



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Andelsboligforeningen Rymsgade 125, 125 A og 125 B

(CVR-nr. 29 46 98 57)

Årsregnskabet 2013

Administrator
Peter Fritzbøger
Skibsegen 104
3070 Snekkersten
Telefon: 40 31 27 05
E-Mail: pfr@privatmail.dk

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg
Hasseris Bymidte 6
DK-9000 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København
Dirch Passers Allé 76
DK-2000 Frederiksberg
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars
Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelse har d.d. aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Ry-
esgade 125, 125 A og 125 B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regn-
skabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et ret-
visende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud-
over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke
fremgår af årsrapporten.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne
påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/3 2014

Administrator

Peter Fritzbøger

Bestyrelse

Steen Saabye
Formand

Peter Graulund

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryesgade 125 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevant for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 17. marts 2014

NIELSEN & CHRISTENSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Leif G. Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2013 er i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift/husleje

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet.

Øvrige indtægter og udgifter

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til anskaffelsessummen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december

Budget 2013		Realiseret 2013	Realiseret 2012
	Indtægter		
805.570	Medlemsbidrag	805.570	805.570
36.417	Rentesikring	37.154	41.591
400	Renteindtægt	25	134
39.648	TV-afgift	71.893	68.415
12.000	Trappevask	12.771	39.648
70.000	Vaskeriafgift	39.648	11.626
<u>964.035</u>		<u>967.061</u>	<u>966.984</u>
	Udgifter		
200.721	Prioritetsydelse	216.970	219.641
	Lånesagsomkostninger	28.849	0
85.000	Ejendomsskatter	85.258	79.682
68.000	Vand	82.772	65.181
35.000	Renovation/skorstensfejer	41.929	38.126
50.000	Trappevask	47.745	48.745
27.500	Forsikringer	27.554	27.071
120.000	Reparation og vedligeholdelse:		
	Elektriker	13.576	
	Tømrer/snedker	1.972	
	Blikkenslager	57.587	
	Overvågning port	7.752	
	Vaskeri	25.652	
	Diverse	3.582	
36.000	Bidrag gårdanlæg	34.158	34.158
11.250	Revision	12.500	11.250
20.000	Administration	20.000	20.000
26.000	El/gas	19.837	10.947
6.100	Copydan	6.963	6.024
64.000	TV-afgift	66.175	62.537
2.000	Porto, gebyrer og diverse	1.973	-3.682
2.500	Småudgifter	4.116	309
2.900	Kontingent ABF	2.976	2.944
2.500	Beboermøder	5.741	2.710
500	Renteudgifter	87	0
<u>759.971</u>		<u>815.724</u>	<u>722.457</u>
<u>204.064</u>	Kontant overskud	151.337	244.527
	Afdrag på prioritetsgæld	166.301	136.666
	Årets resultat	<u>317.638</u>	<u>381.193</u>

Balance pr. 31. december

	2013	2012
Aktiver		
Ejendommen Ryesgade 125, 125 A, 125 B, matr. nr. 426, Udenbys Klædebo Kvarter		
Bogført værdi pr. 1. januar 2013	4.702.602	4.702.602
Forbedringer	1.995.961	1.595.287
Bogført værdi pr. 31. december 2013 (Årsvurdering 2012 kr. 24,6 mio. kontant, heraf grundværdi kr. 3.041.600).	6.698.563	6.297.889
 Nordea A/S, kontonr. 0246-218-447	7.995	25.588
Nordea A/S, kontonr. 8030-004-621	793.806	27.906
Andre tilgodehavender	8.866	5.493
Varmeregnskab 2014	16.645	15.696
Aktiver i alt	7.525.875	6.372.572

	Afdrag		
Passiver			
Prioritetsgæld			
Realkredit Danmark	136.666	5.246.083	4.412.221
Forudbetalt bidrag		0	0
Varmeregnskab 2013		5.618	17.774
Kreditorer		59.797	45.675
		5.311.498	4.475.670
Egenkapital			
Saldo pr. 1. januar 2013	1.896.902		
Kursregulering prioritetsgæld	-163		
Resultat ifølge resultatopgørelse	317.638		
Saldo pr. 31. december 2013		2.214.377	1.896.902
Passiver i alt		7.525.875	6.372.572

Ejerpantebrev i ejendom på 5,2 mio. til sikkerhed for bankgæld.

Foreningen har ikke afgivet garantier.

Bestyrelsesansvarsforsikring på 1 mio. (max. kr. 0,5 mio. pr. skade).

Noter

Note 1 - Andelsværdi

Andelens værdi beregnes efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2c, hvor ejendommen ansættes til den seneste officielt ansatte ejendomsværdi.

1. Ejendommen er ansat til kr. 24.600.000 ved offentlig vurdering pr. oktober 2012.
2. Ejendommens prioritetsgæld er opgjort til kontantværdien pr. 31/12 2013.
3. Øvrige forhold er baseret på det aflagte årsregnskab pr. 31/12 2013 og foreningens vedtægter, som er godkendt 7. november 2005.

Herefter fremkommer følgende beregning:

Egenkapital pr. 31/12 2013 ifølge det aflagte regnskab		2.214.377
Ejendommens værdi	24.600.000	
Bogført værdi 31/12 2013	<u>6.698.563</u>	17.901.437

Lån i ejendommen pr. 31/12 2013

Betegnelse	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
Flexlån	4.258.702	100	4.258.702
Flexlån	983.153	100,43	987.381
Gæld pr. 31/12 2013			<u>5.246.083</u> <u>987.381</u>
Formue pr. 31/12 2013			<u><u>21.103.195</u></u>

der fordeles på andele.

Noter

Note 1 - Andelsværdi (fortsat)

Fordeling af formuen efter boligydelse pr. 1. december 2013, jf. vedtægternes § 6 stk. 1, vedtaget senest den 7. november 2005.

Bolig nr.	<u>Boligydelse pr. måned</u>	<u>Andelens værdi</u>
3	4.829	1.518.037
4	4.829	1.518.037
5	4.829	1.518.037
6	4.829	1.518.037
7	3.736	1.174.443
8	3.736	1.174.443
9	3.736	1.174.443
10	3.736	1.174.443
11	3.736	1.174.443
15	3.554	1.117.230
16	4.099	1.288.555
17	4.099	1.288.555
18	4.099	1.288.555
19	5.642	1.773.610
102	4.239	1.332.565
1213	<u>3.403</u>	<u>1.069.762</u>
I alt	<u><u>67.131</u></u>	<u><u>21.103.195</u></u>

Noter

Note 2 - Nøgletal: (enkelte nøgletal for 3 år p.g.a. lovkrav)

- (B1 og B2) Andelsboliger, inkl. erhvervsandel
 (B3) Boliglejemål
 (B4) Erhvervslejemål
 (B5) Fællesarealer, ifølge BBR

Antal:

Areal:

16	2.022
0	0
0	0
0	0

(B6) I alt

<u>16</u>	<u>2.022</u>
-----------	--------------

- (C1) Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien
 (C2) Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften

Boligernes areal (BBR)

Boligernes areal

Det oprinde lige indskud

Andet

X

X

(D1) Foreningens stiftelsesår

1976

(D2) Ejendommens opførelsesår

1870

Ja

Nej

(E1) Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen

X

(E2) Foreningens medlemmer hæfter for foreningen forpligtelse med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld

(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.

X

(G3) Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom

X

Noter

	<u>Anskaffel sespris</u>	<u>Valuar vurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
(F1) Anvendt vurderingsprincip ved beregning			X
(F2) Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip er kr. Ejendomsværdi divideret med m2 ultimo året - kr. pr. m2			24.600.000 12.166
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver pr. m2 andel			0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi			0
(H1) Boligafgift i gennemsnit kr. pr. m ² andel			398
(H2) Erhvervslejeindtægt kr. pr. m ² andel			0
(H3) Boliglejeindtægt kr. pr. m ² andel			0
(K1) Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel			10.437
(K2) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver pr. m ² andel			2.217
(K3) Teknisk andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel			12.654
(P) Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			126
	<u>2011</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(J) Årets overskud før afdrag, kr. pr. m ² andel	163	157	188
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m ² total	48	54	48
(M2) Vedligeholdelse, genopretning, pr. m ² total	0	0	0
(M3) Vedligeholdelse, i alt, kr. pr. m ² total	48	54	48
(R) Årets afdrag, kr. pr. m ² andel	64	82	68