

# **Andelsboligforeningen ”Sønderhus”**

Krusågade 3-9  
1719 København V

## **Årsrapport for 2012**

## Indholdsfortegnelse

Side

### Påtegning og erklæring

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning .....                                  | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet ..... | 2 |

### Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis.....                 | 4  |
| Beregning af andelskronens værdi .....        | 5  |
| Resultatopgørelse for 2012 .....              | 6  |
| Balance pr. 31/12 2012 .....                  | 7  |
| Noter til resultatopgørelsen.....             | 9  |
| Noter til balancen .....                      | 11 |
| Driftsbudget for tiden 1/1 - 31/12 2013 ..... | 13 |
| Likviditetsbudget .....                       | 14 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen "Sønderhus".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2013

Bestyrelse

Anders Madsen

Britta Detlefsen

Maja Krarup

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Sønderhus"**

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Sønderhus" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, beregning af andelskronens værdi, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt god regnskabsskik.

Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen 2012 samt budgettet for 2013.

### **Ledelsens ansvar for årsrapporten**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder 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 virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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, foreningens vedtægter samt god regnskabsskik.

**Konklusion**

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

København, den

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt alment accepteret regnskabspraksis i øvrigt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og kan i hovedposter beskrives således:.

## **Resultatopgørelse**

Indtægter og udgifter medtages i forhold til den periode som posterne vedrører.

## **Balancen**

Ejendommen værdiansættes til den seneste offentlige ejendomsvurdering, der er foretaget pr. 1. oktober 2012.

For mindre inventarlignende anskaffelser foretages der afskrivning over forventet levetid.

Ved opgørelsen af andelskroneværdien medtages ejendommen til ovenstående kontantværdi, som svarer til den bogførte værdi.

Gæld optages i balancen til nominel værdi. Ved opgørelsen af andelskroneværdien medtages gælden til kontantværdi.

## Beregning af andelskronens værdi

Andelskronens værdi beregnes med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering med fradrag af gældsposter omregnet til kontantværdi og med tillæg af øvrige aktiver.

Beregningen foretages således:

|                                                                 |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Egenkapital pr. 31. december 2012 iflg. balancen .....          |                   | 40.648.606               |
| Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2012 .....      | 3.074.071         |                          |
| Bogført værdi .....                                             | <u>-2.982.122</u> | <u>-91.950</u>           |
| <b>Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2012 .....</b> |                   | <b><u>40.556.656</u></b> |

Andelskronens værdi kan herefter opgøres således pr. andel:

$$\frac{40.556.656}{46} = \underline{\underline{881.666}}$$

Bestyrelsen foreslår, at andelsværdien fastsættes til kr. 881.666 og at der indtil næste årlig generalforsamling vil blive godkendt en månedlig prisstigning på kr. 600,-, svarende til den budgetterede stigning i foreningens formue i 2013.

## Resultatopgørelse for 2012

Note

### Indtægter

|                                    | Budget           | Realiseret       | Realiseret       |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                    | <u>2012</u>      | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Boligafgift inkl. Antennebidrag    | 1.131.600        | 1.131.600        | 1.131.600        |
| Statstilskud, Boligministeriet     | 1.774            | 0                | 1.774            |
| Gebyr ved salg af lejligheder m.v. | 12.500           | 8.800            | 12.400           |
| Administrationsgebyr               | 15.000           | 20.704           | 8.777            |
| Salg af vaskemønter                | <u>42.000</u>    | <u>45.835</u>    | <u>50.845</u>    |
| Indtægter i alt                    | <u>1.202.874</u> | <u>1.206.939</u> | <u>1.205.396</u> |

### Driftsudgifter

|   |                                |                |                |                |
|---|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Skatter og offentlige afgifter | 194.000        | 193.880        | 196.014        |
| 2 | Vedligeholdelse                | 350.000        | 254.024        | 115.086        |
| 3 | Driftsudgifter i øvrigt        | 115.000        | 112.619        | 105.217        |
| 4 | Administration                 | <u>125.000</u> | <u>133.198</u> | <u>115.344</u> |
|   | Driftsudgifter i alt           | <u>784.000</u> | <u>693.721</u> | <u>531.661</u> |

### Resultat før afskrivninger

|   |               |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   |               | 418.874       | 513.218       | 673.735       |
| 5 | Afskrivninger | <u>23.316</u> | <u>23.318</u> | <u>23.316</u> |

### Resultat før renter

|  |  |         |         |         |
|--|--|---------|---------|---------|
|  |  | 395.558 | 489.901 | 650.419 |
|--|--|---------|---------|---------|

|   |               |                |                |                |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 6 | Renteudgifter | <u>150.000</u> | <u>154.521</u> | <u>151.151</u> |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|

### Årets resultat

|  |  |                |                |                |
|--|--|----------------|----------------|----------------|
|  |  | <u>245.558</u> | <u>335.379</u> | <u>499.268</u> |
|--|--|----------------|----------------|----------------|



**Balance pr. 31/12 2012**

|                                                        | Realiseret<br><u>2012</u> | Realiseret<br><u>2011</u> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                                         |                           |                           |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                   |                           |                           |
| 7 Ejendommen, matr. Nr. 1460<br>Udenbys Vester Kvarter | 43.000.000                | 43.000.000                |
| 8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar              | <u>0</u>                  | <u>23.318</u>             |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                             | <u>43.000.000</u>         | <u>43.023.318</u>         |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                           |                           |                           |
| Tilgodehavende uafsluttet vandregnskab                 | 30.324                    | 17.924                    |
| Tilgode i gårdlaug                                     | 36.231                    | 42.223                    |
| Andre tilgodehavender                                  | 1.629                     | 31.983                    |
| 9 Likvide beholdninger                                 | <u>681.289</u>            | <u>370.996</u>            |
| Omsætningsaktiver i alt                                | <u>749.474</u>            | <u>463.126</u>            |
| <br><b>Aktiver i alt</b>                               | <u><b>43.749.474</b></u>  | <u><b>43.486.444</b></u>  |

**Balance pr. 31/12 2012**

|                                     |                                     | Realiseret<br><u>2012</u>    | Realiseret<br><u>2011</u>    |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                     |                                     |                              |                              |
| <b>Egenkapital</b>                  |                                     |                              |                              |
|                                     | Andelskapital, 46 andele a 1.000    | 46.000                       | 46.000                       |
| 10                                  | Opskrivningskonto                   | 36.702.780                   | 36.702.780                   |
| 11                                  | Overført resultat                   | <u>3.899.826</u>             | <u>3.564.447</u>             |
|                                     | <b>Egenkapital i alt</b>            | <u>40.648.606</u>            | <u>40.313.227</u>            |
| <br><b>Langfristet gæld</b>         |                                     |                              |                              |
| 12                                  | Prioritetsgæld                      | <u>2.923.720</u>             | <u>2.983.095</u>             |
| <br><b>Kortfristet gæld</b>         |                                     |                              |                              |
|                                     | Prioritetsafdrag det kommende år    | 58.402                       | 55.000                       |
|                                     | Uafsluttet varmeregnskab            | 33.978                       | 42.510                       |
|                                     | Afsluttede vand og varmeregnskab    | 28.048                       | 17.731                       |
|                                     | Fraflyttede andelshavere            | 0                            | 4.050                        |
|                                     | Kreditorer og skyldige omkostninger | <u>56.720</u>                | <u>70.832</u>                |
|                                     |                                     | <u>177.148</u>               | <u>190.123</u>               |
|                                     | <b>Gæld i alt</b>                   | <u>3.100.868</u>             | <u>3.173.218</u>             |
|                                     | <br><b>Passiver i alt</b>           | <br><u><b>43.749.474</b></u> | <br><u><b>43.486.444</b></u> |
| <br>Kautionsforpligtelse: Kr 23.596 |                                     |                              |                              |

## Noter til resultatopgørelsen

|                                         | Budget<br><u>2012</u> | Realiseret<br><u>2012</u> | Realiseret<br><u>2011</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>1 Skatter og offentlige afgifter</b> |                       |                           |                           |
| Grundskyld til kommunen                 |                       | 99.923                    | 95.805                    |
| Renhold fortov brokvarter               |                       | 15.061                    | 22.033                    |
| Renovation                              |                       | <u>78.896</u>             | <u>78.176</u>             |
|                                         | <u>194.000</u>        | <u>193.880</u>            | <u>196.014</u>            |
| <b>2 Vedligeholdelse</b>                |                       |                           |                           |
| VVS                                     |                       | 15.247                    | 37.029                    |
| Vaskeri                                 |                       | 5.928                     | 5.361                     |
| Snedker                                 |                       | 26.970                    | 16.746                    |
| Bidrag til gårdanlæg                    |                       | 65.613                    | 27.789                    |
| Murerarbejde                            |                       | 54.233                    | 0                         |
| Elektriker                              |                       | -1.591                    | 15.601                    |
| Malerarbejde                            |                       | 25.350                    | 0                         |
| Diverse incl. Småanskaffelser           |                       | 36.450                    | 4.360                     |
| Rengøringsartikler mv                   |                       | 1.570                     | 0                         |
| Gebyr manglende deltagelse i reng.      |                       | -7.200                    | -6.800                    |
| Fiberby, etablering                     |                       | 0                         | 15.000                    |
| Dørtelefonanlæg                         |                       | 55.900                    | 0                         |
| Låseomlægning                           | <u>0</u>              | <u>-24.446</u>            | <u>0</u>                  |
|                                         | <u>350.000</u>        | <u>254.024</u>            | <u>115.086</u>            |
| <b>3 Driftsudgifter i øvrigt</b>        |                       |                           |                           |
| Ejendomsforsikring                      | 27.000                | 40.756                    | 27.010                    |
| Ansvar bestyrelsen                      | 1.000                 | 990                       | 990                       |
| El incl vaskeri                         | 30.000                | 21.135                    | 27.116                    |
| Vand vaskeri                            | 11.000                | 3.838                     | 4.502                     |
| Trappevask                              | 36.000                | 36.000                    | 36.000                    |
| Vinduespolering                         | <u>10.000</u>         | <u>9.900</u>              | <u>9.600</u>              |
|                                         | <u>115.000</u>        | <u>112.619</u>            | <u>105.217</u>            |

|                                              | Budget         | Realiseret     | Realiseret     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                              | <u>2012</u>    | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
| <b>4 Administration</b>                      |                |                |                |
| Bogføring, regnskabsudarbejdelse og revision | 16.000         | 15.250         | 38.250         |
| Administrator                                | 22.500         | 22.500         | 0              |
| Bestyrelsesmøder og generalfor.              | 15.000         | 16.553         | 12.430         |
| Repræsentation                               | 3.000          | 3.310          | 5.064          |
| Telefon mv bestyrelse                        | 16.000         | 9.975          | 12.800         |
| Kontingent ABF                               | 8.000          | 8.464          | 8.372          |
| Porto, kontorartikler                        | 4.000          | 2.329          | 3.651          |
| Bankgebyrer incl. PBS                        | 6.000          | 4.468          | 4.227          |
| Afgift TV-antenne og Copy-Dan                | 5.000          | 4.686          | 14.064         |
| Advokatomkostninger                          | 0              | 5.133          | 0              |
| Ansøgning om tagterasse mm                   | 25.000         | 43.750         | 16.486         |
| Diverse                                      | <u>4.500</u>   | <u>-3.220</u>  | <u>0</u>       |
|                                              | <u>125.000</u> | <u>133.198</u> | <u>115.344</u> |
| <b>5 Afskrivninger</b>                       |                |                |                |
| Investering i fælles telenet                 | <u>23.316</u>  | <u>23.318</u>  | <u>23.316</u>  |
|                                              | <u>23.316</u>  | <u>23.318</u>  | <u>23.316</u>  |
| <b>6 Renteudgifter</b>                       |                |                |                |
| Prioritetsgæld                               | 150.000        | 154.521        | 151.157        |
| Bankgæld                                     | <u>0</u>       | <u>0</u>       | <u>-6</u>      |
|                                              | <u>150.000</u> | <u>154.521</u> | <u>151.151</u> |

## Noter til balancen

### 7 Ejendommen

#### Anskaffelsessum:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Anskaffelsessum primo | 6.297.220        |
| Årets tilgang         | <u>0</u>         |
|                       | <u>6.297.220</u> |

#### Afskrivninger:

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Foretagne afskrivninger primo | 0        |
| Årets afskrivninger           | <u>0</u> |
|                               | <u>0</u> |

#### Opskrivninger:

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Foretagne opskrivninger primo | 36.702.780        |
| Årets opskrivning             | <u>0</u>          |
|                               | <u>36.702.780</u> |

#### Bogført værdi ultimo

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 | <u>43.000.000</u> |
|                                 | <u>43.000.000</u> |

### 8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

#### Anskaffelsessum:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Anskaffelsessum primo | <u>233.162</u> |
|                       | <u>233.162</u> |

#### Afskrivninger:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Foretagne afskrivninger primo | 209.844        |
| Årets afskrivninger           | <u>23.318</u>  |
|                               | <u>233.162</u> |

#### Bogført værdi ultimo

0

## Noter til balancen

|    |                               | Realiseret<br><u>2012</u> | Realiseret<br><u>2011</u> |
|----|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 9  | <b>Likvide beholdninger</b>   |                           |                           |
|    | Kontantbeholdning             | 392                       | 22.741                    |
|    | Danske Bank, 4395514784       | <u>680.897</u>            | <u>348.255</u>            |
|    |                               | <u>681.289</u>            | <u>370.996</u>            |
| 10 | <b>Opskrivningskonto</b>      |                           |                           |
|    | Saldo primo                   | 36.702.780                | 36.702.780                |
|    | Årets opskrivning             | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
|    |                               | <u>36.702.780</u>         | <u>36.702.780</u>         |
| 11 | <b>Overført resultat</b>      |                           |                           |
|    | Saldo primo                   | 3.564.447                 | 3.065.179                 |
|    | Periodens resultat            | <u>335.379</u>            | <u>499.268</u>            |
|    |                               | <u>3.899.826</u>          | <u>3.564.447</u>          |
| 12 | <b>Prioritetsgæld</b>         |                           |                           |
|    | Nykredit, kontantlån 4,2712 % | <u>2.982.122</u>          | <u>3.038.095</u>          |
|    | Lånerestgæld i alt            | 2.982.122                 | 3.038.095                 |
|    | Kursregulering                | <u>91.950</u>             | <u>96.345</u>             |
|    |                               | <u>3.074.071</u>          | <u>3.134.439</u>          |

## Driftsbudget for tiden 1/1 - 31/12 2013

|                                   | Realiseret<br><u>2011</u> | Realiseret<br><u>2012</u> | Budget<br><u>2013</u> |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Boligafgift inkl. Antennebidrag   | 1.131.600                 | 1.131.600                 | 1.131.600             |
| Statstilskud, Boligministeriet    | 1.774                     | 0                         | 0                     |
| Gebyr ved salg af lejligheder     | 12.400                    | 8.800                     | 12.500                |
| Administrationsgebyr              | 8.777                     | 20.704                    | 9.000                 |
| Salg af vaskemønter               | <u>50.845</u>             | <u>45.835</u>             | <u>45.000</u>         |
| Indtægter i alt                   | <u>1.205.396</u>          | <u>1.206.939</u>          | <u>1.198.100</u>      |
| <b>Driftsudgifter</b>             |                           |                           |                       |
| Skatter og offentlige afgifter    | 196.014                   | 193.880                   | 210.215               |
| Vedligeholdelse                   | 115.086                   | 254.024                   | 250.000               |
| Driftsudgifter i øvrigt           | 105.217                   | 112.619                   | 115.000               |
| Administration                    | <u>115.344</u>            | <u>133.198</u>            | <u>125.000</u>        |
|                                   | <u>531.661</u>            | <u>693.721</u>            | <u>700.215</u>        |
| <b>Resultat før afskrivninger</b> | 673.735                   | 513.218                   | 497.885               |
| Afskrivninger                     | <u>23.316</u>             | <u>23.318</u>             | <u>0</u>              |
| <b>Resultat før renter</b>        | 650.419                   | 489.901                   | 497.885               |
| Renteudgifter                     | <u>151.151</u>            | <u>154.521</u>            | <u>151.608</u>        |
| <b>Årets resultat</b>             | <u>499.268</u>            | <u>335.379</u>            | <u>346.277</u>        |

## Likviditetsbudget

|                                   | Realiseret     | Realiseret     | Budget           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                   | <u>2011</u>    | <u>2012</u>    | <u>2013</u>      |
| Indestående i bank, primo         | 82.755         | 370.998        | 681.289          |
| Periodens resultat                | 499.268        | 335.379        | 346.277          |
| Afskrivninger inventar            | 23.316         | 23.316         | 0                |
| Formindskelse af tilgodehavender  | 0              | 23.945         | 0                |
| Forøgelse kortfristet gæld        | <u>0</u>       | <u>0</u>       | <u>0</u>         |
| Til rådighed i alt                | <u>605.339</u> | <u>753.639</u> | <u>1.027.566</u> |
| Der anvendes til:                 |                |                |                  |
| Prioritetsafdrag                  | 53.644         | 55.973         | 58.402           |
| Formindskelse af kortfristet gæld | 108.661        | 16.377         | 40.000           |
| Forøgelse af tilgodehavender      | <u>72.036</u>  | <u>0</u>       | <u>0</u>         |
| Anvendelser i alt                 | <u>234.341</u> | <u>72.350</u>  | <u>98.402</u>    |
| Budgetteret likviditet ultimo     | <u>370.998</u> | <u>681.289</u> | <u>929.164</u>   |