



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen  
Vildrosen 1  
København SV**

**Årsrapport for 2012  
(5. regnskabsår)  
Budget for 2013**

**Administrator:**

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

Telefon 70 30 20 20

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

**Aalborg**

Hasseris Byrmitte 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

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7-9
Nøgletal	10
Budget for 2013	11

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2012 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2013

---

DEAS A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Vildrosen 1.

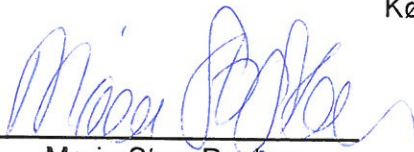
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.


Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2013


  
 Marie Storr-Paulsen

  
 Jesper Hansen  
 (formand)

  
 Karin Olsen

  
 Arne Bak-Sørensen

  
 Martin Kjems

  
 Bolette Kullman

## Den uafhængige revisors påtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vildrosen 1.

#### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vildrosen 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budget og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for 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 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.

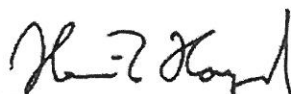
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 28. februar 2013  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Boligafgift:**

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 anskaffelsessum. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Tilgodehavender:**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Reserver:**

Der reserveres i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt fremtidig større vedligeholdelse. Reserverne er opført under passiver i balancen.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til nominel restgæld på balancedagen.

#### **Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

Det er udarbejdet vedligeholdelsesplan.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2012 Budget (ej revideret)		2012 Regnskab	2011 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	4.035.600	Boligafgift	4.035.730	3.910.291
	46.800	Solcelleanlæg	46.800	46.800
	35.000	Salg af el til andelshavere	38.650	36.050
	0	Mellemregning Vildrose 2, indtægtsført	0	1.527
	<u>4.117.400</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.121.180</u>	<u>3.994.668</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	3.081.000	Prioritetsrenter	3.080.832	3.019.488
	28.000	Renteudgifter, bank	13.021	26.352
	0	Renteudgifter ejendomsskat	0	47.260
	702.600	Grundskyld	702.634	674.167
	48.300	Dagrenovation	48.290	47.789
	78.000	Fælles Grundejerforening	77.664	85.264
	32.000	Forsikringer	32.005	30.699
	0	ABF kontingent	4.856	0
1	70.000	Reparation og vedligeholdelse	13.954	31.690
	28.400	Administrationshonorar	28.275	27.584
	13.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	13.000
2	33.000	Andre honorarer	17.000	26.350
	3.500	Kontorhold, porto og gebyrer	2.316	5.402
	0	Møde- og foreningsomkostninger	300	0
	<u>4.118.300</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>4.034.647</u>	<u>4.035.045</u>
	<u>-900</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>86.533</u>	<u>-40.377</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>-900</u>	Overført resultat	<u>86.533</u>	<u>-40.377</u>
	<u>-900</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>86.533</u>	<u>-40.377</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	
	2012 kr.	2011 kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	84.298.945	84.375.400
Nedskrivning af andelsindskud, jf. vedtægternes §4	0	-76.455
<b>Ejendommens værdi</b>	<u>84.298.945</u>	<u>84.298.945</u>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 59.000.000 )		
Solcelleanlæg	157.531	457.554
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>84.456.476</u>	<u>84.756.499</u>
Forudbetalt ABF kontingent	3.738	0
Tilgodehavende salg af el til andelshavere	38.700	36.050
Tilgodehavende boligafgift	5.394	6.960
Tilgodehavende vurdering ved salg af andele	10.750	-84.085
<b>Tilgodehavender</b>	<u>58.582</u>	<u>-41.075</u>
Mellemregning, Merkur Bank	120	20
Mellemregning, administrator	0	3.881
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>120</u>	<u>3.901</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>58.702</u>	<u>-37.174</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>84.515.178</u></u>	<u><u>84.719.325</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2012 kr.	2011 kr.
3	<b>Egenkapital</b>	15.883.147	15.796.614
4	Prioritetsgæld, restgæld	68.160.000	68.160.000
	Uafregnede handler	89.167	0
	Nordea bank, (kredit max. 500.000)	268.463	278.165
	Merkur bank, lån solcelleprojekt	100.601	440.736
	Skyldige omkostninger	13.800	43.810
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	68.632.031	68.922.711
	<b>Passiver i alt</b>	84.515.178	84.719.325

- 5 Beregning af andelsværdi
- 6 Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
- 7 Forsikringsforhold

## Noter

	2012 kr.	2011 kr.		
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>				
Ventilation, udskiftning af filter og service	0	30.810		
VVS, gennemgang af udsugningsventilator	2.538	0		
Materialer og småanskaffelser, køb af husrens, olie mv.	11.416	880		
	<u>13.954</u>	<u>31.690</u>		
<b>Note 2 - Andre honorarer:</b>				
Administrator, deltagelse i generalforsamling	0	2.225		
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.625	0		
Driftsbasen, vedligeholdelsesplan	14.375	0		
Bestyrelse, adgang til web	0	375		
Advokat, juridisk assistance, skattesag	0	23.750		
	<u>17.000</u>	<u>26.350</u>		
<b>Note 3 - Egenkapital:</b>				
Andelsindskud		<u>16.138.945</u>		
		<u>16.138.945</u>		
Tab- og vindingskonto:				
Saldo 1. januar		-342.331		
Overført resultat		<u>86.533</u>		
		<u>-255.798</u>		
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><u>15.883.147</u></u>		
<b>Note 4 - Prioritetsgæld:</b>				
	Restgæld		Restgæld	Kursværdi
Prioritetsgæld:	<u>1/1 2012</u>	<u>Afdrag</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2012</u>
*) Nordea, 2017, 4,0 %	<u>68.160.000</u>	<u>0</u>	<u>68.160.000</u>	<u>68.160.000</u>
	<u>68.160.000</u>	<u>0</u>	<u>68.160.000</u>	<u>68.160.000</u>
*) Fastforrentet obligationslån uden afdrag, forfalder i år 2017				

## Noter

		kr.
<b>Note 5 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 4.		
Egenkapital ifølge balancen		<u>15.883.147</u>
Andelskapital		<u>16.138.945</u>
Andelskronens værdi	$\frac{15.883.147}{16.138.945} =$	<u>0,9842</u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra a, blev på generalforsamlingen fastsat til 0,9788.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2012, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 0,9842.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra a kan maksimalt fastsættes til 0,9842.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,9842:

Nr.	<u>Thomas Koppels Allé</u>	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra a
1	22 D	607.024	594.148	597.403
2	22 C	629.319	615.970	619.344
3	22 B	603.043	590.252	593.485
4	22 A	633.300	619.867	623.262
5	20 F	616.977	603.890	607.198
6	20 E	658.779	644.805	648.338
7	20 D	612.996	599.993	603.280
8	20 C	639.272	625.712	629.140
9	20 B	612.996	599.993	603.280
10	20 A	643.253	629.609	633.058
11	18 A	612.001	599.020	602.301
12	18 B	634.295	620.841	624.242
13	18 C	608.020	595.123	598.383
14	18 D	653.803	639.935	643.440
15	18 E	608.020	595.123	598.383
16	18 F	638.276	624.737	628.159
17	26 D	623.347	610.125	613.467
18	26 C	593.090	580.510	583.690
19	26 B	619.366	606.228	609.549
Overført til næste side		11.847.177	11.595.881	11.659.402

## Noter

		kr.		
<b>Note 5 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)</b>				
Nr.	Thomas Koppels Allé	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra a
	Overført fra forrige side	11.847.177	11.595.881	11.659.402
20	26 A	597.071	584.406	587.608
21	14 F	602.048	589.278	592.506
22	14 E	624.342	611.099	614.446
23	14 D	598.067	585.381	588.588
24	14 C	643.850	630.193	633.645
25	14 B	598.067	585.381	588.588
26	14 A	628.323	614.995	618.364
I alt		<u>16.138.945</u>	<u>15.796.614</u>	<u>15.883.147</u>

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for foreningens bankgæld tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 380.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 84.298.945.

Iflg. Vedtægternes § 5 stk. 1, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 7 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

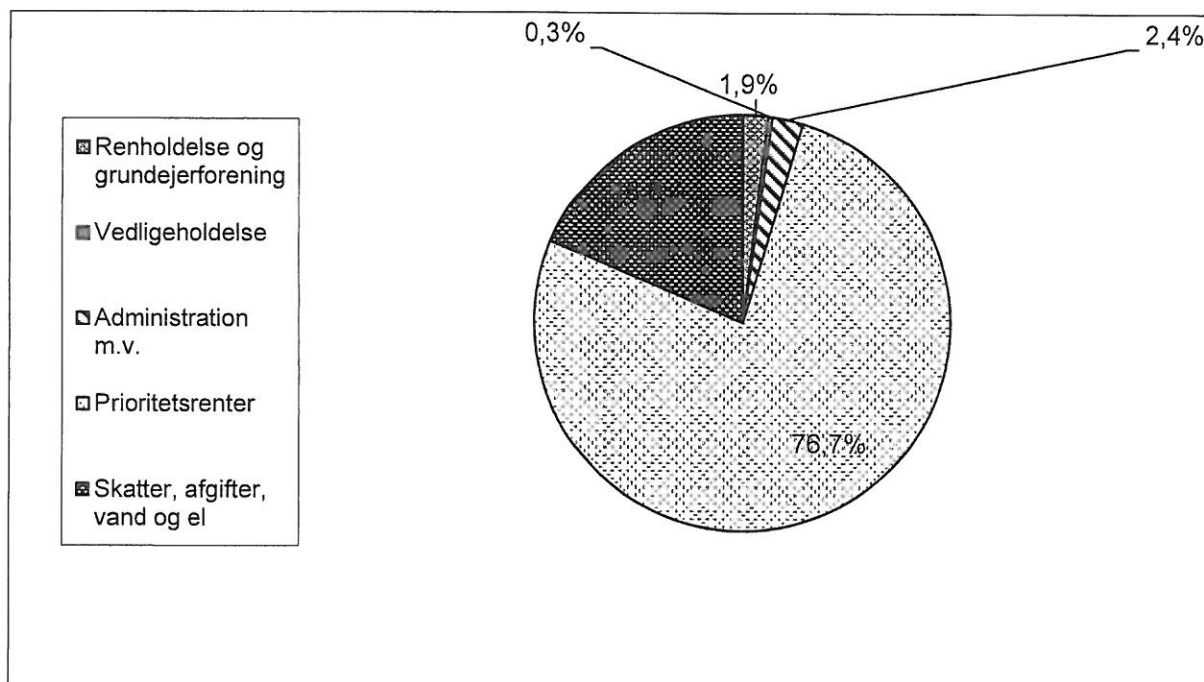
Foreningen har endvidere tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

---ooOoo---

## Noter

### Nøgletal: (ej revideret)

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	26	3.236
Fællesarealer	-	4.190
	26	7.426
	2012	2011
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	98	98
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andel	1.247	1.208
Ejendommens anskaffelssum, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	26.050	26.050
Ejendommens anskaffelssum, kr. pr. m <sup>2</sup> total	11.352	11.352
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	18.232	18.232
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total	7.945	7.945
Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	4.908	4.882
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel	21.191	21.310
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse og grundejerforening	1,92	2,11
Vedligeholdelse	0,35	0,79
Administration m.v.	2,44	2,55
Prioritetsrenter	76,68	76,66
Skatter, afgifter, vand og el	18,61	17,89
Udgifter i alt:	100,00	100,00



## Budget for 2013

	Regnskab 2012	Budget 2013 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	4.035.730	4.036.000
Solcelleanlæg	46.800	46.800
Salg af el til andelshavere	38.650	35.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.121.180</b>	<b>4.117.800</b>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	3.080.832	3.101.300
Renteudgifter, bank	13.021	20.000
Grundskyld	702.634	752.000
Dagrenovation	48.290	52.000
Fælles Grundejerforening	77.664	78.000
Forsikringer	32.005	33.000
ABF kontingent	4.856	5.000
Reparation og vedligeholdelse	13.954	30.000
Administrationshonorar	28.275	29.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	13.500
Andre honorarer	17.000	0
Kontorhold, porto og gebyrer	2.316	3.500
Møde- og foreningsomkostninger	300	500
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.034.647</b>	<b>4.117.800</b>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<b>86.533</b>	<b>0</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	0	0
Overført resultat	86.533	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>86.533</b>	<b>0</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet boligafgiftstigning.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 3%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31/12 2012.