



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Andelsboligforeningen Rymsgade 125, 125 A og 125 B

(CVR-nr. 29 46 98 57)

Årsregnskabet 2012

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

Postboks 9 • DK-9100 Aalborg

Tlf. 98 18 33 33

e-mail: aalborg@n-c.dk



København

Kvæsthusgade 3

DK-1251 København K

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


MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning

Årsregnskabet for 2012 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 2/4 2013

Peter Fritzbøger

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har d.d. aflagt årsregnskabet for året 2012 for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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 2/4 2013

Bestyrelse

Steen Saabye
Formand

Peter Gravlund

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rymsgade 125 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vores revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 vor 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 de 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 2. april 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Leif G. Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2012 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december

Budget 2012		Realiseret 2012	Realiseret 2011
	Indtægter		
805.570	Medlemsbidrag	805.570	805.570
41.591	Rentesikring	41.591	46.390
400	Renteindtægt	134	450
66.200	TV-afgift	68.415	62.719
39.600	Trappevask	39.648	39.648
14.000	Vaskeriafgift	11.626	13.987
<u>967.361</u>		<u>966.984</u>	<u>968.764</u>
	Udgifter		
245.681	Prioritetsydelse	219.641	227.669
38.900	Lånesagsomkostninger	0	0
78.000	Ejendomsskatter	79.682	76.398
65.000	Vand	65.181	60.561
35.000	Renovation/skorstensfejer	38.126	39.466
45.500	Trappevask	48.745	45.120
27.000	Forsikringer	27.071	26.575
150.000	Reparation og vedligeholdelse:		
	Elektriker	21.920	
	Tømrer/snedker	1.144	
	Blikkenslager	42.906	
	Dørtelefon anlæg	21.050	
	Overvågning port	2.464	
	Vaskeri	3.079	
	Diverse	4.251	
35.000	Bidrag gårdanlæg	34.158	34.158
11.250	Revision	11.250	11.250
20.000	Administration	20.000	20.000
0	Registreringsrapport	0	20.625
37.000	El/gas	10.947	35.371
6.000	Copydan	6.024	5.508
62.500	TV-afgift	62.537	58.186
2.000	Porto, gebyrer og diverse	-3.682	2.060
2.500	Småudgifter	309	2.603
2.900	Kontingent ABF	2.944	2.912
2.500	Beboermøder	2.710	2.580
500	Renteudgifter	0	0
<u>867.231</u>		<u>722.457</u>	<u>767.998</u>
<u>100.130</u>	Kontant overskud	244.527	200.766
	Afdrag på prioritetsgæld	136.666	129.312
	Årets resultat	<u>381.193</u>	<u>330.078</u>

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december

Budget 2012		Realiseret 2012	Realiseret 2011
	Indtægter		
805.570	Medlemsbidrag	805.570	805.570
41.591	Rentesikring	41.591	46.390
400	Renteindtægt	134	450
66.200	TV-afgift	68.415	62.719
39.600	Trappevask	39.648	39.648
14.000	Vaskeriafgift	11.626	13.987
<u>967.361</u>		<u>966.984</u>	<u>968.764</u>
	Udgifter		
245.681	Prioritetsydelse	219.641	227.669
38.900	Lånesagsomkostninger	0	0
78.000	Ejendomsskatter	79.682	76.398
65.000	Vand	65.181	60.561
35.000	Renovation/skorstensfejer	38.126	39.466
45.500	Trappevask	48.745	45.120
27.000	Forsikringer	27.071	26.575
150.000	Reparation og vedligeholdelse:		
	Elektriker	21.920	
	Tømrer/snedker	1.144	
	Blikkenslager	42.906	
	Dørtelefon anlæg	21.050	
	Overvågning port	2.464	
	Vaskeri	3.079	
	Diverse	4.251	
35.000	Bidrag gårdanlæg	34.158	34.158
11.250	Revision	11.250	11.250
20.000	Administration	20.000	20.000
0	Registreringsrapport	0	20.625
37.000	El/gas	10.947	35.371
6.000	Copydan	6.024	5.508
62.500	TV-afgift	62.537	58.186
2.000	Porto, gebyrer og diverse	-3.682	2.060
2.500	Småudgifter	309	2.603
2.900	Kontingent ABF	2.944	2.912
2.500	Beboermøder	2.710	2.580
500	Renteudgifter	0	0
<u>867.231</u>		<u>722.457</u>	<u>767.998</u>
<u>100.130</u>	Kontant overskud	244.527	200.766
	Afdrag på prioritetsgæld	136.666	129.312
	Årets resultat	<u>381.193</u>	<u>330.078</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2012	2011
Ejendommen Ryescgade 125, 125 A, 125 B, matr. nr. 426, Udenbys Klædebo Kvarter		
Bogført værdi pr. 1. januar 2012	4.702.602	4.702.602
Forbedringer	1.595.287	1.065.272
Bogført værdi pr. 31. december 2012 (Årsvurdering 2012 kr. 24,6 mio. kontant, heraf grundværdi kr. 3.041.600).	6.297.889	5.767.874
Nordea A/S, kontonr. 0246-218-447	25.588	9.046
Nordea A/S, kontonr. 8030-004-621	27.906	272.945
Andre tilgodehavender	5.493	18.088
Varmeregnskab 2013	15.696	40.851
Aktiver i alt	6.372.572	6.108.804

Passiver

	Afdrag	
Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark	136.666	4.412.221
Forudbetalt bidrag		0
Varmeregnskab 2012		17.774
Kreditorer		45.675
		4.475.670
Egenkapital		
Saldo pr. 1. januar 2012	1.515.709	
Resultat ifølge resultatopgørelse	381.193	
Saldo pr. 31. december 2012		1.896.902
Passiver i alt		6.372.572
		6.108.804

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 2012.
3. Øvrige forhold er baseret på det aflagte årsregnskab pr. 31/12 2012 og foreningens vedtægter, som er godkendt 7. november 2005.

Herefter fremkommer følgende beregning:

Egenkapital pr. 31/12 2012 ifølge det aflagte regnskab		1.896.902
Ejendommens værdi	24.600.000	
Bogført værdi 31/12 2012	<u>6.297.889</u>	18.302.111

Lån i ejendommen pr. 31/12 2012

Betegnelse	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
Flexlån	4.346.031	101,56	4.413.985
Gæld pr. 31/12 2012			<u>4.412.221</u> <u>-1.764</u>
Formue pr. 31/12 2012			<u><u>20.197.249</u></u>

der fordeles på andele.

Noter

Note 1 - Andelsværdi (fortsat)

Fordeling af formuen efter boligydelse pr. 1. december 2012, jf. vedtægternes § 6 stk. 1, vedtaget senest den 7. november 2005.

Bolig nr.	Boligydelse pr. måned	Andelens værdi
3	4.829	1.452.869
4	4.829	1.452.869
5	4.829	1.452.869
6	4.829	1.452.869
7	3.736	1.124.025
8	3.736	1.124.025
9	3.736	1.124.025
10	3.736	1.124.025
11	3.736	1.124.025
15	3.554	1.069.268
16	4.099	1.233.238
17	4.099	1.233.238
18	4.099	1.233.238
19	5.642	1.697.470
102	4.239	1.275.359
1213	3.403	1.023.838
I alt	<u>67.131</u>	<u>20.197.249</u>