

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

LERHØJ 7A, 2880 BAGSVÆRD, TLF. 43 71 94 18, FAX 43 71 94 64, CVR.NR. 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2013

Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Sølvgade 93

1307 København K

CVR nr. 81832919

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Udkast

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Sølvgade 93
Sølvgade 93
1307 København K

CVR-nr.: 81 83 29 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Steen Droob, formand
Jens Busck-Rasmussen
Ebbe Hein

Administrator

Kim Hansen
Grønnemose Allé 89
2860 Søborg

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Lerhøj 7A
2880 Bagsværd

Pengeinstitut

Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Sølvgade 93.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2014

Administrator:

Kim Hansen

København, den 3. april 2014

Bestyrelse:

Steen Droob

Jens Busck-Rasmussen

Ebbe Hein

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8. og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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, at 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 vurderingen 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabslove, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Bagsværd, den 3. april 2014

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

Svend Dørffer
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Det følger af Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at værdien af ejendommen ikke må overskride en af følgende værdier:

- 1) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er fastsat af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, såfremt denne i øvrigt er indhentet og gyldig.
- 2) værdien i henhold til den seneste offentlige ejendomsværdi
- 3) anskaffelsesprisen

Bestemmelsen angiver den maksimale værdi foreningen kan vælge, hvilket vil sige, at andelsboligforeningen kan vælge værdien fra valuarvurderingen/den offentlige vurdering/anskaffelsesprisen eller en lavere værdi. Hvis værdien af ejendommen sættes meget højt, medfører dette, at andelskronen bliver høj og dermed, at de enkelte andeles værdi bliver høj. Det kan være til fordel for beboere, der ønsker at sælge eller belåne deres andel og uproblematisk, hvis ejendomspriserne fortsætter med at stige.

Anvendt regnskabspraksis

Værdien af andelsboligejendomme svinger imidlertid, og det betyder, at værdien af ejendommen kan falde eller stige. Hvis værdien falder, betyder det, at værdien af andelene falder. For de andelshavere, der har købt andelene på et tidspunkt, hvor værdiansættelsen var meget høj, betyder det, at andelshaverne ved salg i et faldende marked vil få et tab ved salg af andelen. Hvis generalforsamlingen ønsker en jævn udvikling i andelskronen, anbefales det, at vælge en værdi, der ikke er for høj eller for lav. Dermed tilstræbes det, at der ikke er andelshavere, der må konstatere et væsentligt tab, hvis ejendomsmarkedet ændrer sig væsentligt.

Derudover bør der reserveres til udsving i kursværdien af foreningens gæld. Revisor og administrator gør for en god ordens skyld opmærksom på, at fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone alene og suverænt fastsættes af generalforsamlingen på basis af et forslag fra bestyrelsen, som er del af nærværende årsrapport. Bestyrelsens indstilling kan således ændres i forbindelse med selve generalforsamlingen, da bestyrelsens forslag alene er at betragte som et forslag, og at selve beslutningen om værdiansættelsen sker af generalforsamlingen.

Der gøres i samme forbindelse opmærksom på, at revisor og administrator ikke yder rådgivning omkring den valgte hensættelse/reserve i andelskroneberegningen, udover hvad der allerede er beskrevet ovenfor, idet andelskronen suverænt besluttes af generalforsamlingen og at revisor og administrator alene på opfordring erfaringsmæssigt kan henvise til andre foreningers valgte princip og argumenter for og imod en given hensættelse. Revisor og administrator skal derfor kraftigt opfordre alle andelshavere til at forholde sig til bestyrelsens forslag og overveje at stille eventuelle alternative forslag til andelsværdien/ andelskronen i forbindelse med regnskabet's behandling på generalforsamlingen.

Endelig henledes opmærksomheden på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis forenings princip for opgørelse af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/valuarvurdering - måtte falde.

Resultatopgørelse

Boligafgift og andre indtægter vedrørende regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om boligafgiften m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2013.

Ligeledes er alle omkostninger der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2013.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de udgifter, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at den derved bringes i bedre stand end erhvervelsen. Udgifter herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer. Sondringen mellem vedligeholdelses- og forbedringsudgifter vil ofte bero på et skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, der vedrører regnskabsåret.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen for at sikre, at foreningen har likviditet til betaling af afdrag på prioritetsgælden. Modposten optages i balancen under egenkapital.

Skatteforhold:

Foreningen er ikke skattepligtig.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til den offentlige ejendomsvurdering.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning samt bankindestående.

Forpligtelser

Gæld til kreditforening måles til dagsværdi svarende til obligationsrestgælden på statusdagen. Årets kursregulering overføres til egenkapitalen.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Indtægter:		
Boligafgift	493.667	532.416
Indtægter ialt	493.667	532.416
Udgifter:		
1. Skatter og afgifter	-86.714	-92.339
2. Forsikring og abonnement	-16.003	-15.675
3. Vicevært og renholdelse	-14.608	-13.838
4. Administration	-72.528	-73.692
5. Vedligeholdelse	-34.979	-73.613
Udgifter ialt	-224.832	-269.157
Resultat før renter	268.835	263.259
Finansiering:		
6. Finansieringsindtægter	550	457
7. Finansieringsudgifter	-113.739	-127.826
Finansiering, netto	-113.189	-127.369
ÅRETS RESULTAT	155.646	135.890
Forslag til resultatdisponering:		
Betalte prioritetsafdrag	51.688	49.671
Overført restandel af årets resultat	106.147	90.555
DISPONERET I ALT	157.835	140.226

Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
Anskaffelsessum anslået, primo	1.400.000	1.400.000
Opskrivning, primo	20.350.000	20.350.000
Årets nedskrivning	<u>-10.850.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.900.000</u>	<u>21.750.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Restancer	0	615
8. Likvide beholdninger	<u>449.700</u>	<u>325.151</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>449.700</u>	<u>325.766</u>
AKTIVER I ALT	<u>11.349.700</u>	<u>22.075.766</u>

Udkast

Balance pr. 31. december

Note	2013	2012
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
Andelsindskud	22.000	22.000
9. Opskrivningshenlæggelser	6.489.373	17.348.803
10. Overført resultat m.v.	1.168.793	1.010.958
Egenkapital ialt	7.680.166	18.381.761
GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
11. Prioritetsgæld	3.616.093	3.658.351
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.616.093	3.658.351
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Skyldige omkostninger	36.557	18.000
Varmeregnskab	16.884	17.654
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53.441	35.654
Gældsforpligtelser i alt	3.669.534	3.694.005
PASSIVER I ALT	11.349.700	22.075.766
12. Eventualforpligtelser		

Noter

	2013	2012
1. Skatter og afgifter		
Vandforbrug	20.585	21.943
Renovation	61.897	56.933
El-forbrug	4.232	13.463
	86.714	92.339
2. Forsikring og abonnement		
Bygningsforsikring	16.003	15.675
	16.003	15.675
3. Vicevært og renholdelse		
Vicevært/trappevask	14.608	13.838
	14.608	13.838
4. Administration		
Administration	15.000	15.000
Gebyrer	705	0
Kontor/telefon	0	891
Kontingent	2.046	2.024
Revisor	12.500	23.098
Revisor tidl. år	21.594	0
Valuarvurdering	0	14.875
Formand	7.000	7.000
Møder og Sommerfester	13.682	10.804
Diverse	1	0
	72.528	73.692
5. Vedligeholdelse		
Kloak	0	43.039
VVS og Varmemålere	3.602	0
Gårdanlæg	18.560	18.560
Facaderenovering	2.673	2.533
Fjernvarmeservice	6.057	6.098
Småanskaffelser	4.087	3.383
	34.979	73.613
6. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter	550	457
	550	457
7. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	113.739	127.826
	113.739	127.826

Noter

	2013	2012
8. Likvide beholdninger		
Foreningskasse	2.000	2.000
Danske Bank 2918 477	447.700	323.151
	449.700	325.151
9. Opskrivningshenlæggelser		
Opskrivning af ejendomsværdi, primo	17.400.323	17.400.323
Årets op/nedskrivning af ejendommen	-10.850.000	0
Regulering af prioritetsgæld, primo	-51.520	43.930
Årets kursregulering af prioritetsgæld	-9.430	-95.450
	6.489.373	17.348.803
10. Overført resultat m.v.		
Saldo primo	1.010.958	870.732
Årets resultat	157.835	140.226
	1.168.793	1.010.958
11. Prioritetsgæld		
RD 4% 2010, 20 år	1.255.143	1.306.831
RD 2% 2006, 30 år	2.300.000	2.300.000
Kursregulering	60.950	51.520
	3.616.093	3.658.351
12. Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser:		
Pantebreve nom. kr. 3.716.000 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.		
Afgivne garantier:		
Foreningen har stillet garantier for andelshaverne vedr. andelsboliglån.		

Noter

13. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal Areal m ²	
B1 Andelsboliger	10	952
B6 I alt	10	952

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boliagafgiften?		x	
D1 Foreningens stiftelsesår			År
D2 Ejendommens opførelsesår			1976
			1882
Hæftelser		Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?			X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			X

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		Ejendomsvurdering
	Kr.	Gns kr. pr. kvm.
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.900.000	11.450
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00	

Eventualforpligtelser	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	kr. / kvm		
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²			613
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm.	2011	2012	2013
	154	143	163

K1 Andelsværdi	8.067
K2 Gældsforpligtelser omsætningsaktiver	3.382
K3 Teknisk andelsværdi	11.450

Byggeteknik og vedligeholdelse	2011	2012	2013
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	42	32	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>særlig vedligeholdelse/forbedring</i>)	0	45	0
M3 Vedligehold i alt, kr. pr. andel kvm	<u>42</u>	<u>77</u>	<u>37</u>

Finansielle forhold

P Friværdi (ejendommens regn. Værdi fratrukket gæld i ejendom)		67%	
	2011	2012	2013
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>50</u>	<u>52</u>	<u>54</u>

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.450	11.450
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	1.471	1.471
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.382	3.382
Foreslået andelsværdi	8.067	8.067
Reserver uden for andelsværdi	0	0

Omkostninger mv. i pct. Af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	9%
Øvrige omkostninger	49%
Finansielle poster, netto	29%
Afdrag	13%
I alt	<u>100%</u>

14. Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af de følgende tre metoder:

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Ejendoms- vurdering
Andelsværdi	
Egenkapital ifølge årsrapport	<u>7.680.166</u>
Bestyrelsen foreslår andelsværdien pr. m ² sat til	<u>8.348</u>
Andelsindskud	<u>22.000</u>
Værdien pr. indskudt andelskrone	<u>349,10</u>