

**Andelsboligforeningen  
Sølvgade 93**

CVR-nr. 81 83 29 19

**Årsrapport for 2012**

Godkendt på general-  
forsamling, den        /        2012

---

(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Noter til resultatopgørelse og balance	11

## Foreningsoplysninger

<b>Generelt</b>	Andelsboligforeningen Sølvgade 93 Sølvgade 93 1307 København K.
	CVR-nr.: 81 83 29 19
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Droob (formand) Anne Thrane Frank Jørgensen
<b>Administrator</b>	Kim Hansen Grønnemose Allé 89 2860 Søborg
<b>Uafhængig revisor</b>	NymarkChristensen A/S Registreret revisionsvirksomhed Skindergade 38 1159 København K.
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Sølvgade 93.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2013.

### **Bestyrelse:**

Steen Droob (formand)

Anne Thrane

Frank Jørgensen

### **Administrator:**

Kim Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sølvgade 9*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed derom.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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 andelsboligforeningens 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af regnskabet**

Uden at modificerer vores konklusion henleder vi opmærksomheden på forslag til ny andelsværdi pr. 31. december 2012 i note 3. Bestyrelsen har ikke foreslået at der indregnes eller hensættes beløb til opsat vedligeholdelse af ejendommen. Omkostninger til vedligeholdelse der overstiger normal vedligeholdelse kan derfor medføre en mindre andelsværdi end den i noten anførte.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

Ved gennemgang af kontospecifikationerne til årets bogføring, har vi konstateret at der i enkelte tilfælde mangler underliggende bilag for udbetaling af honorarer. Foreningens bestyrelse kan ifalde ansvar herfor.

København, den 18. marts 2013

**NymarkChristensen A/S**

Registreret revisionsvirksomhed

Kim Olsen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den budgetterede og opkrævede boligafgift er tilstrækkelig, samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 5 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsens anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

## Indtægter

Boligafgift, lejeindtægter og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## Omkostninger

Faste driftsomkostninger, administrationsomkostninger og vedligeholdelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

## Selskabsskat og udskudt skat

Foreningen er ikke skattepligtig.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) er optaget til den højeste værdi af den seneste offentlige vurdering og den seneste gyldige valuarvurdering. Årets op- og nedskrivninger reguleres via posten "Opskrivningsshenlæggelser" under egenkapitalen.

Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for "Opskrivningsshenlæggelser samt kursreguleringer af prioritetsgæld".

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

### Langfristet gæld

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter er indregnes til skattemæssig kursværdi. Årets kursregulering foretages via posten "kursreguleringer" under egenkapitalen.

### Kortfristet gæld

Kortfristet gæld indregnes til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Realiseret 2012	Budget 2012 Ikke Revideret	Realiseret 2011
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	495.203	496.000	486.000
Gebyrer v/salg af andele	1.000	0	0
Vaskeri inkl. vaskemidler	3.336	3.000	3.395
Indbetalt vedr. altandør	37.213	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>536.752</b>	<b>499.000</b>	<b>489.395</b>
<b>Faste driftsomkostninger</b>			
Grundskyld samt renovation	56.933	59.000	54.743
Ejendomsforsikringer	15.675	16.000	15.058
Vand	21.943	35.000	23.345
Elektricitet	13.463	14.000	7.291
Rengøring - trapper m.v.	13.838	15.000	13.968
<b>Faste driftsomkostninger i alt</b>	<b>121.852</b>	<b>139.000</b>	<b>114.405</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Møder og sommerfest	10.804	12.000	9.726
Kontorhold, porto og gebyrer	891	3.000	785
Årets revision	20.098	20.000	19.500
Revision ekstraarbejder tidligere år	3.000	0	3.000
Bestyrelseshonorarer	7.000	7.000	6.000
Administration	15.000	15.000	14.000
Valuar	14.875	10.000	0
Kontingenter	2.024	2.000	2.002
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>73.692</b>	<b>69.000</b>	<b>55.013</b>
<b>Vedligeholdelse</b>			
Gårdanlæg	18.560	28.000	18.560
Småanskaffelser	3.383	0	5.834
Fjernvarmeservice	6.098	8.000	0
Blikkenslager- og kloakservice	43.039	36.000	966
Facade mv.	2.533	4.000	2.469
El og antenne	0	0	1.411
Fællesarbejde/arbejdsweekend	0	0	10.489
Låse og porttelefoner	0	0	117
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>73.613</b>	<b>76.000</b>	<b>39.846</b>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>269.157</b>	<b>284.000</b>	<b>209.264</b>
<b>Resultat før finansiering</b>	<b>267.595</b>	<b>215.000</b>	<b>280.131</b>

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Realiseret 2012	Budget 2012 Ikke Revideret	Realiseret 2011
<b>Finansieringsindtægter</b>			
Bank- og girokonti	457	0	373
<b>Finansieringsindtægter i alt</b>	<b>457</b>	<b>0</b>	<b>373</b>
<b>Finansieringsomkostninger</b>			
Realkredit Danmark 4%	63.886	92.000	63.778
Realkredit Danmark variabel ca. 2%	63.940	63.000	69.805
<b>Finansieringsomkostninger i alt</b>	<b>127.826</b>	<b>155.000</b>	<b>133.583</b>
<b>NETTORESULTAT</b>	<b>140.226</b>	<b>60.000</b>	<b>146.921</b>
<b>Likviditets disponering</b>			
Afdrag på prioritetsgæld	49.671	60.000	47.733
Årets resultat efter afdrag	90.555	0	99.188
<b>Likviditets disponering i alt</b>	<b>140.226</b>	<b>60.000</b>	<b>146.921</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2012	2011
<b>AKTIVER</b>			
<b>Grunde og bygninger</b>			
Anskaffelsessum anslået, primo		1.400.000	1.400.000
Opskrivning, primo		20.350.000	17.038.921
Årets nedskrivning		0	3.311.079
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>1</b>	<b><u>21.750.000</u></b>	<b><u>21.750.000</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Boligafgift, varme og vaskeri		615	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>615</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Kasse		2.000	2.000
Danske Bank - kt. 2918 447		323.151	294.191
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>325.151</u></b>	<b><u>296.191</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>325.766</u></b>	<b><u>296.191</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>22.075.766</u></u></b>	<b><u><u>22.046.191</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2012	2011
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Andelsindskud</b>			
Andelsindskud		22.000	22.000
<b>Andelsindskud i alt</b>		<b>22.000</b>	<b>22.000</b>
<b>Opskrivningsshenlæggelser</b>			
Opskrivning af ejendommen, primo		17.400.323	17.038.921
Årets opskrivning af ejendommen		0	361.402
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi, primo		43.930	126.916
Årets regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-95.450	-82.986
<b>Opskrivningsshenlæggelser i alt</b>		<b>17.348.803</b>	<b>17.444.253</b>
<b>Overført resultat</b>			
Overført resultat tidligere år		870.732	723.811
Årets resultat		140.226	146.921
<b>Overført resultat i alt</b>		<b>1.010.958</b>	<b>870.732</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>18.381.761</b>	<b>18.336.985</b>
<b>Langfristet gæld</b>			
Realkredit Danmark, 4%, 2010, 20 år		1.306.831	1.356.502
Realkredit Danmark, variabel ca. 2%, 2006, 30 år		2.300.000	2.300.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi, primo		-43.930	-126.916
Årets regulering af prioritetsgæld til kursværdi		95.450	82.986
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b>3.658.351</b>	<b>3.612.572</b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Varmeregnskab		17.654	9.350
Omkostninger		0	69.284
Afsat til revision og regnskabsassistance		18.000	18.000
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>35.654</b>	<b>96.634</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>3.694.005</b>	<b>3.709.206</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>22.075.766</b>	<b>22.046.191</b>

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

2

Andelsværdi

3

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2012	2011
<b>1 Den offentlige ejendomsværdi udgør</b>	<b><u>10.900.000</u></b>	<b><u>10.900.000</u></b>
<b>Valuarvurdering udgør</b>	<b><u>21.750.000</u></b>	<b><u>21.750.000</u></b>

Vurderingen er foretaget pr. 15. maj 2012 og den skønnede handelsværdi værdi er opgjort pr. 31.12.2011

Vurderingen gælder til den 15. november 2013.

### 2 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Pantebreve nominelt DKK 3.716.000 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

#### Afgivne garantier

Foreningen har stillet garantier for andelshavere vedrørende andelsboliglån.

### 3 Andelsværdi

Opgørelse efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber med 952 m<sup>2</sup> som fordelingsfaktor.

#### § 5, stk. 2

	b) handelsværdi	b) handelsværdi
<b>Andelsværdi</b>		
Egenkapital iflg. årsrapport	<u>18.381.761</u>	<u>18.336.985</u>
<b>Bestyrelsen foreslår andelsværdien pr. m<sup>2</sup> sat til</b>	<b><u>19.308,57</u></b>	<b><u>19.261,54</u></b>
Andelsindskud i DKK	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
<b>Værdien pr. indskudt andelskrone</b>	<b><u>835,53</u></b>	<b><u>833,50</u></b>