



Andelsboligforeningen Bacchus

Luganovej 21 - 23

2300 København S

Årsrapport 1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den *19/11-2016*.

Dirigent:

Leif Hansen

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

P. Knudsenegade 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

Martin Thomas 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 2014 - 30. september 2015, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. 81.343 og en egenkapital på kr. 6.315.680, 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 2015.

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

København, den 24. november 2015

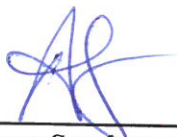
i bestyrelsen:



Martin Thomas 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 2014 - 30. september 2015, 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

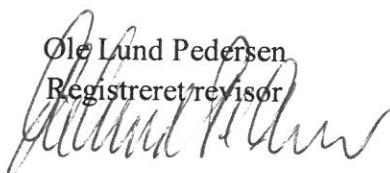
Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige væsentligt fra handelsværdien.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 september 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1.oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 27. november 2015
LUNI Revision I/S

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 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. september 2015.

Årets resultat kr. 81.343 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. 2.957.514, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/9 2015, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 3.062.527, jf. note 9.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2014 - 30. september 2015

	<u>Noter</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
Indtægter:			
Boligafgift		363.264	363.264
Gebyr indskud.....		9.000	2.000
Indtægter i alt		<u>372.264</u>	<u>365.264</u>
Omkostninger:			
Ejendomsskatter og forsikring	1	35.144	36.608
Forbrugsafgifter	2	5.043	33.918
Renholdelse.....	3	7.025	0
Vedligeholdelse, løbende	4	64.446	33.378
Administrationsomkostninger	5	33.579	37.064
Øvrige foreningsomkostninger	6	1.850	3.090
Omkostninger i alt		<u>147.087</u>	<u>144.058</u>
Resultat før finansielle poster		<u>225.177</u>	<u>221.206</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....	7	-590	-43
Finansielle udgifter.....	8	144.424	112.415
Finansielle poster i alt		<u>143.834</u>	<u>112.372</u>
Årets resultat		<u>81.343</u>	<u>108.834</u>
Resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag		-72.153	-66.729
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		9.190	42.105
Disponeret i alt		<u>81.343</u>	<u>108.834</u>

Balance 30. september 2015

6

	Noter	30/9 2015	30/9 2014
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
Faldstammer.....		183.654	0
Anskaffelsessum anlægsaktiver i alt		<u>3.934.024</u>	<u>3.750.370</u>
Opskrivning til offentlig vurdering		5.015.976	5.199.630
Anlægsaktiver i alt		<u>8.950.000</u>	<u>8.950.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		2.750	0
Forudbetalte omkostninger/periodisering.....		19.363	9.892
Øvrig tilgodehavende.....		3.835	0
Tilgodehavender i alt		<u>25.948</u>	<u>9.892</u>
Likvider:			
Kasse		0	2.171
Bank		449.179	1.289.902
Likvider i alt		<u>449.179</u>	<u>1.292.073</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>475.127</u>	<u>1.301.965</u>
Aktiver i alt		<u>9.425.127</u>	<u>10.251.965</u>

Balance 30. september 2015

	Note	30/9 2015	30/9 2014
Passiver:			
Egenkapital:			
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.....		5.015.976	5.199.630
Ændring i kursværdi af prioritetsgæld		114.725	462
Primo overført resultat		1.037.228	927.932
Resultat før prioritetsafdrag.....		81.343	108.834
		<u>6.249.272</u>	<u>6.236.858</u>
Egenkapital i alt	11	<u>6.315.180</u>	<u>6.302.766</u>
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	2.957.514	2.676.939
Næste års afdrag		-83.184	-68.851
Langfristet gæld i alt		<u>2.874.330</u>	<u>2.608.088</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		83.184	68.851
Mellemregning administrator		0	1.500
Igangværende handler		4.979	1.259.960
Skyldige omkostninger.....	10	147.454	10.800
Kortfristet gæld i alt		<u>235.617</u>	<u>1.341.111</u>
Gæld i alt		<u>3.109.947</u>	<u>3.949.199</u>
Passiver i alt		<u>9.425.127</u>	<u>10.251.965</u>

På ejendommen er tinglyst ejerpantebrev kr. 700.000 med Andelsboligforeningen Bacchus som kreditor.

Noter

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
1. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter	18.618	23.331
Forsikringer.....	16.526	13.277
	<u>35.144</u>	<u>36.608</u>
2. Forbrugsafgifter		
Elforbrug	5.505	7.287
Renovation og rottebekæmpelse.....	11.916	15.741
Vand	12.076	15.762
Fjernvarme:		
Indgået a conto.....	-69.940	
Køb af fjernvarme	45.486	
	<u>-24.454</u>	<u>-4.872</u>
	<u>5.043</u>	<u>33.918</u>
3. Renholdelse		
Snerydning og saltning.....	5.900	0
Viceværtsarbejde Tiptop Ejendomsservice.....	1.125	0
	<u>7.025</u>	<u>0</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Elektriker	19.886	3.206
VVS/blikkenslager	23.641	3.887
Glarimester.....	12.044	0
Låsesmed, nøgler og skilte.....	548	0
Have og gårdanlæg.....	5.462	0
Værktøj, maskiner og hjælpemidler.....	3.365	0
Opkrævet fraflytter til maling af vinduer.....	-500	0
Murer	0	25.175
Snedker/tømrer	0	1.110
	<u>64.446</u>	<u>33.378</u>
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	19.173	18.750
Revision og regnskabsassistance	9.500	8.800
Gebyr, PBS, porto m.v.	1.466	3.599
Digital postkasse.....	670	1.900
Hjemmeside	1.740	1.015
Nøgletalsskema.....	1.030	3.000
	<u>33.579</u>	<u>37.064</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger		
Beboeraktiviteter	0	1.090
Grundejerforening.....	1.850	2.000
	<u>1.850</u>	<u>3.090</u>

Noter

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>		
7. Finansielle indtægter				
Bankrenter.....	590	43		
	<u>590</u>	<u>43</u>		
8. Finansielle udgifter				
Bankrenter	6	1		
Prioritetsgæld	103.833	112.414		
Låneomkostninger i forbindelse med omprioritering.....	40.585	0		
	<u>144.424</u>	<u>112.415</u>		
9. Prioritetsrenter og -gæld				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit tilpasning, rest 18 1/4 år.... 0,8126%, opr. kr. 355.000	3.624	12.591	252.873	248.679
Nykredit tilpasning, rest 18 1/4 år.... 0,8126%, opr. kr. 200.000	2.064	7.170	143.997	141.609
Nykredit kontant, indfriet..... 4,1048%, opr. kr. 2.409.000	78.364	36.631	0	0
Nordea kontant, rest 29 3/4 år..... 2,2259%, opr. kr. 2.238.000.....	15.985	13.304	2.107.253	2.224.696
Nordea kontant, rest 29 3/4 år..... 2,7386%, opr. kr. 450.000.....	3.797	2.457	453.391	447.543
	<u>103.834</u>	<u>72.153</u>	<u>2.957.514</u>	<u>3.062.527</u>
10. Skyldige omkostninger			<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
Grundejerforening, periodisering.....			550	2.000
Revision.....			9.500	8.800
Pers Rørservice.....			121.779	0
SJELDANI Boligadministration A/S.....			15.625	0
			<u>147.454</u>	<u>10.800</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>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
Egenkapital i følge regnskab	6.315.180	6.302.766
Bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone:		
Andelskrone udgør <u>6.315.180</u>	<u>11.738,25</u>	<u>11.715,18</u>
538		

	Antal andele	Størrelse m2	Andels- krone	Maksimal kursværdi pr. andel
Luganovej 21, st.	1	80	11.738,25	939.060
Luganovej 21, 1.	1	41	11.738,25	481.268
Luganovej 21, 2.	1	68	11.738,25	798.201
Luganovej 23, 1.	1	127	11.738,25	1.490.758
Luganovej 23, 2.	1	100	11.738,25	1.173.825
Luganovej 25	1	122	11.738,25	1.432.067
Samlet for 6 andele	<u>6</u>	<u>538</u>		<u>6.315.180</u>

12 Nøgletal

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. m² andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering	8.950.000	16.636
Anskaffelsessum (kostpris)	3.934.024	7.312
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.634.820	4.897
Foreslået andelsværdi	6.315.180	11.738

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	64.446	18
Øvrige omkostninger	82.641	23
Finansielle poster, netto	143.834	40
Afdrag	<u>72.153</u>	<u>20</u>
	<u>363.074</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 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.950.000	16.636

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/9 2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
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 ²
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 2013 Kr. pr. m ²	30/9 2014 Kr. pr. m ²	30/9 2015 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	259	202	151

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.738	Andelsværdi på balancedagen (note 2) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.897	(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 2013 Kr. pr. m ²	30/9 2014 Kr. pr. m ²	30/9 2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	1	62	120
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1	62	120

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)		
		2012/2013 Kr. pr. m ²	2013/2014 Kr. pr. m ²	2014/2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	118	124	134