



## Andelsboligforeningen Bacchus

Luganovej 21 - 23

2300 København S

### Årsrapport 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære

generalforsamling den 14/3 2017

Dirigent:

#### Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

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 1-12 .....	Side 8-10
Note 11 § 3, bilag 1, nøgleoplysninger .....	Side 11-13

**Foreningsoplysninger****Forening** (stiftet 2000)

Andelsboligforeningen Bacchus

CVR nr. 33 00 85 70

Luganovej 21-23

2300 København S

**Bestyrelse**

Peter Jensen (formand)

Anny Søndergaard

Dorthe Paagaard

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Telefon: 33 24 21 11

**Revisor**

LUNI Revision I/S

Registreret revisorer

CVR nr. 17 81 13 71

Farum Hovedgade 44

3520 Farum

**Bestyrelsens påtegning**

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport for tiden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. 125.388 og en egenkapital på kr. 6.050.476, 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 2016.

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

København, den 14. november 2016

**i bestyrelsen:**



Peter Jensen (formand)

Dorthe Paagaard



Anny Søndergaard

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bacchus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bacchus for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 13. 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.

### Forbehold

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige væsentligt fra handelsværdien.

### Konklusion

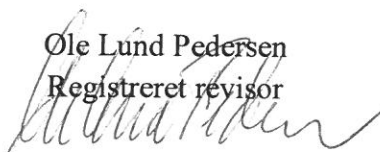
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 september 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 14. november 2016

LUNI Revision I/S

CVR nr. 17 81 13 71

Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor



### **Anvendt regnskabspraksis**

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

Den anvendte regnskabsopstilling er ændret i forhold til sidste år, således at regnskabsopstillingen følger vejledning for andelsboliger. 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 2016.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. september 2016.

Årets resultat kr. 125.388 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 nødvendigvis 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. 3.088.311, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/9 2016, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 2.979.028, jf. note 9.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

	<u>Noter</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift .....		363.264	363.264
Gebyr indskud.....		3.000	9.000
Indtægter i alt .....		<b>366.264</b>	<b>372.264</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	1	34.607	35.144
Forbrugsafgifter .....	2	15.325	5.043
Renholdelse.....	3	5.900	7.025
Vedligeholdelse, løbende .....	4	54.782	64.446
Administrationsomkostninger .....	5	33.775	33.579
Øvrige foreningsomkostninger .....	6	2.200	1.850
Omkostninger i alt .....		<b>146.589</b>	<b>147.087</b>
Resultat før finansielle poster .....		<b>219.675</b>	<b>225.177</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter.....	7	-223	-590
Finansielle udgifter.....	8	94.510	144.424
Finansielle poster i alt .....		<b>94.287</b>	<b>143.834</b>
Årets resultat .....		<b>125.388</b>	<b>81.343</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....		-83.499	-72.153
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		41.889	9.190
Disponeret i alt .....		<b>125.388</b>	<b>81.343</b>

**Balance 30. september 2016**

	Noter	30/9 2016	30/9 2015
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 4 CG Sundbyøster, København:			
Anskaffelsessum 2000.....		2.206.300	2.206.300
Vinduer .....		183.991	183.991
Dræn .....		158.300	158.300
Tag 2011.....		1.034.904	1.034.904
Fundament/sokkel 2012.....		166.875	166.875
Faldstammer 2015/16.....		359.451	183.654
Anskaffelsessum anlægsaktiver i alt .....		<u>4.109.821</u>	<u>3.934.024</u>
Opskrivning til offentlig vurdering .....		4.840.179	5.015.976
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>8.950.000</b></u>	<u><b>8.950.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		0	2.750
Forudbetalte omkostninger/periodisering.....		17.281	19.363
Øvrig tilgodehavende.....		0	3.835
Tilgodehavender i alt .....		<u>17.281</u>	<u>25.948</u>
Likvider:			
Bank .....		186.635	449.179
Likvider i alt .....		<u>186.635</u>	<u>449.179</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>203.916</b></u>	<u><b>475.127</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>9.153.916</b></u>	<u><b>9.425.127</b></u>

**Balance 30. september 2016**

	Note	30/9 2016	30/9 2015
<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:			
Opskrivning af ejendom til offentlig vurdering.....		4.840.179	5.015.976
Ændring i kursværdi af prioritetsgæld .....		-214.295	114.725
Primo overført resultat .....		1.233.296	1.037.228
Resultat før prioritetsafdrag.....		125.388	81.343
		<u>5.984.568</u>	<u>6.249.272</u>
Egenkapital i alt .....	11	<u>6.050.476</u>	<u>6.315.180</u>
<b>Gæld:</b>			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	3.088.311	2.957.514
Næste års afdrag .....		-85.197	-83.184
Langfristet gæld i alt .....		<u>3.003.114</u>	<u>2.874.330</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag .....		85.197	83.184
Anden gæld.....		4.979	4.979
Skyldige omkostninger.....	10	10.150	147.454
Kortfristet gæld i alt .....		<u>100.326</u>	<u>235.617</u>
Gæld i alt .....		<u>3.103.440</u>	<u>3.109.947</u>
Passiver i alt .....		<u>9.153.916</u>	<u>9.425.127</u>

På ejendommen er tinglyst ejerpantebrev kr. 700.000 med Andelsboligforeningen Bacchus som kreditor og pantsat til Nordea.

Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>1. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter .....	26.052	18.618
Forsikringer.....	8.555	16.526
	<u>34.607</u>	<u>35.144</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Elforbrug .....	2.276	5.505
Renovation og rottebekæmpelse.....	15.268	11.916
Vand .....	11.439	12.076
Fjernvarme:		
Indgået a conto.....	-69.940	
Køb af fjernvarme .....	56.282	
	<u>-13.658</u>	<u>-24.454</u>
	<u>15.325</u>	<u>5.043</u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Snerydning og saltning.....	5.900	5.900
Viceværtsarbejde Tiptop Ejendomsservice.....	0	1.125
	<u>5.900</u>	<u>7.025</u>
<b>4. Vedligeholdelse løbende</b>		
Elektriker .....	28.451	19.886
VVS/blikkenslager .....	10.882	23.641
Glarmester.....	0	12.044
Låsesmed, nøgler og skilte.....	0	548
Have og gårdanlæg.....	0	5.462
Værktøj, maskiner og hjælpemidler.....	0	3.365
Opkrævet fraflytter til maling af vinduer.....	0	-500
Varmeanlæg.....	15.449	0
	<u>54.782</u>	<u>64.446</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar .....	19.314	19.173
Revision og regnskabsassistance .....	9.600	9.500
Gebyr, PBS, porto m.v. ....	2.601	1.466
Digital postkasse.....	690	670
Hjemmeside .....	495	1.740
Nøgletalsskema.....	1.075	1.030
	<u>33.775</u>	<u>33.579</u>
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Grundejerforening.....	2.200	1.850
	<u>2.200</u>	<u>1.850</u>

Noter

	<u>2015/2016</u>		<u>2014/2015</u>	
<b>7. Finansielle indtægter</b>				
Bankrenter.....	223		590	
	<u>223</u>		<u>590</u>	
<b>8. Finansielle udgifter</b>				
Bankrenter .....	78		6	
Prioritetsgæld .....	81.860		103.833	
Låneomkostninger i forbindelse med omprioritering.....	12.572		40.585	
	<u>94.510</u>		<u>144.424</u>	
<b>9. Prioritetsrenter og -gæld</b>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit tilpasning, rest 17 1/4 år..... 0,5776%, opr. kr. 355.000 .....	3.018	12.892	249.366	235.787
Nykredit tilpasning, rest 17 1/4 år..... 0,5776%, opr. kr. 200.000 .....	1.719	7.342	142.000	134.267
Nordea kontant, rest 28 3/4 år..... 2,225877%, opr. kr. 2.238.000.....	62.304	53.377	2.219.420	2.171.319
Nordea kontant, rest 28 3/4 år..... 2,738583%, opr. kr. 450.000.....	14.819	9.888	477.525	437.655
	<u>81.860</u>	<u>83.499</u>	<u>3.088.311</u>	<u>2.979.028</u>
<b>10. Skyldige omkostninger</b>			<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Grundejerforening, periodisering.....			550	550
Revision.....			9.600	9.500
Pers Rørservice.....			0	121.779
SJELDANI Boligadministration A/S.....			0	15.625
			<u>10.150</u>	<u>147.454</u>

Noter**11. Opgørelse af andelskronen**

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

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Egenkapital i følge regnskab .....	6.050.476	6.315.180

Bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone:

Andelskrone udgør	<u>6.050.476</u>	<u>11.246,23</u>	<u>11.738,25</u>
	538		

	<u>Antal andele</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Andels- krone</u>	<u>Maksimal kursværdi pr. andel</u>
Luganovej 21, st.	1	80	11.246,23	899.699
Luganovej 21, 1.	1	41	11.246,23	461.096
Luganovej 21, 2.	1	68	11.246,23	764.744
Luganovej 23, 1.	1	127	11.246,23	1.428.272
Luganovej 23, 2.	1	100	11.246,23	1.124.624
Luganovej 25	1	122	11.246,23	1.372.041
Samlet for 6 andele	<u>6</u>	<u>538</u>		<u>6.050.476</u>

**12 Nøgletal**

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering .....	8.950.000	16.636
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	4.109.821	7.639
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	2.899.524	5.389
Foreslået andelsværdi .....	6.050.476	11.246

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 .....	54.782	17
Øvrige omkostninger .....	91.807	28
Finansielle poster, netto .....	94.287	29
Afdrag .....	83.499	26
	<u>324.375</u>	<u>100</u>

Noter

## 13. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	6	538
B6	I alt	6	538

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1941

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/9 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.950.000	16.636

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/9 2016  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	30.272	x 12	/ 538	675

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		30/9 2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/9 2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/9 2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	202	151	233

Noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.246	Andelsværdi på balancedagen (note 2) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.389	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.636	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		30/9 2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/9 2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/9 2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	120	102
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	62	120	102

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	124	134	155