



Andelsboligforeningen Bacchus

Luganovej 21 - 23

2300 København S

Årsrapport 1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære

generalforsamling den 9/2 2015

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 1-3	Side 8-9
Note 4 § 3, bilag 1, nøgleoplysninger	Side 10-13

Foreningsoplysninger

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

Bestyrelse

Martin Thomas Jensen (formand)
Henrik Hannibal
Karl Høeg Rasmussen

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 2013 - 30. september 2014, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. 108.834 og en egenkapital på kr. 6.302.766, 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 2014.

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

København, den 18. november 2014

i bestyrelsen:



Martin Thomas Jensen (formand)



Karl Høeg Rasmussen

Henrik Hannibal

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bacchus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bacchus for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 4. 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 19. november 2014
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 2014.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. september 2014.

Årets resultat kr. 42.105 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. 2.676.939, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/9 2014, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 2.642.988, jf. note 1.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2013 - 30. september 2014

	Noter	2013/2014	2012/2013
Indtægter:			
Boligafgift		363.264	363.264
Gebyr indskud.....		2.000	1.000
Indtægter i alt		<u>365.264</u>	<u>364.264</u>
Udgifter:			
Skatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter		23.331	21.947
Vandforbrug/afgifter		15.762	15.583
Renovation og rottebekæmpelse		15.741	14.164
Grundejerforening		2.000	2.000
El		7.287	6.602
Forsikringer		13.277	13.397
		<u>77.398</u>	<u>73.693</u>
Fjernvarme:			
Indgået a conto		-69.384	-62.088
Køb af fjernvarme		64.512	67.710
		<u>-4.872</u>	<u>5.622</u>
Omkostninger:			
Administrationshonorar		18.750	16.600
Revision		8.800	7.800
Digital postkasse og hjemmeside		5.972	0
Gebyr, PBS, porto m.v.		3.542	2.346
Beboeraktiviteter		1.090	0
		<u>38.154</u>	<u>26.746</u>
Vedligeholdelse:			
Glarmester		1.110	0
Murer		25.175	0
Småanskaffelser		3.206	0
Have og gårdanlæg		3.887	604
		<u>33.378</u>	<u>604</u>
Renter, netto:			
Renteindtægter		-43	-88
Renteudgifter		1	1.238
Prioritetsgæld	1	112.414	117.187
		<u>112.372</u>	<u>118.337</u>
Udgifter i alt		<u>256.430</u>	<u>225.002</u>
Resultat før prioritetsafdrag		108.834	139.262
Betalte prioritetsafdrag		-66.729	-63.670
Årets resultat		<u>42.105</u>	<u>75.592</u>

Balance 30. september 2014

	Noter	30/9 2014	30/9 2013
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		5.199.630	5.199.630
Anlægsaktiver i alt		<u>8.950.000</u>	<u>8.950.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		9.892	2.652
Tilgodehavender i alt		<u>9.892</u>	<u>2.652</u>
Likvider:			
Kasse		2.171	0
Bank		1.289.902	0
Likvider i alt		<u>1.292.073</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.301.965</u>	<u>2.652</u>
Aktiver i alt		<u>10.251.965</u>	<u>8.952.652</u>

Balance 30. september 2014

	Note	30/9 2014	30/9 2013
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.....		5.199.630	5.199.630
Ændring i kursværdi af prioritetsgæld		462	9.861
Primo overført resultat		927.932	778.809
Resultat før prioritetsafdrag.....		108.834	139.262
		<u>6.236.858</u>	<u>6.127.562</u>
Egenkapital i alt	2	<u>6.302.766</u>	<u>6.193.470</u>
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	1	2.676.939	2.744.130
Ejerpantebrev kr. 700.000 i Danske Bank		0	0
		<u>2.676.939</u>	<u>2.744.130</u>
Næste års afdrag		-68.851	-66.729
Langfristet gæld i alt		<u>2.608.088</u>	<u>2.677.401</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		68.851	66.729
Danske Bank Kassekredit (max. kr. 200.000)		0	5.127
Mellemregning administrator		1.500	125
Igangværende handler		1.259.960	0
Skyldig grundejerforening		2.000	2.000
Skyldig revision		8.800	7.800
Kortfristet gæld i alt		<u>1.341.111</u>	<u>81.781</u>
Gæld i alt		<u>3.949.199</u>	<u>2.759.182</u>
Passiver i alt		<u>10.251.965</u>	<u>8.952.652</u>

1. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Noter</u>			
	<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	3.801	12.489	266.821	261.269
Nykredit tilpasning, rest 20 1/4 år..... 0,8126%, opr. kr. 200.000	2.165	7.112	151.940	148.778
Nykredit kontant, rest 27 1/4 år..... 4,1048%, opr. kr. 2.409.000	106.448	47.128	2.258.178	2.232.941
	<u>112.414</u>	<u>66.729</u>	<u>2.676.939</u>	<u>2.642.988</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>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Egenkapital i følge regnskab	<u>6.302.766</u>	<u>6.193.470</u>
Bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone:		
Andelskrone udgør <u>6.302.766</u>	<u>11.715,17</u>	<u>11.512,03</u>
538		

	<u>Antal andele</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Andelskrone</u>	<u>Maksimal kursværdi pr. andel</u>
Luganovej 21, st.	1	80	11.715,17	937.214
Luganovej 21, 1.	1	41	11.715,17	480.322
Luganovej 21, 2.	1	68	11.715,17	796.632
Luganovej 23, 1.	1	127	11.715,17	1.487.828
Luganovej 23, 2.	1	100	11.715,17	1.171.518
Luganovej 25	1	122	11.715,17	1.429.252
Samlet for 6 andele	<u>6</u>	<u>538</u>		<u>6.302.766</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	2.647.234	4.921
Foreslået andelsværdi	6.302.766	11.715
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	33.378	10
Øvrige omkostninger	110.680	34
Finansielle poster, netto	112.372	35
Afdrag	66.729	21
	<u>323.159</u>	<u>100</u>

Noter

14 §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 2014 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 2014 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	675,21

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		30/9 2012 Kr. pr. m ²	30/9 2013 Kr. pr. m ²	30/9 2014 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	227	259	202

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.715	Andelsværdi på balancedagen (note 2) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.921	(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 2012 Kr. pr. m ²	30/9 2013 Kr. pr. m ²	30/9 2014 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	1,12	62,04
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	1,12	62,04

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)	56

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2011/2012 Kr. pr. m ²	2012/2013 Kr. pr. m ²	2013/2014 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	109	118	124