

**Andelsboligforeningen
Arkonagade 6 & 8**

Årsrapport for 2011/2012

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 30. oktober 2012**



Dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Køge
Vordingborgvej 35
4600 Køge
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 56 63 13 99

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00
Fax +45 72 41 08 01

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 24 25 20 19

*Interessentskab af statsautoriserede
revisionsanpartsselskaber*

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012	7
Balance pr. 30. juni 2012	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Arkonagade 6 & 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse:

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse:

Søren Jensen (Formand)
Christian Jørgensen
Martin Bill-Larsen
Heidi Jensen

Administrator

ADLEX Ejendomsadministration ApS
Frederiksborggade 5A, 2.
1360 København K
Tlf.nr. 33 30 70 80

Revisor

AP | Statsautoriserede revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/2012 for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 & 8**.

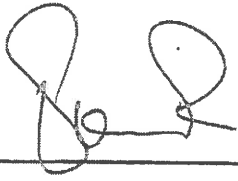
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 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 13/9-2012

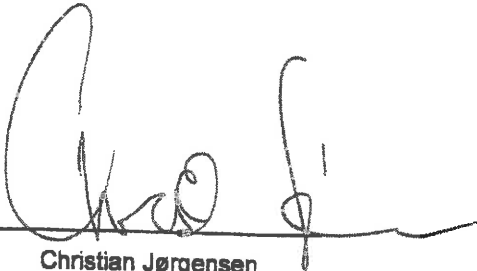


Søren Jensen

Bestyrelse



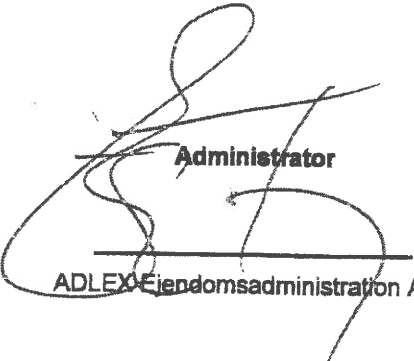
Martin Bill-Larsen



Christian Jørgensen



Heidi Jensen



Administrator
ADLEX Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Arkonagade 6-8** for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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 udførelse 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 relevant for foreningens udarbejdelse 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 11. oktober 2012

AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor



Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser 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 fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2011.

Indtægter fra vaskeri, 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

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. juni 2012.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1994.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

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

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1994, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Forbedringer	30 år	eller	3,33%
--------------	-------	-------	-------

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

Passiver:

Egenkapital

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 30.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 30, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

Nøgletal:

De i note 21 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012

Note	<u>Indtægter</u>	Ikke revideret		
		2011/2012	budget 2011/2012	2010/2011
2	Boligafgifter	697.078	697.078	697.078
3	Lejeindtægter	3.000	2.400	2.500
4	Andre indtægter	1.200	0	0
		<u>701.278</u>	<u>699.478</u>	<u>699.578</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	50.171	49.000	47.508
	Elforbrug	4.953	14.000	12.241
	Vandforbrug, 950 m ³	32.914	50.000	48.524
	Renovation	43.104	38.000	36.774
5	Forsikringer og abonnementer	27.858	26.500	30.059
6	Anden renholdelse	1.221	1.500	1.199
	Gårdlaug	24.050	25.000	23.350
	Trappevask	20.239	32.000	30.981
7	Foreningsomkostninger	164.253	89.258	108.791
8	Vedligeholdelse	411.952	135.000	362.433
		<u>780.715</u>	<u>460.258</u>	<u>701.860</u>
	Resultat før afskrivninger og finansielle poster	-79.437	239.220	-2.282
9	Afskrivninger	-1.746	0	0
	Resultat før finansielle poster	-81.183	239.220	-2.282
10	Finansielle indtægter	95	0	696
11	Finansielle omkostninger	-153.867	-83.047	-117.023
	Resultat før skat	-234.955	156.173	-118.609
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-234.955</u>	<u>156.173</u>	<u>-118.609</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	139.372	178.127	178.128
	Overført restandel af årets resultat	-374.327	-21.954	-296.737
	Disponeret i alt	<u>-234.955</u>	<u>156.173</u>	<u>-118.609</u>

Balance pr. 30. juni 2012

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
12	Ejendommen matr. nr. 1341, Udenbys Vester Kvarter:		
	Købspris	3.101.710	3.101.710
	Forbedringer	90.850	90.850
	Installationer	26.190	0
	Ejendommen i alt	3.218.750	3.192.560
	 Anlægsaktiver i alt	 3.218.750	 3.192.560
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
13	Tilgodehavender	25.780	27.538
	Selskabsskat	14.000	14.000
18	Varmeregnskab	64.509	59.054
	Forudbetalte omkostninger	53.810	26.561
		158.099	127.153
14	Likvide midler	632.121	72.707
	Omsætningsaktiver i alt	790.220	199.860
	 Aktiver i alt	 4.008.970	 3.392.420

Balance pr. 30. juni 2012

Note	Passiver	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	<u>Egenkapital</u>		
15	Andelsindskud	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
	Reserver		
16	Overført resultat mv.	<u>621.420</u>	<u>856.375</u>
	Egenkapital i alt	<u>870.720</u>	<u>1.105.675</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	<u>2.807.909</u>	<u>2.256.578</u>
		<u>2.807.909</u>	<u>2.256.578</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Skyldige omkostninger	<u>330.341</u>	<u>30.167</u>
		<u>330.341</u>	<u>30.167</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.138.250</u>	<u>2.286.745</u>
	Passiver i alt	<u>4.008.970</u>	<u>3.392.420</u>
20	Sikkerhedsstillelse		
21	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2012

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	3.218.750
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011	20.900.000

Reserver jf. regnskabet 621.420

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	20.900.000	
Bogført værdi	<u>3.218.750</u>	17.681.250

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	2.807.909	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.797.424</u>	<u>10.485</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 18.313.155

Andelshavere antal m² 1.385

Dette giver et tillæg på 13.222

Oprindelig andelsindskud 180

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2012 pr. m² 13.402

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 13.402

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	13.402
Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	13.617
Værdi pr. 30. juni 2010	kr.	13.519
Værdi pr. 30. juni 2009	kr.	14.792

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m ²	10.980	817.522
2½ værelseslejligheder á 75 m ²	13.500	1.005.150
3 værelseslejligheder á 80 m ²	14.400	1.072.160
4½ værelseslejligheder á 136 m ²	24.480	1.822.672

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2011/2012</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
2. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgifter, boliger	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>
	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>
3. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, kælder/loft	<u>3.000</u>	<u>2.400</u>	<u>2.500</u>
	<u>3.000</u>	<u>2.400</u>	<u>2.500</u>
4. <u>Andre indtægter</u>			
Statstilskud	<u>1.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
5. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Ejendomsforsikring	23.569	25.000	23.496
Arbejdsskade	4.289	1.500	1.388
Entrepriseforsikring	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.175</u>
	<u>27.858</u>	<u>26.500</u>	<u>30.059</u>
6. <u>Anden renholdelse</u>			
Diverse renholdelse	<u>1.221</u>	<u>1.500</u>	<u>1.199</u>
	<u>1.221</u>	<u>1.500</u>	<u>1.199</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2011/2012</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
7. <u>Foreningsomkostninger</u>			
Generalforsamling og møder	2.395	0	0
Kontorhold og porto	7.329	5.000	3.983
Nets og bankgebyrer	0	0	5.092
Forstærker	0	0	10.000
CopyDan	0	0	-3.823
Gaver og blomster	2.915	0	0
ABF kontigent	6.094	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	5.000	0	0
Revision og regnskab	15.000	15.500	15.000
Administrationshonorar	51.250	51.258	44.850
Ekstra administrationshonorar	14.309	0	0
Varmeregnskab	6.686	8.500	8.259
Fjernvarme	62.578	9.000	8.511
Tab vedrørende tidligere administrator	0	0	18.419
Tab/indtægt varmeregnskab	-9.303	0	-1.500
	<u>164.253</u>	<u>89.258</u>	<u>108.791</u>
8. <u>Reparation og vedligeholdelse</u>			
Tømrer og snedker	39.342		12.750
Elektriker	950		1.759
VVS-sanitet, faldstammer mv.	317.350		0
VVS-varmeinstallationer	15.189		12.972
Diverse	997		2.367
Murer	558		0
Have og gårdanlæg	2.566		0
Badeværelsesrapport	35.000		0
Renovering facader og vinduer	0		332.585
Budgetteret vedligeholdelse	0	135.000	0
	<u>411.952</u>	<u>135.000</u>	<u>362.433</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2011/2012</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
9. <u>Afskrivninger</u>			
Installationer	<u>1.746</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.746</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10. <u>Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter, driftskonto	<u>95</u>	<u>0</u>	<u>696</u>
	<u>95</u>	<u>0</u>	<u>696</u>
11. <u>Finansielle omkostninger</u>			
Renteudgifter NyK, 3,0000% obligationslån	41.239	57.428	63.058
Renteudgifter NyK, 3,9380% kontantlån	25.903	25.619	28.106
Renteudgifter NyK, 3,9608% kontantlån	51.676	0	0
Renteudgifter driftskonto	24	0	17.099
Låneomkostninger	<u>35.025</u>	<u>0</u>	<u>8.760</u>
	<u>153.867</u>	<u>83.047</u>	<u>117.023</u>

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 1341, Udenbys Vester Kvarter	Ejendom			
	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	90.850	0	3.192.560
Tilgang	0	0	27.936	27.936
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.101.710</u>	<u>90.850</u>	<u>27.936</u>	<u>3.220.496</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	1.746	1.746
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.746</u>	<u>1.746</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.101.710</u>	<u>90.850</u>	<u>26.190</u>	<u>3.218.750</u>

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011, kr. 20.900.000)

13. <u>Tilgodehavender</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
Adlex	3.125	3.125
MVZ	12.750	12.750
Kontech	9.905	9.905
Logik	<u>0</u>	<u>1.758</u>
	<u>25.780</u>	<u>27.538</u>

Noter til årsrapporten

14.	<u>Likvide midler</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	Kasse	2.072	11.319
	Danske Bank, driftskonto	630.049	61.388
		<u>632.121</u>	<u>72.707</u>
15.	<u>Andelsindskud</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	Saldo primo	249.300	240.869
	Regulering tidligere år	0	8.431
		<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
16.	<u>Overført reserver mv.</u>		
	Tidligere års resultat	856.375	974.984
	Betalte prioritetsafdrag	139.372	178.128
	Overført restandel af årets resultat	-374.327	-296.737
		<u>621.420</u>	<u>856.375</u>
17.	<u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-	
	Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>
		<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
	1 NyK, 3,0000%, obligationslån	0	0
	2 NyK, 3,9380%, kontantlån	557.657	554.865
	3 NyK, 3,9608% kontantlån	2.250.252	2.242.559
		<u>2.807.909</u>	<u>2.797.424</u>
		<u>2.797.424</u>	<u>139.373</u>

Noter til årsrapporten

18.	<u>Varmeregnskab</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	Varme indbetalt aconto	23.800	27.200
	Køb af varme	-88.309	-92.157
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	5.903
		<u>-64.509</u>	<u>-59.054</u>
19.	<u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	AP Statsautoriserede Revisorer	15.000	15.000
	Diverse regninger	2.841	15.167
	Håndværkerregning, Finn Davidsen	312.500	0
		<u>330.341</u>	<u>30.167</u>

20. **Sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebreve i ejendommen, kr. 150.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 9 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udstedt en betalingsgaranti på kr. 107.000 til Kontech A/S.

21. **Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I foreningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<u>Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	19	1.385
		<u>kr. pr. m2</u>
Offentlig ejendomsvurdering		15.090
Valuarvurdering		ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)		ukendt
Foreslået andelsværdi		13.402
Reserver uden for andelsværdi		0
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		503