



## Andelsboligforeningen Bacchus

Luganovej 21 - 23

2300 København S

Årsrapport 1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære

generalforsamling den 22/1 2013

Dirigent:  
SJELDANI Boligadministration  
Kristen Sjørdan  
Direktør

### Administrator:

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
Tlf.: 33 24 21 11

## **Indholdsfortegnelse**

Bestyrelsens påtegning .....	Side 1
Revisionserklæring .....	Side 2
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 3
Resultatopgørelse .....	Side 4
Balance:	
Aktiver .....	Side 5
Passiver .....	Side 6
Note 1 .....	Side 7

### Bestyrelsens påtegning

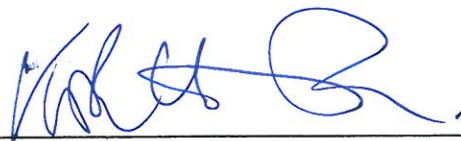
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport for tiden 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. 63.868 og en egenkapital på kr. 888.991, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. september 2012, herunder andelskronens værdi, jfr. note 1.


Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 25. oktober 2012

**i bestyrelsen:**



Karl Høeg  
( Formand )



Martin Thomas Jensen



Kenneth Gøtsche

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bacchus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bacchus for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og note 1. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 fejl-information, 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.

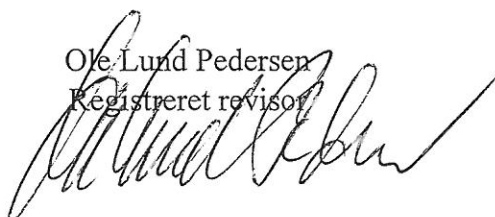
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 31. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 31. oktober 2012  
LUNI Registreret Revisionsanpartsselskab

Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor



### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelse og balance er dog opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen, matr. 4 CG Sundbyøster, København.

### Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2012.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. september 2012.

Årets resultat kr. 63.868 foreslås overført til næste år.

### Balancen

#### Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 4 CG, Sundbyøster, beliggende Luganovej 21 - 23, med 6 lejligheder er bogført til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og senere forbedringer.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Den offentlige vurdering udgør kr. 8.950.000 og denne værdi er i note 1 anvendt til beregning af andelskronen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

#### Passiver:

Prioritetsgæld kr. 2.773.386 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 30/9 2012, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.817.660.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2011 - 30. september 2012

	Noter	2011/2012	2010/2011
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift .....		352.014	316.086
Renteindtægter .....		106	879
Indtægter i alt .....		<u>352.120</u>	<u>316.965</u>
<b>Udgifter:</b>			
Renter:			
Renteudgifter .....		3.385	757
Låneomkostninger .....		0	60.309
Prioritetsgæld .....		126.702	138.046
		<u>130.087</u>	<u>199.112</u>
Skatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter .....		20.512	19.667
Vandforbrug/afgifter .....		13.186	14.702
Renovation og rottebekæmpelse .....		12.880	12.880
Grundejerforening .....		2.000	2.000
El .....		10.315	13.121
Forsikringer .....		12.873	12.750
		<u>71.766</u>	<u>75.120</u>
Fjernvarme:			
Indgået a conto .....		-62.088	-62.088
Køb af fjernvarme .....		58.008	61.716
		<u>-4.080</u>	<u>-372</u>
Omkostninger:			
Administrationshonorar .....		16.100	14.845
Revision .....		7.650	7.500
Gebyr, PBS, porto m.v. ....		2.247	553
Energimærke/Hussvamp Lab. rapport .....		6.000	10.500
		<u>31.997</u>	<u>33.398</u>
Vedligeholdelse:			
Snedker/Tømrer .....		0	47.595
Have og gårdanlæg .....		0	1.619
		<u>0</u>	<u>49.214</u>
Udgifter i alt .....		<u>229.770</u>	<u>356.472</u>
Resultat før prioritetsafdrag .....		<u>122.350</u>	<u>-39.507</u>
Betalte prioritetsafdrag .....		-58.482	-57.081
Årets resultat .....		<u>63.868</u>	<u>-96.588</u>

**Balance 30. september 2012**

	<u>Noter</u>	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 4 CG Sundbyøster, København: ( Vurdering 1. oktober 2011 kr. 8.950.000 )			
Bogført værdi .....		2.206.300	2.206.300
Vinduer .....		183.991	183.991
Dræn .....		158.300	158.300
Tag .....		1.034.904	1.049.366
Fundament/sokkel .....		166.875	0
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>3.750.370</u>	<u>3.597.957</u>
 Anlægsaktiver i alt .....		 <u>3.750.370</u>	 <u>3.597.957</u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger .....		778	3.059
Andelshavers andel af ombygning .....		0	50.100
Øvrige tilgodehavender .....		0	204
Tilgodehavender i alt .....		<u>778</u>	<u>53.363</u>
 Omsætningsaktiver i alt .....		 <u>778</u>	 <u>53.363</u>
 Aktiver i alt .....		 <u>3.751.148</u>	 <u>3.651.320</u>

Balance 30. september 2012

	Note	30/9 2012	30/9 2011
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskud:			
Andelskapital .....		65.908	65.908
		<u>65.908</u>	<u>65.908</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo primo .....		700.733	740.240
Årets afdrag på prioritetsgæld .....		58.482	57.081
Årets resultat .....		63.868	-96.588
		<u>823.083</u>	<u>700.733</u>
Egenkapital i alt .....	1	<u>888.991</u>	<u>766.641</u>
<b>Gæld:</b>			
Langfristet gæld:			
Nykredit 2,9009% 2034, rentetilpasning 1/1 2013 .....		285.500	295.089
Nykredit 2,9009% 2034, rentetilpasning 1/1 2013 .....		162.575	168.037
Nykredit 4,1048% 2041, kontantlån .....		2.325.311	2.368.743
Ejerpantebrev kr. 700.000 i Danske Bank .....		0	0
( Kursværdi kr. 2.817.660 ) .....		<u>2.773.386</u>	<u>2.831.869</u>
Næste års afdrag .....		-60.728	-58.481
Langfristet gæld i alt .....		<u>2.712.658</u>	<u>2.773.388</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag .....		60.728	58.481
Danske Bank Kassekredit ( max. kr. 200.000 ) .....		79.002	40.976
Mellemregning administrator .....		119	2.334
Skyldige omkostninger .....		2.000	2.000
Skyldig revision .....		7.650	7.500
Kortfristet gæld i alt .....		<u>149.499</u>	<u>111.291</u>
Gæld i alt .....		<u>2.862.157</u>	<u>2.884.679</u>
Passiver i alt .....		<u>3.751.148</u>	<u>3.651.320</u>

Noter

	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
<b>1. Opgørelse af andelskronen</b>		
Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2c og stk. 4 således:		
Egenkapital i følge regnskab .....	888.991	766.641
Offentlig vurdering 1. oktober 2011 .....	8.950.000	8.950.000
- Bogført værdi, side 5 .....	-3.750.370	-3.597.957
Prioritetsgæld, restgæld side 6 .....	2.773.386	2.831.869
- Prioritetsgæld, kursværdi .....	<u>-2.817.660</u>	<u>-2.856.808</u>
Reguleret egenkapital .....	<u>6.044.347</u>	<u>6.093.745</u>

Bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone:

Andelskrone udgør	<u>6.044.347</u>	.....	<u>11.234,85</u>	<u>11.326,66</u>
	538			

	<u>Antal andele</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Andels- krone</u>	<u>Maksimal kursværdi pr. andel</u>
	1	80	11.234,85	898.788
	1	41	11.234,85	460.629
	1	68	11.234,85	763.970
	1	127	11.234,85	1.426.825
	1	100	11.234,85	1.123.485
	1	122	11.234,85	1.370.651
Samlet for 6 andele	<u>6</u>	<u>538</u>		<u>6.044.347</u>