



Andelsboligforeningen Bacchus

Luganovej 21 - 23

2300 København S

Årsrapport 1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære

generalforsamling den 10/12-2014

Dirigent:

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	Side 1
Bestyrelsens påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 3
Anvendt regnskabspraksis	Side 4
Resultatopgørelse	Side 5
Balance:	
Aktiver	Side 6
Passiver	Side 7
Noter 1-2	Side 8
Note 3 Nøgletal	Side 9

Foreningsoplysninger

Forening (stiftet 2000)
Andelsboligforeningen Bacchus
Luganovej 21-23
2300 København S

Bestyrelse

Mik Hammer Larsen (formand)
Kenneth Gøtsche
Martin Thomas Jensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Revisor

LUNI Revision ApS
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum

Bestyrelsens påtegning

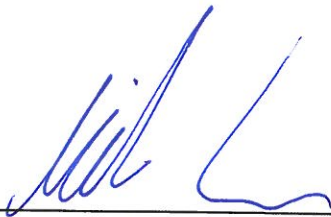
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport for tiden 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. 139.262 og en egenkapital på kr. 6.193.470, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

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 2013.

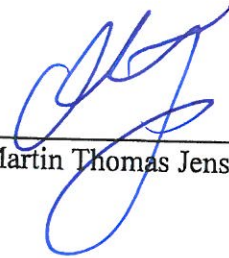
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 25. oktober 2013

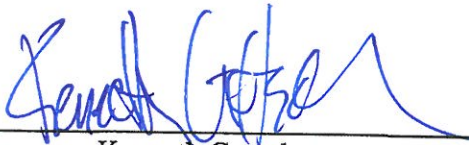
i bestyrelsen:



Mik Hammer Larsen (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 2012 - 30. september 2013, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 3. 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.

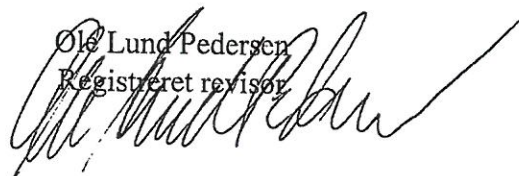
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 31. oktober 2013
LUNI Registreret Revisionsanpartsselskab

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Den anvendte regnskabsopstilling og regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommens værdi er ændret fra anskaffelsessummen til ejendomsvurdering. Ligeledes er prioritetsgælden ændret fra pantebrevsrestgæld til kursværdi. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

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 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. september 2013.

Årets resultat kr. 75.592 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 4 CG, Sundbyøster, beliggende Luganovej 21 - 23, med 6 lejligheder er optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

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

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 2.744.130, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/9 2013, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 2.709.717, jf. note 1.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013

	Noter	2012/2013	2011/2012
Indtægter:			
Boligafgift		363.264	352.014
Gebyr indskud.....		1.000	0
Indtægter i alt		364.264	352.014
Udgifter:			
Skatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter		21.947	20.512
Vandforbrug/afgifter		15.583	13.186
Renovation og rottebekæmpelse		14.164	12.880
Grundejerforening		2.000	2.000
El		6.602	10.315
Forsikringer		13.397	12.873
		73.693	71.766
Fjernvarme:			
Indgået a conto		-62.088	-62.088
Køb af fjernvarme		67.710	58.008
		5.622	-4.080
Omkostninger:			
Administrationshonorar		16.600	16.100
Revision		7.800	7.650
Gebyr, PBS, porto m.v.		2.346	2.247
Energimærke/Hussvamp Lab. rapport		0	6.000
		26.746	31.997
Vedligeholdelse:			
Have og gårdanlæg		604	0
		604	0
Renter, netto:			
Renteindtægter		-88	-106
Renteudgifter		1.238	3.385
Prioritetsgæld	1	117.187	126.702
		118.337	129.981
Udgifter i alt		225.002	229.664
Resultat før prioritetsafdrag		139.262	122.350
Betalte prioritetsafdrag		-63.670	-58.482
Årets resultat		75.592	63.868

Balance 30. september 2013

	<u>Noter</u>	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 4 CG Sundbyøster, København:			
Bogført værdi		2.206.300	2.206.300
Vinduer		183.991	183.991
Dræn		158.300	158.300
Tag		1.034.904	1.034.904
Fundament/sokkel		166.875	166.875
Anskaffelsessum anlægsaktiver i alt		<u>3.750.370</u>	<u>3.750.370</u>
Opskrivning til offentlig vurdering		<u>5.199.630</u>	<u>5.199.630</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.950.000</u>	<u>8.950.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		2.652	778
Tilgodehavender i alt		<u>2.652</u>	<u>778</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.652</u>	<u>778</u>
Aktiver i alt		<u>8.952.652</u>	<u>8.950.778</u>

Balance 30. september 2013

	Note	30/9 2013	30/9 2012
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Andelskapital		65.908	65.908
		<u>65.908</u>	<u>65.908</u>
Overførsel til næste år:			
Primo.....		5.978.439	700.733
Opskrivning af ejendom til offentlig vurdering.....		0	5.199.630
Ændring i kursværdi af prioritetsgæld		9.861	-44.274
Resultat før prioritetsafdrag.....		139.262	122.350
		<u>6.127.562</u>	<u>5.978.439</u>
Egenkapital i alt	2	<u>6.193.470</u>	<u>6.044.347</u>
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	1	2.744.130	2.817.660
Ejerpantebrev kr. 700.000 i Danske Bank		0	0
		<u>2.744.130</u>	<u>2.817.660</u>
Næste års afdrag		-66.727	-63.670
Langfristet gæld i alt		<u>2.677.403</u>	<u>2.753.990</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		66.727	63.670
Danske Bank Kassekredit (max. kr. 200.000)		5.127	79.002
Mellemregning administrator		125	119
Skyldige omkostninger		2.000	2.000
Skyldig revision		7.800	7.650
Kortfristet gæld i alt		<u>81.779</u>	<u>152.441</u>
Gæld i alt		<u>2.759.182</u>	<u>2.906.431</u>
Passiver i alt		<u>8.952.652</u>	<u>8.950.778</u>

Noter**1. Prioritetsrenter og -gæld**

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit tilpasning, rest 20 1/4 år..... 0,8126%, opr. kr. 355.000	5.465	11.741	278.758	273.758
Nykredit tilpasning, rest 20 1/4 år..... 0,8126%, opr. kr. 200.000	3.112	6.686	158.737	155.890
Nykredit kontant, rest 27 1/4 år..... 4,1048%, opr. kr. 2.409.000	108.610	45.243	2.306.635	2.280.069
	<u>117.187</u>	<u>63.670</u>	<u>2.744.130</u>	<u>2.709.717</u>

2. Opgørelse af andelskronen

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2c og stk. 4 (den offentlige vurdering) således:

	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
Egenkapital i følge regnskab	<u>6.193.470</u>	<u>6.044.347</u>
Bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone:		
Andelskrone udgør <u>6.193.470</u>	<u>11.512,02</u>	<u>11.234,85</u>
538		

	<u>Antal andele</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Andelskrone</u>	<u>Maksimal kursværdi pr. andel</u>
Luganovej 21, st.	1	80	11.512,02	920.962
Luganovej 21, 1.	1	41	11.512,02	471.993
Luganovej 21, 2.	1	68	11.512,02	782.818
Luganovej 23, 1.	1	127	11.512,02	1.462.027
Luganovej 23, 2.	1	100	11.512,02	1.151.203
Luganovej 25	1	122	11.512,02	1.404.467
Samlet for 6 andele	<u>6</u>	<u>538</u>		<u>6.193.470</u>

Noter

3. Nøgletal

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. m² andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering	8.950.000	16.636
Anskaffelsessum (kostpris)	3.750.370	6.971
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.756.530	5.124
Foreslået andelsværdi	6.193.470	11.512
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	<u>538</u>	<u>675</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
		<u>I pct.</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	604	0
Øvrige omkostninger	106.061	37
Finansielle poster, netto	118.337	41
Afdrag	63.670	22
	<u>288.672</u>	<u>100</u>