

**Andelsboligforeningen  
Vildrosen 1  
København SV  
(Stiftet d. 1. januar 2007, ejendommen er opført i 2008)  
Årsrapport for 2013  
(6. regnskabsår)  
Budget for 2014**

**Administrator:**

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 70 30 20 20

## 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 2014	11

## Administrators og bestyrelsens påtegning

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2013 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2014

  
 \_\_\_\_\_  
 DEAS A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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.

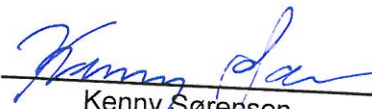
København, den 23. april 2014


  
 \_\_\_\_\_  
 Jan Johnsen

  
 \_\_\_\_\_  
 Morten Lindow  
 (formand)

  
 \_\_\_\_\_  
 Karin Olsen

  
 \_\_\_\_\_  
 Hasse Holst

  
 \_\_\_\_\_  
 Kenny Sørensen

  
 \_\_\_\_\_  
 Jan Boyesen

## 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 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante 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 vor 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 23. april 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren K. Bünger

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2013 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 indregnet til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på ejendommen.

Der afskrives på solcelleanlæg over 10 år.

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominal 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.

#### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er indregnet til nominal restgæld på balancedagen.

#### Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Det er udarbejdet vedligeholdelsesplan.

#### Nye lovkrav for regnskaber med årsafslutning 31. december 2013 eller senere

Nøgletalsoplysningerne er oplyst i regnskabet og de enkelte punkter er anført med parentes.

4.

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

Note	2013 Budget (ej revideret)		2013 Regnskab	2012 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
1	4.036.000	Boligafgift	4.062.635	4.035.730
	46.800	Solcelleanlæg	46.800	46.800
	35.000	Salg af el til andelshavere	41.000	38.650
	<u>4.117.800</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.150.435</u>	<u>4.121.180</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	3.101.300	Prioritetsrenter	3.101.280	3.080.832
	20.000	Renteudgifter, bank	7.870	13.021
	752.000	Grundskyld	751.818	702.634
	52.000	Dagrenovation	52.055	48.290
	78.000	Fælles Grundejerforening	77.664	77.664
	33.000	Forsikringer	32.767	32.005
	5.000	ABF kontingent	4.997	4.856
2	30.000	Reparation og vedligeholdelse	0	13.954
	29.000	Administrationshonorar	28.983	28.275
3	13.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	13.500
	3.500	Andre honorarer	1.250	17.000
	500	Kontorhold, porto og gebyrer	2.100	2.316
	0	Møde- og foreningsomkostninger	2.418	300
4	0	Afskrivninger	15.753	0
	<u>4.117.800</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>4.092.455</u>	<u>4.034.647</u>
	<u>0</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>57.980</u>	<u>86.533</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	0	Overført resultat	57.980	86.533
	<u>0</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>57.980</u>	<u>86.533</u>

## Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 kr.
	Ejendommens værdikonto: Saldo 1. januar	84.298.945	84.298.945
	<b>(F2) Ejendommens værdi</b>	<u>84.298.945</u>	<u>84.298.945</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 59.000.000 )		
4	Solcelleanlæg	141.778	157.531
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>84.440.723</u>	<u>84.456.476</u>
	Forudbetalt ABF kontingent	3.777	3.738
	Tilgodehavende salg af el til andelshavere	41.000	38.700
	Tilgodehavende boligafgifter mv.	5.394	5.394
	Tilgodehavende vurdering ved salg af andele	15.550	10.750
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>65.721</u>	<u>58.582</u>
	Mellemregning, Merkur Bank	120	120
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>120</u>	<u>120</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>65.841</u>	<u>58.702</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>84.506.564</u></u>	<u><u>84.515.178</u></u>

## Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2013 kr.	2012 kr.
5	<b>Egenkapital</b>	<u>15.941.127</u>	<u>15.883.147</u>
6	Prioritetsgæld, restgæld	68.160.000	68.160.000
	Uafregnede handler	89.167	89.167
	Nordea bank, (kredit max. 500.000)	196.331	268.463
	Merkur bank, lån solcelleprojekt	59.885	100.601
	Skyldige omkostninger	<u>60.054</u>	<u>13.800</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>68.565.437</u>	<u>68.632.031</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>84.506.564</u></u>	<u><u>84.515.178</u></u>
7	Beregning af andelsværdi		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Nøgletal		

## Noter

### Note 1 - Boligafgift

(C2) Jævnfør vedtægternes §8 stk. 2 skal det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter samme forhold som andelshavernes andel i formue.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
VVS, gennemgang af udsugningsventilator	0	2.538
Materialer og småanskaffelser, køb af husrens, olie mv.	0	11.416
	0	13.954
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Revisor, deltagelse i generalforsamling	0	2.625
Driftsbasen, vedligeholdelsesplan	0	14.375
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 for 2013 - regnskaber	1.250	0
	1.250	17.000
<b>Note 4 - Solcelleanlæg:</b>		
Anskaffelsessum	157.531	157.531
Afskrivning, 10% af kr. 157.531	15.753	0
Rest til afskrivning	141.778	157.531
<b>Note 5 - Egenkapital:</b>		
Andelsindskud		16.138.945
		16.138.945
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar		-255.798
Overført resultat		57.980
		-197.818
<b>Egenkapital i alt</b>		15.941.127

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2013	Afdrag	Restgæld 31/12 2013	Kursværdi 31/12 2013
*) Nordea, 2017, 4,0 %	68.160.000	0	68.160.000	68.160.000
	68.160.000	0	68.160.000	68.160.000

\*) Fastforrentet obligationslån uden afdrag, forfalder i år 2017

## Noter

		kr.
<b>Note 7 - Beregning af andelsværdi:</b>		
<b>(F1) Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes §</b>		
Egenkapital ifølge balancen		15.941.127
Andelskapital		16.138.945
Andelskronens værdi	$\frac{15.941.127}{16.138.945} =$	0,9877

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra a, blev på generalforsamlingen fastsat til 0,9788.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 0,9877.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra a kan maksimalt fastsættes til 0,9877.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,9877:

Nr.	Thomas Koppels Allé	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a
1	22 D	607.024	594.148	599.584
2	22 C	629.319	615.970	621.605
3	22 B	603.043	590.252	595.651
4	22 A	633.300	619.867	625.538
5	20 F	616.977	603.890	609.415
6	20 E	658.779	644.805	650.704
7	20 D	612.996	599.993	605.482
8	20 C	639.272	625.712	631.436
9	20 B	612.996	599.993	605.482
10	20 A	643.253	629.609	635.369
11	18 A	612.001	599.020	604.500
12	18 B	634.295	620.841	626.520
13	18 C	608.020	595.123	600.567
14	18 D	653.803	639.935	645.789
15	18 E	608.020	595.123	600.567
16	18 F	638.276	624.737	630.453
17	26 D	623.347	610.125	615.707
18	26 C	593.090	580.510	585.820
19	26 B	619.366	606.228	611.774
Overført til næste side		11.847.177	11.595.881	11.701.964

## Noter

		kr.		
<b>Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)</b>				
Nr.	Thomas Koppels Allé	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a
	Overført fra forrige side	11.847.177	11.595.881	11.701.964
20	26 A	597.071	584.406	589.753
21	14 F	602.048	589.278	594.669
22	14 E	624.342	611.099	616.689
23	14 D	598.067	585.381	590.736
24	14 C	643.850	630.193	635.958
25	14 B	598.067	585.381	590.736
26	14 A	628.323	614.995	620.622
I alt		<u>16.138.945</u>	<u>15.796.614</u>	<u>15.941.127</u>

(C1) Andelsværdien er fordelt efter de enkelte andeles indskud.

### Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 84.298.945.

(P) Foreningens friværdi (ejendomsværdi fratrukket netto gældsforpligtelser) er 18,74% af ejendomsværdien.

(E1) Iflg. Vedtægternes § 5 stk. 1, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 9 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har endvidere tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

**Note 10 - Nøgletal:** (enkelte nøgletal for 3 år p.g.a. lovkrav)

	Antal:	Areal:
(B1) Andelsboliger	26	3.236
(B5) Fællesarealer, kælder	-	4.190
	<u>26</u>	<u>7.426</u>
	<u>2011</u>	<u>2013</u>
	<u>2012</u>	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	98	98
(H1) Boligafgift i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	1.255	1.247
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m <sup>2</sup> total	4	0
(M2) Vedligeholdelse, genopretning, pr. m <sup>2</sup> total	0	0
(M3) Vedligeholdelse, i alt, kr. pr. m <sup>2</sup> total	4	0
(R) Årets afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	0,0	0
(J) Årets overskud før afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	-12	18
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
(F2) 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
(K1) Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	4.926	4.882
(K2) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel	21.168	21.191
(K3) Teknisk andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	26.050	26.050
(G1, G2 og G3)	nej	nej
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse og grundejerforening	1,90	1,92
Vedligeholdelse	0,00	0,35
Administration m.v.	2,10	2,44
Prioritetsrenter	75,97	76,68
Skatter, afgifter, vand og el	<u>19,64</u>	<u>18,61</u>
Udgifter i alt:	<u><u>99,62</u></u>	<u><u>100,00</u></u>

