



Andelsboligforeningen Bacchus

Luganovej 21 - 23

2300 København S

Årsrapport 1. oktober 2010 - 30. september 2011

Administrator:

Sjeldani Administration
P. Knudsensgade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Generalforsamlingensvedtagelse	Side 1
Revisionspåtegning	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 2010 - 30. september 2011, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. -96.588 og en egenkapital på kr. 766.641, 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 2011, herunder andelskronens værdi, jfr. note 1.

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

København, den 29. november 2011

i bestyrelsen:



Karl Høeg
(Formand)



Søren Krog Larsen



Kenneth Gøtsche

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den / 2012.

Dirigent:

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bacchus for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og note 1, siderne 1 - 7. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægge og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

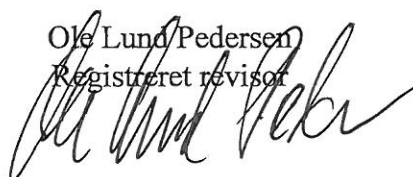
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 1. december 2011
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.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2011.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. september 2011.

Årets resultat kr. -96.588 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. 2.831.869 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 2011, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.856.808.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2010 - 30. september 2011

	Noter	2010/2011	2009/2010
Indtægter:			
Boligafgift		316.086	295.908
Inskud		0	1.000
Renteindtægter		879	150
Indtægter i alt		<u>316.965</u>	<u>297.058</u>
Udgifter:			
Renter:			
Renteudgifter		757	3.685
Låneomkostninger		60.309	0
Prioritetsgæld		138.046	79.684
		<u>199.112</u>	<u>83.369</u>
Skatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter		19.667	18.380
Vandforbrug/afgifter		14.702	19.142
Renovation og rottebekæmpelse		12.880	12.308
Grundejerforening		2.000	2.000
El		13.121	6.437
Forsikringer		12.750	12.376
		<u>75.120</u>	<u>70.643</u>
Fjernvarme:			
Indgået a conto		-62.088	-62.088
Køb af fjernvarme		61.716	62.891
		<u>-372</u>	<u>803</u>
Omkostninger:			
Administrationshonorar		14.845	12.500
Revision		7.500	0
Advokat		0	4.375
Gebyr, PBS, porto m.v.		553	762
Hussvamp Lab. rapport		10.500	0
		<u>33.398</u>	<u>17.637</u>
Vedligeholdelse:			
Snedker/Tømrer		47.595	0
Have og gårdanlæg		1.619	0
Glarmester		0	1.110
		<u>49.214</u>	<u>1.110</u>
Udgifter i alt		<u>356.472</u>	<u>173.562</u>
Resultat før prioritetsafdrag		<u>-39.507</u>	<u>123.496</u>
Betalte prioritetsafdrag		-57.081	-74.498
Årets resultat		<u>-96.588</u>	<u>48.998</u>

Balance 30. september 2011

	<u>Noter</u>	<u>30/9 2011</u>	<u>30/9 2010</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 4 CG Sundbyøster, København: (Vurdering 1. oktober 2010 kr. 8.950.000)			
Bogført værdi		2.206.300	2.206.300
Vinduer		183.991	183.991
Dræn		158.300	158.300
Tag		1.049.366	54.032
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.597.957</u>	<u>2.602.623</u>
 Anlægsaktiver i alt		 <u>3.597.957</u>	 <u>2.602.623</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		3.059	0
Andelshavers andel af ombygning		50.100	0
Øvrige tilgodehavender		204	0
Tilgodehavender i alt		<u>53.363</u>	<u>0</u>
 Omsætningsaktiver i alt		 <u>53.363</u>	 <u>0</u>
 Aktiver i alt		 <u>3.651.320</u>	 <u>2.602.623</u>

Balance 30. september 2011

	Note	30/9 2011	30/9 2010
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Andelskapital		65.908	65.908
		<u>65.908</u>	<u>65.908</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo primo		740.240	616.744
Årets afdrag på prioritetsgæld		57.081	74.498
Årets resultat		-96.588	48.998
		<u>700.733</u>	<u>740.240</u>
Egenkapital i alt	1	<u>766.641</u>	<u>806.148</u>
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Nykredit 2,9009% 2034		295.089	304.405
Nykredit 2,9009% 2034		168.037	173.342
Nykredit 4,1048% 2041		2.368.743	0
Ejerpantebrev kr. 700.000 i Danske Bank		0	0
Nykredit 4,1276% 2025		0	1.257.978
(Kursværdi kr. 2.856.808)		<u>2.831.869</u>	<u>1.735.725</u>
Næste års afdrag		-58.481	-57.081
Langfristet gæld i alt		<u>2.773.388</u>	<u>1.678.644</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		58.481	57.081
Danske Bank Kassekredit (max. kr. 200.000)		40.976	55.139
Mellemregning administrator		2.334	0
Skyldige omkostninger		2.000	5.611
Skyldig revision		7.500	0
Kortfristet gæld i alt		<u>111.291</u>	<u>117.831</u>
Gæld i alt		<u>2.884.679</u>	<u>1.796.475</u>
Passiver i alt		<u>3.651.320</u>	<u>2.602.623</u>

Noter

	2010/2011	2009/2010
--	-----------	-----------

1. Opgørelse af andelskronen

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2c og stk. 4 således:

Egenkapital i følge regnskab	766.641	806.148
Offentlig vurdering 1. oktober 2010	8.950.000	8.950.000
- Bogført værdi, side 5	-3.597.957	-2.548.591
Hensættelse	0	-1.000.000
Prioritetsgæld, restgæld side 6	2.831.869	1.735.725
- Prioritetsgæld, kursværdi	-2.856.808	-1.770.469
Reguleret egenkapital	6.093.745	6.172.813

Bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone:

Andelskrone udgør	6.093.745			11.326,66	11.473,63
	538				

	Antal andele	Størrelse m2	Andels- krone	Maksimal kursværdi pr. andel
	1	80	11.326,66	906.133
	1	41	11.326,66	464.393
	1	68	11.326,66	770.213
	1	127	11.326,66	1.438.486
	1	100	11.326,66	1.132.666
	1	122	11.326,66	1.381.853
Samlet for 6 andele	6	538	11.326,66	6.093.745