



**Andelsboligforeningen Baldersgade 57**

**2200 København N**

**Årsrapport for 2012**

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 23 / 9 2013

dirigent

**Administrator:**

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
Tlf.: 33 24 21 11

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning .....	Side 1
Den uafhængige revisors erklæring.....	Side 2
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 3
Resultatopgørelse .....	Side 4
Balance:	
Aktiver .....	Side 5
Passiver .....	Side 6
Noter 1 - 3 .....	Side 7

### Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -42.013 og en egenkapital på kr. 8.187.792, 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. 31. december 2012, herunder andelskronens værdi.

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

København, den 5. maj 2013

**i bestyrelsen:**



Kezia Juul  
(formand)



Naja Olsen  
Louise Færch Jensen



Lars Henriksen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersgade 57 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 3, omfattende siderne 1 - 7. 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.

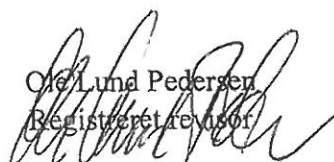
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

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

Farum, den 6. maj 2013  
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor



### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelse og balance er dog opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2012.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2012.

### Balancen

#### Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Baldersgade 57, med 10 andelsboliger er bogført til den offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Der bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis 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 kr. 2.556.242 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2012, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.593.122.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift .....		332.100	332.100
Renteindtægter .....		788	3.299
Vaskeri.....		9.038	6.060
Andre.....		6.331	0
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>348.257</b>	<b>341.459</b>
<b>Udgifter:</b>			
Renter:			
Prioritetsgæld Realkredit Danmark .....	1	113.710	90.143
Kurstab og låneomkostninger.....		65.381	0
		<u>179.091</u>	<u>90.143</u>
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter, renovation m.v. ....		57.910	50.633
Vand .....		12.260	10.971
El.....		9.747	6.680
Forsikringer .....		20.675	17.956
		<u>100.592</u>	<u>86.240</u>
Omkostninger:			
Administrator .....		12.500	14.559
ABF .....		1.840	1.875
Bank og PBS gebyrer .....		3.046	1.771
Revision og regnskabsassistance .....		9.375	2.874
Kontorhold .....		3.496	7.844
Vurdering af lejligheder.....		0	2.000
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....		1.142	2.858
Varmeregnskab .....		0	15.556
Vicevært - trappevask mv.....		18.021	4.729
Kabel TV netto (33.750-42.828).....		9.078	0
Vedligeholdelsesplan - arkitekt.....		15.938	0
		<u>74.436</u>	<u>54.066</u>
Vedligeholdelse:			
Kloak.....		1.539	0
Tømning af brønde.....		0	1.416
Serviceaftale.....		0	7.663
VVS + Varmeanlæg.....		11.971	12.649
El installatør .....		812	844
Have - borde, bænke og grill mv.....		3.653	0
Vaskemaskine og tørretumbler.....		17.665	0
Diverse vedligeholdelse - maler.....		511	288
		<u>36.151</u>	<u>22.860</u>
<b>Udgifter i alt .....</b>		<b>390.270</b>	<b>253.309</b>
Resultat før prioritetsafdrag .....		-42.013	88.150
Betalte prioritetsafdrag .....	1	-60.502	-104.200
<b>Årets resultat "kontant" .....</b>		<b>-102.515</b>	<b>-16.050</b>

**Balance 31. december 2012**

	Note	31/12 2012	31/12 2011
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København:			
Saldo primo (offentlig ejendomsværdi).....		10.100.000	10.100.000
(Ejendomsværdi er ved årsreguleringen 1/10 2012 ansat til 10.100.000 )			
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.100.000</b>	<b>10.100.000</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer .....		0	0
Pumpe og risikovurdering.....		15.038	0
ABF kontingent .....		1.895	0
Forudbetalt el .....		88	0
Ejendomsskat.....		939	0
Varme tidligere år.....		0	5.415
Varmeregnskab 2012:			
Fjernvarme a conto Kbh. E.....		50.598	41.000
A conto indbetalt andelshavere .....		-37.800	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>30.758</b>	<b>46.415</b>
Likvide beholdninger:			
Kassebeholdning ( kasserer ) .....		2.000	0
Danske Bank.....		0	212.450
Jyske Bank.....		0	7.382
Nordea Bank.....		1.424.141	203.586
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>		<b>1.426.141</b>	<b>423.418</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.456.899</b>	<b>469.833</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.556.899</b>	<b>10.569.833</b>

**Balance 31. december 2012**

	Note	31/12 2012	31/12 2011
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskud:			
Andelskapitalen, som er indeholdt i overførsel til næste år, udgjorde oprindeligt 1 måneds boligafgift.			
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar .....		8.235.180	8.147.030
A'conto varme primo.....		-49.200	0
Depositum.....		12.400	0
Mellemregning andelsoverdragelse .....		31.425	0
Årets afdrag på gæld, note 1 .....		60.502	104.200
Årets resultat "kontant" .....		-102.515	-16.050
		<u>8.187.792</u>	<u>8.235.180</u>
Egenkapital i alt .....	2	<u>8.187.792</u>	<u>8.235.180</u>
<b>Hensættelser:</b>			
Faldstammeprojekt.....		171.868	171.868
Andet.....		625.000	625.000
		<u>796.868</u>	<u>796.868</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld RD 2 lån.....		0	1.493.960
Nordea ( kursværdi kr. 2.593.122 ).....		2.556.242	0
Næste års afdrag .....		-46.160	-108.692
Langfristet gæld i alt .....		<u>2.510.082</u>	<u>1.385.268</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		46.160	108.692
Depositum.....		0	12.400
Mellemregning andelsoverdragelse .....		0	31.425
Skyldig revisor .....		9.375	0
Administrator .....		660	0
A-Skat mv.....		547	0
Varmeregnskab 2011/12.....		1.930	0
Mellemregning Varmecentral B57+59 I/S.....		1.920	0
Skyldig vand.....		1.565	0
Kortfristet gæld i alt .....		<u>62.157</u>	<u>152.517</u>
Gæld i alt .....		<u>2.572.239</u>	<u>1.537.785</u>
Passiver i alt .....		<u>11.556.899</u>	<u>10.569.833</u>

## Noter

### 1. Langfristet gæld

	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark.....	22.369	26.744	0
Nordea 2041 - 4,1212% kontantlån, opr. kr. 2.590.000	91.341	33.758	2.556.242
	113.710	60.502	2.556.242

Ejerpantebrev 600.000 med meddelelse til Jyske Bank

### 2. Andelskapital

Værdien af andele i foreningen kan 31. december 2012 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital ifølge regnskab .....			8.187.792
Hensættelser.....			796.868
Kursregulering prioritetsgæld:			
Restgæld 31/12 2012 .....	2.556.242		
Kursværdi 31/12 2012 .....	-2.593.122		-36.880
Reserve til uforudsete udgifter, kursudsving på gæld og faldstammer .....			-796.868
Egenkapital i alt .....			8.150.912
Pr. andelskrone udgør værdien $\frac{8.150.912}{675}$ .....		12.075,43 =	12.075
5 andele á 60 m2.....		724.500	
5 andele á 75 m2.....		905.625	

Andelskronen er opgjort uden hensyn til den enkelte lejligheds indvendige stand.

### 3. Bestyrelsesansvar

Indehold i bygningsforsikringen er der tegnet dækning for bestyrelsens ansvar med kr. 500.000 pr. skade og max. kr. 1 mio. pr. år. Der er selvrisko på 10 % pr. skade.