

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSELSKAB

A/B Abel Cathrines Gade 33

Abel Cathrines Gade 33
1654 København V
CVR-nr. 30 05 65 23

Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabets godkendelse	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for året 2013/14.....	4 - 5
Balance pr. 30. juni 2014.....	6 - 7
Noter 1 - 12	8 - 10
Andelsværdiberegning - note 13	11 - 12
Nøgletal - note 14	13 - 15

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrinesgade 33 for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2014.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2014 .

Andelsboligforeningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i regnskabet, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9 / 9 2014

I bestyrelsen:

Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Pia Johansen


Kasper Ungstrup

Malene Juul Barfod




Administrator:

Torben BB Hansen
Vestegnens Boligadministration



Således godkendt på foreningens generalforsamling, den 9 / 9 2014

dirigent



Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i A/B Abel Cathrines Gade 33

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33 for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

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 og den udførte revision

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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

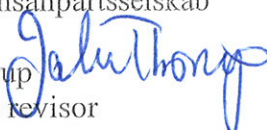
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

A/B Abel Cathrines Gade 33 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013/14, medtaget det af ledelsen udarbejdede resultatbudget for 2013/14. Resultatbudgettet, som det fremgår af årsregnskabet, har ikke været underlagt revision.

Lyngby, den 20. august 2014
Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Jahn Thorup
statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser.

Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/ forudbetalt boligafgift.

I finansieringsudgifterne er medtaget afdrag på prioritetsgælden, således at årsregnskabet afspejler den budgetmæssige realitet. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Ejendommen er optaget til dagsværdi (valuarvurdering).

Der afskrives ikke på ejendommen. Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for værdiforringelse

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender er optaget under hensyn til vurdering for eventuelle tab.

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgen

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2013 - 30. juni 2014

INDTÆGTER:	Note	Budget 2013/14 Ej revideret	2012/13
Boligafgift	831.635	832.000	831.635
Lejeindtægt, erhverv	145.045	146.000	145.045
Renteindtægter - bank m.v.	0	0	14
Indtægter i alt	976.680	978.000	976.694
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation	23.218	28.000	26.948
Elektricitet	16.944	20.000	19.565
Ejendomsskatter	85.022	84.000	80.412
Ejendomsomkostninger i alt	125.184	132.000	126.925
Forsikringer m.v:			
Forsikringer	14.818	15.000	14.531
Forsikringer m.v. i alt	14.818	15.000	14.531
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....	34.859	32.000	30.724
Skorstensfejning	464	500	453
Glatførebekæmpelse	6.049	20.000	20.206
Renholdelse i alt	41.372	52.500	51.383
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	33.822	74.500
Vedligeholdelse i alt	33.822	74.500	36.599

Resultatopgørelse for 1. juli 2013 - 30. juni 2014

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2013/14 Ej revideret	2012/13
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		26.207	27.000
Administrationshonorar, digital postkasse		3.500	0
Fællesomkostninger gårdlaug		19.676	16.000
Revisionshonorar		11.000	15.000
Mægler		23.269	0
Møder og generalforsamling		467	5.000
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon ..		13.338	8.000
Godtgørelse bestyrelse		3.000	3.000
Øvrige omkostninger i alt		100.457	74.000
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	10	595.657	580.000
Heraf prioritetsafdrag	10	-390.152	-390.000
Renteudgifter, banker		44.663	50.000
Låneomkostninger m.v.		0	0
Øvrige omkostninger i alt		250.168	240.000
UDGIFTER I ALT		565.821	588.000
Driftsresultat.....		410.859	390.000
Prioritetsafdrag	10	-390.152	-390.000
Årets resultat.....		20.707	0

Der foreslås overført til næste år.

Balance pr. 30. juni 2014

AKTIVER	Note	30/6 2014	30/6 2013
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	<u>21.000.000</u>	<u>20.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.000.000</u>	<u>20.500.000</u>
 Omsætningsaktiver:			
Kassebeholdning, bestyrelse		0	2.002
Varmeregnskab	8	19.174	4.856
Vandregnskab.....	9	3.317	2.279
Mellemregning administrator		377	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.868</u>	<u>11.137</u>
 AKTIVER I ALT		 <u>21.022.868</u>	 <u>20.511.137</u>

Balance pr. 30. juni 2014

PASSIVER:	Note	30/6 2014	30/6 2013
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....	4	1.327.868	1.307.161
Opskrivning af ejendom	5	6.379.555	5.879.555
Akkumulerede prioritetsafdrag	6	557.659	167.507
Egenkapital i alt		<u>8.626.682</u>	<u>7.715.823</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	7	11.595.408	11.985.560
Forudbetalt leje og deposita		75.409	75.409
Langfristet gæld i alt		<u>11.670.817</u>	<u>12.060.969</u>
Kortfristet gæld:			
Nordea, 6882 183 252 (maks. 1.400.000).....		711.621	675.566
Nordea, 2232 4385 107 574 (maks. 35.000).....		0	35.415
Mellemregning administrator		0	8.864
Skyldige omkostninger	10	13.748	14.500
Kortfristet gæld i alt		<u>725.369</u>	<u>734.345</u>
Gæld i alt		<u>12.396.186</u>	<u>12.795.314</u>
PASSIVER I ALT		<u>21.022.868</u>	<u>20.511.137</u>
Pantsætninger og forpligtelser	11		

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2013/14	Budget 2013/14	2012/13
Trapper	0	0	5.983
Radiatorer.....	0	0	2.720
Centralvarmeanlæg.....	624	0	1.203
El-arbejde.....	4.865	0	5.876
Kælder.....	0	0	8.442
Renholdelse fortov.....	6.247	0	0
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	699	0	0
Graffiti.....	6.075	0	12.375
Renovering gårdhus.....	15.312	0	0
Vedligeholdelse i alt	<u>33.822</u>	<u>74.500</u>	<u>36.599</u>
Note 2. Ejendommens værdikonto			2013/14
Kostpris primo			<u>14.620.445</u>
Kostpris ultimo.....			<u>14.620.445</u>
Opskrivninger primo			5.879.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret			<u>500.000</u>
Opskrivninger ultimo			<u>6.379.555</u>
Ejendommens værdi i alt			<u>21.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2013.....			<u>16.900.000</u>
Note 3. Andelskapital			
Saldo primo			361.600
Tilgang andel			<u>0</u>
Andelskapital i alt			<u>361.600</u>
Note 4. Overført resultat			
Saldo primo			1.307.161
Overført af årets resultat.....			<u>20.707</u>
Overført resultat i alt			<u>1.327.868</u>

Noter

Note 5. Opskrivning af ejendom

Saldo primo	5.879.555
Opskrivning i regnskabsåret	500.000
Opskrivning af ejendom i alt	6.379.555

Note 6. Akkumulerede prioritetsafdrag

Saldo primo	167.507
Afdrag i regnskabsåret	390.152
Akkumulerede prioritetsafdrag i alt	557.659

Note 7. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
16 år fuld støttet 4,5072 %.....	111,56	416.686	353.453	8.455.437	9.433.307
Fuld støttet lån.....		-416.686	-353.453	-8.455.437	-9.433.307
Nykredit 3 % opr. 2.832.000					
15,75 år delvist støttet 3,0048 %..	104,64	90.194	131.653	2.636.337	2.758.693
Delvis rentestøtte		-51.034			
Nordea 2 % opr. 9.281.000					
28,75 år delvist støttet 1,2237 %..	102,22	166.345	258.499	8.959.071	9.157.792
Lånet skal rentetilpasses 1/4 2018					
		205.505	390.152	11.595.408	11.916.485

Note 8. Varmeregnskab

Vandudgift.....	75.759
A conto vandbidrag	-69.000
Afregning af årets regnskab.....	12.415
Vandregnskab i alt	19.174

Noter

Note 9. Vandregnskab	2013
A contobetaling indeværende år	-33.600
Løbende afgifter	35.993
Afregning af årets regnskab.....	924
Vandregnskab i alt	<u>3.317</u>

Note 10. Skyldige omkostninger

Skyldig revisor	11.000
Skyldig trappevask	2.748
Skyldige omkostninger i alt	<u>13.748</u>

Note 11. Pantsætninger og forpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst pantebreve for i alt kr. 14.000.000, som ligger i depot i Nordea.

Note 12. Eventualforpligtelser

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for lejemål og erhvervslejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører, vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen, og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi iflg. bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 a:

Beregnet værdi pr. andelskrone i henhold til § 5 stk. 2, litra a i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

Egenkapital	8.626.682
Opskrivning ejendom tilbageført	-6.379.555
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	<u>0</u>
Reguleret egenkapital.....	<u><u>2.247.127</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $2.247.127 / 361.600 = 6,2144$

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Egenkapital	8.626.682
Regulering vedrørende ejendomsværdien:	
Valuarvurdering af ejendommen.....	21.000.000
Bogført værdi	<u>21.000.000</u> 0
Bogført prioritetsgæld	11.595.408
Prioritetsgæld kursværdi	<u>11.916.485</u> <u>-321.077</u>
Reguleret egenkapital.....	<u><u>8.305.605</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $8.305.605 / 361.600 = 22,9690$

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		8.626.682
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>21.000.000</u>	-4.100.000
Bogført prioritetsgæld	11.595.408	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>11.916.485</u>	<u>-321.077</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>4.526.682</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $4.526.682 / 361.600 = 12,5185$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 22,9690. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2014 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2015.

Noter

Note 14. Nøgletal

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

Boligtype	Antal	M2
Andelslejligheder	11	904
Erhvervslejemål (andel)	0	0
Erhvervslejemål	1	120
Boliglejemål	0	0
Antal i alt	12	1.024

Fordelingstal:

Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift

BBR Opmålt areal Indskud

Stiftet:

2005

Ejendommens opførselsår:

1889

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes jf. vedtægterne.

Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån sikret ved ejerantebreve), for så vidt pantehaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Pantehaver har ikke taget forbehold herfor.

Anvendt vurderingsprincip:

Valuarvurdering

	Kr.	Kr. pr. m2 andel
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.000.000	23.230
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
Reserver i procent af ejendomsværdien	0	0

Eventualforpligtelser:

Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt.

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.		
Valuarvurdering	21.000.000		
Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000		
Anskaffelsessum	14.620.445		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.373.318		
Forslået andelsværdi til fordeling	8.305.605		
Reserver uden for andelsværdi	0		
		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Valuarvurdering	23.230	20.508	
Offentlig ejendomsvurdering	18.695	16.504	
Anskaffelsessum	16.173	14.278	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.687	13.687	
Forslået andelsværdi	9.188	9.188	
Teknisk andelsværdi	22.875	22.875	
Reserver uden for andelsværdi	0	0	
	Totaler	Kr./pr. m2	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	831.635	920	
Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	145.045	160	
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	Totaler	Pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger	33.822	4	
Øvrige omkostninger	281.831	29	
Finansielle poster, netto	250.168	26	
Afdrag	390.152	41	
		100	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		85	

Noter

Note 14. Nøgletal fortsat

	<u>Førrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>151</u>	<u>69</u>	<u>401</u>
	<u>Førrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	<u>83</u>	<u>36</u>	<u>33</u>
Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	<u>83</u>	<u>36</u>	<u>33</u>
Friværdi i ejendommen			<u>8.603.814</u>
Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>41%</u>
	<u>Førrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	<u>74</u>	<u>164</u>	<u>381</u>

	Andelsværdi fra		Andelskronen		Andelsværdi fra		Andelskronen		Andelsværdi fra		Andelskronen	
	01.07.2010	fra 01.07.2011	per 01.07.2011	per 30.06.2011	fra 01.07.2012	per 30.06.2012	01.07.2013	per 30.06.2013	fra 01.07.2014	per 30.06.2014		
0 203 0002 Pia Johansen	140,00	1.382.001,33	1.426.724,82	25,4772	1.290.626,86	23,05	1.207.544,14	21,56	1.286.266,26	22,97		
0 203 0003 Martina Zemanova	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0004 Jesper Schneider	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0005 Andreas Bagh	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0006 Mikkel Rasmussen	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0007 Kasper Ungstrup	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0008 Malene Juul Barfod	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0009 Mads Christian Esbensen	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0010 Irene la Cour Jakobsen	80,00	789.715,04	815.271,33	25,4772	737.501,06	23,05	690.025,22	21,56	735.009,29	22,97		
0 203 0011 Cassandra Borg Schumann	62,00	612.029,16	631.835,28	25,4772	571.563,32	23,05	534.769,55	21,56	569.632,20	22,97		
0 203 0012 Jesper Schneider	62,00	612.029,16	631.835,28	25,4772	571.563,32	23,05	534.769,55	21,56	569.632,20	22,97		
Antal m2 ifølgte BBR	904,00											
Samlet egenkapital		8.923.780,00	9.212.566,00	9.212.566,00	8.333.762,00		7.797.285,00		8.305.605,00			