9,08	9,01

(*) Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler Finn Malling den 17. april 2012.

Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 1,68 %

Noter til årsrapporten

			2012	2011
Metode 3: Anskaffelsessum og restgæld				
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9			4.966.733	4.435.294
Tilbageført bogført værdi af ejendom			-67.763.907	-67.763.907
Anskaffelsessum for ejendom			67.763.907	67.763.907
Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld			59.872.000	59.872.000
Regulering af prioritetsgæld til restgæld			-59.872.000	-59.872.000
			4.966.733	4.435.294
Beregningsgrundlag for andelværdier				
Samlet m ² beboelse			3.414,00	3.356,00
Andelskrone pr. m ² beboelse	4.966.733 :	3.414,00	1.454,81	1.321,60
Værdi pr. indskudskrone	4.966.733 :	2.389.800 =	2,08	1,89
Bestyrelsen indstiller metode nr. 2, Valuarvurdering til godkendelse.			6.357,01	

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone påvirkes af ændringer i egenkapitalen, f.eks ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering eller valuarvurderingen, vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen ændres.

Ændring i vurdering	Ændring i egen kapital	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskronen
%	kr.	kr.	kr.	%
-5%	-4.225.000	17.477.826	7,31	-19,49%
-3%	-2.535.000	19.167.826	8,02	-11,67%
-1%	-845.000	20.857.826	8,73	-3,85%
0%	0	21.702.826	9,08	0,00%
1%	845.000	22.547.826	9,44	3,96%
3%	2.535.000	24.237.826	10,14	11,67%
5%	4.225.000	25.927.826	10,85	19,49%

Noter til årsrapporten

		2012	2011
16	Nøgletal		
	Boligtype	Antal	Areal m²
			Areal m²
	Andelsboliger iflg. Liste	63	3.414,00
	Boliglejemål, iflg. Liste	7	409,00
	Erhvervslejemål, iflg. Liste	2	241,00
		72	4.064,00

Beregnete nøgletal for foreningen

	kr. pr m ² total	kr. pr m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	16.486	16.486
Valuarvurdering	20.792	20.792
Anskaffelsessum (kostpris)	16.674	16.674
	kr. pr m ² andel	kr. pr m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering	19.625	19.964
Valuarvurdering	24.751	25.179
Anskaffelsessum (kostpris)	19.849	20.192
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	18.394	18.870
Foreslåen andelsværdi	6.357	6.309
Reserver uden for andelsværdi	0	0
	kr./ m ²	kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	906	825
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	611	608
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-m ²	704	668

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	%	%
Vedligeholdelsesomkostninger	15	4
Øvrige omkostninger	38	37
Finansielle poster, netto	47	59
Afdrag	0	1
	100	101
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	81	80