



A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 14/12 2013



dirigent

Administrator:

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf. 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 2
Anvendt regnskabspraksis	Side 3
Resultatopgørelse	Side 4
Balance:	
Aktiver	Side 5
Passiver	Side 6
Noter 1 - 4	Side 7 - 8


Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 231.712 og en egenkapital på kr. 2.263.460, 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, jfr. note 2.


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

København, den 19. februar 2013

i bestyrelsen:



Ann-Dorthe Jensen
Formand



Anne Larsen



Morten Tranberg



Jonas Svensson

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 4. 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.

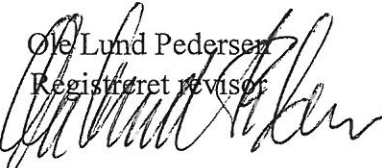
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 20. februar 2013
LUNI Registreret Revisionsanpartsselskab

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen er 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.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 231.712 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo kvarter, København, med 26 lejemål, beliggende Ryesgade 61/Trepkasgade 2 er bogført til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og senere forbedringer. Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Driftsmidler (lokalnet) afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 9.756.129 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. 10.211.703.

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

Skatter afsættes med p.t. 25% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

Indtægter:	Noter	2012	2011
Boligafgift		1.052.872	1.051.700
Beboelsesleje		108.333	156.100
Erhvervsleje		95.949	110.928
Erstatning TRYG.....		4.392	0
Renteindtægter		2.344	0
Indtægter i alt		1.263.890	1.318.728
Udgifter:			
Renter:			
Renteudgifter		0	1.373
Prioritetsgæld	3	483.910	452.697
Omprioritering		39.035	262.127
		<u>522.945</u>	<u>716.197</u>
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter, renovation m.v.		111.419	108.084
Vand		70.114	59.724
Forsikringer		32.601	28.524
		<u>214.134</u>	<u>196.332</u>
Omkostninger:			
Kontingent ABF		3.496	3.458
Bestyrelsesmøder og generalforsamling		1.836	3.200
Renholdelse og vicevært		37.310	41.248
Elektricitet		16.017	16.515
Gebyrer & porto		4.599	4.374
Revision og regnskabsassistance		12.875	12.500
Administrationshonorar inkl. moms.....		45.000	43.750
Rådgivning.....		10.078	15.000
Salg af lejlighed		587	3.625
Beboeraktiviteter		0	129
Varmeregnskab 2010 - 2011.....		1.314	0
Tab, 3 måneders erhvervsleje ifm. skybrud		0	16.870
Tab på fraflyttere - varmeregnskab 2008 og 2010.....		3.790	0
Øvrige administrationsomkostninger		2.991	2.125
		<u>139.893</u>	<u>162.794</u>
Vedligeholdelse:			
Have og gårdanlæg		3.277	868
Reparation af dørtelefon		0	8.723
VVS - defekt faldstamme		1.359	22.790
Reparation af køkken og bad i galleriet.....		32.378	0
Tømrer - tagdækning		0	99.944
Elektriker - el reparationer.....		7.648	6.423
Skybrud		18.992	50.549
Gårdlaug m.v.		42.273	42.223
Låsesmed, reparation af lås/nøgler.....		501	1.394
Varmeanlæg abonnement/eftersyn og vedligeholdelse.....		35.637	18.416
Maler vedr. vandskade ifm. fygesne		0	3.037
		<u>142.065</u>	<u>254.367</u>
Udgifter i alt		1.019.037	1.329.690
Resultat før afskrivning		244.853	-10.962
Afskrivning Lokalnet		13.141	13.141
Resultat før prioritetsafdrag		231.712	-24.103
Betalte prioritetsafdrag	3	164.871	200.478
Årets resultat (likviditet)		66.841	-224.581

Balance 31. december 2012

	Noter	31/12 2012	31/12 2011
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 2027, Udenbys Klædebo kvarter:			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		8.654.057	8.654.057
Kælderrenovering 2006		540.442	540.442
Vindues- og facaderenovering		693.556	693.556
Dræn 2012.....		1.503.062	0
(Ejendomsværdi er ved årsreguleringen 1/10 2012 ansat til 25.500.000)			
		<u>11.391.117</u>	<u>9.888.055</u>
 Driftsmidler:			
Lokalnet		38.333	51.474
- Afskrivning		-13.141	-13.141
		<u>25.192</u>	<u>38.333</u>
 Anlægsaktiver i alt		<u>11.416.309</u>	<u>9.926.388</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		205	9.790
Mellemregning, bestyrelsen		1.180	1.272
Varmeregnskab 12/13.....		29.296	0
Varmeregnskab 11/12		381	35.951
Forudbetalte omkostninger		13.263	12.937
Øvrig tilgodehavender		15.000	31.041
Tilgodehavender i alt		<u>59.325</u>	<u>90.991</u>
 Likvider:			
Nordea Bank 133 342		714.641	2.881.484
Likvider i alt		<u>714.641</u>	<u>2.881.484</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>773.966</u>	<u>2.972.475</u>
 Aktiver i alt		<u>12.190.275</u>	<u>12.898.863</u>

Balance 31. december 2012

	Noter	31/12 2012	31/12 2011
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Primo		283.150	283.150
Ultimo		283.150	283.150
Tabs- og vindingskonto:			
Primo		962.023	986.126
Salg af andel nr. 82.....		786.575	0
Betalte prioritetsafdrag		164.871	200.478
Årets resultat efter prioritetsafdrag		66.841	-224.581
		<u>1.980.310</u>	<u>962.023</u>
Egenkapital i alt	2	<u>2.263.460</u>	<u>1.245.173</u>
Hensættelser til vedligeholdelse		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Langfristet gæld:			
Nordea Kredit 2,7657%, rentetilpasning.....		0	1.550.440
Nordea Kredit 4,3918%, kontantlån.....		9.756.129	9.921.000
(restløbetid 29 år, kursværdi kr. 10.211.703)	3	9.756.129	11.471.440
Næste års afdrag		-170.877	-200.500
Langfristet gæld i alt		<u>9.585.252</u>	<u>11.270.940</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		170.877	200.500
Nordea Bank 133 342		0	0
Deposita		32.396	24.396
Forudbetalt leje		9.570	18.870
Varmeregnskab 10/11		0	6.050
Tilbageholdt varme, fraflytter.....		9.000	6.000
Igangværende handler.....		2.689	0
Mellemregning administrator.....		604	0
Kreditorer	4	16.427	26.934
Kortfristet gæld i alt		<u>241.563</u>	<u>282.750</u>
Gæld i alt		<u>9.926.815</u>	<u>11.653.690</u>
Passiver i alt		<u>12.190.275</u>	<u>12.898.863</u>

Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for foreningens arrangement med Nordea Bank A/S er indlagt ejerpantebrev stort kr. 2.100.000.

Eventualforpligtelse:

Foreningen er skattepligtig efter ejendomsbeskatningsloven ved salg af den sidste andel, og dermed af alle andele overdraget efter stiftelsen i 2000. Evt. skat er ikke beregnet og ikke afsat.

Noter**1 - Grundejernes investeringsfond
Udvendig vedligeholdelse**

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Indestående 1/1 2012 = for megen afholdt vedligeholdelse	0	-5.136
Regulering for salg	0	1.162
Saldo	0	-3.974
Regulering for nye andelshavere/nedlagte erhverv	0	0
Hensættelser, 269 m2 á kr. 78.....	20.982	
Hensættelser, 269 m2 á kr. 71.....		19.099
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	142.065	
- indvendig vedligeholdelse	0	
Årets renovering	1.503.062	
	<u>1.645.127</u>	
Andel 269/1665 m2	-265.789	
Overført til § 18 b	244.807	-244.807
Saldo ultimo - bindingspligt	0	-229.682
Indbetaling for 2012		0

**2. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2012 i h.t. lov om
andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Ejendommens offentlige vurdering af 1/10 2012	25.500.000	25.500.000
Tillæg for dræn 2012.....	1.503.062	0
Bøgført værdi ifølge balance ultimo	-11.391.117	-9.888.055
Opskrivning	15.611.945	15.611.945
Prioritetsgæld - restgæld	9.756.129	11.471.440
Prioritetsgæld - kursværdi	-10.211.703	-11.978.493
Ejendomsopskrivning	15.156.371	15.104.892
Egenkapital, side 6	2.263.460	1.245.173
Maksimal beregnet egenkapital	17.419.831	16.350.065
Hensat reserve	-595.006	0
Egenkapital til andelskroneberegning	<u>16.824.825</u>	<u>16.350.065</u>
Indskudt kapital	283.150	283.150
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m2	<u>16.824.825</u>	<u>10.105</u>
	1.665	
Bestyrelsens forslag til andelskrone pr. m2	<u>10.105</u>	<u>10.105</u>
Generalforsamlingens beslutning		<u>10.105</u>

Andelskronen opgjort uden hensyn til den enkelte lejligheds indvendige stand.

Noter

3. <u>Prioritetsgæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit 4,31918%.....	483.910	164.871	10.211.703	9.756.129
(Opr. Kr. 9.921.000)	483.910	164.871	10.211.703	9.756.129

4. Kreditorer

Revisor 2012	12.875
Hofor vand.....	3.552
	<u>16.427</u>

A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2
CVR-nr. 25 26 24 76
Bilag til Selvangivelsen 2012

Udlejningsindtægt 162 m ²		108.333
Erhvervsleje, kælder 107 m ²		95.949
		<u>204.282</u>
Boligafgift 1.665 m ²	1.052.872	
Regulering til normalt lejeniveau: 108.333 x 1.665.....	<u>60.551</u>	<u>1.113.423</u>
162		
BRUTTOLEJE		<u>1.317.705</u>
Fællesudgifter		1.019.037
Erstatning TRYG.....		-4.392
Renteindtægter		-2.344
Skattemæssige afskrivninger		<u>38.819</u>
Fordelbare omkostninger		<u>1.051.120</u>
Udlejningsindtægt		204.282
Andel i omkostninger $\frac{1.051.120 \cdot 204.282}{1.317.705}$		<u>-162.954</u>
Årets indkomst		41.328
Anvendt underskud		<u>-41.328</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
Fremførte skattemæssige underskud:		
Indkomstår 2002		27.475
Indkomstår 2003		66.420
Indkomstår 2004		28.023
Indkomstår 2006		34.055
Anvendt i 2007		-32.705
Indkomstår 2008		99.308
Anvendt 2009		-57.560
Anvendt 2010		-33.179
Indkomstår 2011		11.512
Anvendt 2012		<u>-41.328</u>
		<u><u>102.021</u></u>

A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2
CVR-nr. 25 26 24 76
Bilag til Selvangivelsen 2012

Skattemæssige afskrivninger:

Ejendom:

Ejendommens anskaffelsessum	8.231.916	
Heraf grundværdi (fordelt i forhold til vurdering 1. januar 2000 - 914.600/6.000.000)	-1.254.818	
	<u>6.977.098</u>	
Tilgang 2000, varmecentral og faldstammer 50%	142.414	
Tilgang 2006, kælderrenovering 2/3	540.442	
Tilgang 2008, vindues- og facaderenovering 9/35 af kr. 933.633.....	693.556	
Tilgang 2012, dræn.....	1.503.062	
Værdi af bygninger	<u>9.856.572</u>	

Installationer og centralvarmeanlæg:

Saldo primo	361.252	
Afskrivning, 4% af 840.124	-33.605	33.605
Saldo ultimo	<u>327.647</u>	

Lokalt netværk:

Saldo primo	20.856	
Afskrivning 25%	-5.214	5.214
Saldo ultimo	<u>15.642</u>	

Afskrivninger i alt		<u><u>38.819</u></u>
---------------------------	--	----------------------