

## **Andelsboligforeningen, Sagasvej 2 - 2A**

1861 Frederiksberg C.

Cvr. nr. 15 94 76 40

---

### **Årsrapport for 2013**

---

# **Andelsboligforeningen, Sagasvej 2 - 2A**

1861 Frederiksberg C.

Cvr. nr. 15 94 76 40

---

**Årsrapport for 2013**

---

## Foreningsbeskrivelse

---

**Regnskabsperiode** 1. januar til 31. december 2013

---

**Foreningsoplysninger** Sagasvej 2 - 2A  
1861 Frederiksberg C.

---

**Bestyrelse** Formand, Esben Westergard Damlund  
Næstformand, Line-Kathrine Birkemose  
Bestyrelsesmedlem, Martin Kirkeby Børger  
Bestyrelsesmedlem, Ole Bøje Olsen  
Kasserer, Michael Engelbrecht

---

**Revision** ACCOUNT TEAM  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Hovedgaden 24  
2970 Hørsholm  
Telefon 70 26 38 40  
Telefax 70 14 15 16  
CVR.nr. 33 15 34 49  
Homepage [www.account-team.dk](http://www.account-team.dk)  
E-mail [info@account-team.dk](mailto:info@account-team.dk)

---

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	side	3
Ledelseserklæring	side	4
Den uafhængige revisors påtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6-7
Resultatopgørelse	side	8
Balance	side	9-10
Noter	side	11-13
Værdioversigt over andelslejligheder	side	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

- at årsrapporten giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,
- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, tilpasset foreningens vedtægter,
- at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### I bestyrelsen:

Frederiksberg, den / 2014

Esben Westergard Damlund  
Formand

Michael Engelbrecht  
Kasserer

Martin Kirkeby Børgert  
Bestyrelsesmedlem

Ole Bøje Olsen  
Bestyrelsesmedlem

Line-Kathrine Birkemose  
Næstformand

## Ledelseserklæring

Foreningens formand/bestyrelse erklærer:

- at aktiverne ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det i årsrapporten anførte,
- at alle beholdninger og tilgodehavender, der tilhører foreningen på statusdagen, er optaget i årsrapporten. Vurderingen af disse er foretaget forsvarligt i overensstemmelse med god, redelig og tidssvarende forretningskik og i øvrigt i overensstemmelse med foreningens regnskabsprincipper,
- at foretagne hensættelser til imødegåelse af tab efter vor opfattelse er tilstrækkelig til at dække den risiko, der hviler på aktiverne. Der er herudover ikke aktiver, hvor der er tale om mere end normal forretningsmæssig risiko,
- at samtlige kautions-, garanti- og gældsforpligtelser fremgår af årsrapporten, og at der ikke er stillet sikkerhed overfor andelshavernes eventuelle lån i forbindelse med indbetaling af andelskapital/købesum i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 12, ud over de i årsrapporten anførte,
- at der efter bestyrelsens vurdering er tegnet tilstrækkelige forsikringer til at dække foreningens tab i en eventuel skadessituation, og at ovennævnte årsrapport er aflagt med fortsat drift for øje,
- at der formanden/bestyrelsen bekendt ikke er løbende retssager med mulige krav som kunne påvirke driftsresultatet eller den økonomiske stilling i ovennævnte årsrapport,
- at samtlige forbedringsarbejder på ejendommen formanden/bestyrelsen bekendt er indberettet til vurderingsmyndighederne, medmindre der er taget højde for dette i beregningen af andelskronens værdi,
- at der formanden/bestyrelsen bekendt ikke på bestyrelsesmøderne er foretaget beslutninger af relevans for indeværende årsrapport, ud over de overfor os oplyste, og
- at der ikke efter regnskabsårets udløb er indtrådt forhold, som er væsentlige ved bedømmelse af driftsresultat og den økonomiske stilling.



Esben Westergard Damlund  
Formand



Martin Kirkeby Børgert  
Bestyrelsesmedlem



Line-Kathrine Birkenhøse  
Næstformand

Frederiksberg, den / 2014



Michael Engelbrecht  
Kasserer



Ole Bøje Olsen  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors påtegning

---

### Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013, omfattende resultatopgørelse, balance, noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, tilpasset andelsboligforeningens vedtægter.

### 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 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 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 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 15. Juni 2014

### ACCOUNT TEAM

Registreret revisionsanpartsselskab



Bjorn Dancker

Registreret Revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis, samt tilpasset foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### 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 med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er værdiansat til kontantvurdering pr. 31/12 2013 jf. foreningens vedtægter.

Opskrivning på ejendommen er overført til egenkapitalen.

Driftsmateriel og inventar værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffelsessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

#### **Gæld**

Prioritetsgælden er ansat til kursværdi af restgælden på balancedagen, der svarer til amortiseret restgæld.

#### **Egenkapital**

Andelslejlighedernes egenkapital er værdiansat til oprindelig indskudsbeløb forøget med periodens resultat og reguleret med ejendomsopskrivning til den seneste offentlige vurdering samt kursregulering af prioritetsgæld til kursværdien på statusdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift	889.634	897.734
Lejeindtægt, blomsterkælder	1.200	1.400
Indtægter ved venteliste og rykkergebyrer mv.	750	780
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>891.584</u></b>	<b><u>899.914</u></b>
 <b>Omkostninger</b>		
Ejendomsskat	-110.662	-98.329
El, gas og vand	-93.786	-86.281
Varmeregnskab	-16.051	-15.980
Forsikringer	-34.541	-33.169
Kabel TV	-19.909	-18.382
Renovation, rengøring og skorstensfejning	0	0
Viceværtsordning	-51.443	-43.080
1 Administration og kontorhold	-31.105	-49.693
2 Reparation og vedligeholdelse	-1.336.864	-744.975
Låneomkostninger	-20.596	-43.759
<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>-1.714.957</u></b>	<b><u>-1.133.648</u></b>
 <b>Resultat af ordinær drift</b>	<b><u>-823.373</u></b>	<b><u>-233.734</u></b>
 3 Drift af vaskekælder	18.530	8.630
4 Drift af internet	-2.163	-98
	<u>16.367</u>	<u>8.532</u>
 <b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>-807.006</u></b>	<b><u>-225.202</u></b>
 5 Finansielle indtægter	3.860	662
6 Finansielle omkostninger	-409.586	-388.275
	<u>-405.726</u>	<u>-387.613</u>
 <b>Årets resultat</b>	<b><u>-1.212.732</u></b>	<b><u>-612.815</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
7 Driftsmidler	8.461	11.281
8 Ejendommen Sagasvej 2 - 2A, Frederiksberg	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>24.508.461</b></u>	<u><b>24.511.281</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>24.508.461</b></u>	<u><b>24.511.281</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Varmeregnskab	21.606	24.354
Tilgodehavende boligafgift, andelshavere	0	32.060
Tilgodehavende vedr. andelssalg	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	5.684
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>21.606</b></u>	<u><b>62.098</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	0	0
Danske Bank 7635623440	24.612	238.320
Danske Bank 3719467989	<u>545.509</u>	<u>800.474</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>570.121</b></u>	<u><b>1.038.794</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>591.727</b></u>	<u><b>1.100.892</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>25.100.188</b></u>	<u><b>25.612.173</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Andelsindskud	341.798	341.798
9 Egenkapital i øvrigt	<u>14.885.858</u>	<u>15.674.571</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>15.227.656</u></b>	<b><u>16.016.369</u></b>
<b>Langfristet gæld</b>		
10 Prioritetsgæld	<u>9.461.986</u>	<u>9.575.926</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>9.461.986</u></b>	<b><u>9.575.926</u></b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Udlæg bestyrelse	1.800	0
Forudbetalt boligafgift	4.746	4.628
Revisorhonorar	29.000	15.250
Skyldige omkostninger i øvrigt	<u>375.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>410.546</u></b>	<b><u>19.878</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>9.872.532</u></b>	<b><u>9.595.804</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>25.100.188</u></b>	<b><u>25.612.173</u></b>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1 Administration og kontorhold</b>		
Kontorartikler og porto	0	2.106
Kontingenter mv., ABF	2.976	2.944
Revisorhonorar	13.750	15.000
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og arbejdsweekend	14.379	21.470
Gaver og blomster	0	7.973
Bankgebyrer mv.	0	200
	<u>31.105</u>	<u>49.693</u>
<b>2 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer	1.336.864	744.975
	<u>1.336.864</u>	<u>744.975</u>
<b>3 Drift af vaskekælder</b>		
Indtægter	21.350	14.450
Vedligeholdelse	0	-2.060
Afskrivning driftsmidler jf. note 7	-2.820	-3.760
	<u>18.530</u>	<u>8.630</u>
<b>4 Drift af internet</b>		
Indtægter	12.420	14.490
Vedligeholdelse	-14.583	-14.588
	<u>-2.163</u>	<u>-98</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Danske Bank 3719467989	3731	474
Danske Bank 7635623440	129	188
	<u>3.860</u>	<u>662</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Realkredit Danmark, tinglysningskonto	0	10
Danske Bank 7635623440	68	0
Prioritetsgæld, jf. note 10	409.518	388.265
	<u>409.586</u>	<u>388.275</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>7 Driftsmidler</b>		
Saldo pr. 1/1	11.281	10.291
Tilgang i året	0	4.750
	<u>11.281</u>	<u>15.041</u>
Afskrivning, 25%	<u>-2.820</u>	<u>-3.760</u>
	<u>8.461</u>	<u>11.281</u>
<b>8 Ejendom, Sagasvej 2 - 2A</b>		
Kontantvurdering pr. 31/12 2012	24.500.000	24.500.000
Afholdte forbedringer i året	0	0
Op/nedskrivning til kontantvurdering pr. 31/12 2013	0	0
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Nedskrivning, 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
Ekstraordinær nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Ejendommens kontantvurdering pr. 31/12 2013 udgør kr.	<u><b>24.500.000</b></u>	
<b>Egenkapital i øvrigt</b>		
<b>9</b> Saldo pr. 1/1	15.674.571	16.404.312
Årets resultat	-1.212.732	-612.815
Regulering af kontantvurdering på ejendommen	0	0
Nedskrivning 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
	<u>14.461.839</u>	<u>15.791.497</u>
Kursregulering af prioritetsgæld	<u>424.019</u>	<u>-116.926</u>
Saldo pr. 31/13	<u>14.885.858</u>	<u>15.674.571</u>

Andelskronen udgør herefter kr. 44,552 såfremt anvendt regnskabspraksis ikke ændres, "jævnfør vedtægternes § 17, stk. 2.2."

Beregning er foretaget i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter. Vi skal gøre opmærksom på, at der ifølge loven er 3 andre beregningsmodeller som alle vil kunne give en anden værdi af andelskronen. I de 3 modeller indgår ejendommen med henholdsvis anskaffelsespris, handelsværdi eller 17. almindelige vurdering pr. 1/4 1981.

<b>Indtægter</b>	<b>budget 2013</b>	<b>regnskab 2013</b>	<b>difference</b>	<b>budget 2014</b>
Boligaft, andelshavere	925.000	889.634	(35.366)	930.000
Indtægter ved venteliste og rykkergebyr	3.000	750	2.250	3.000
Lejeindtægt blomsterkælder	2.000	1200	800	2.000
Tilskud fra privat byfornyelse	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>930.000</b>	<b>891.584</b>	<b>(32.316)</b>	<b>935.000</b>
<b>Udgifter</b>				
Skat/afgift & Varmeregnskab	(100.000)	(126.713)	(26.713)	(120.000)
El/vand	(80.000)	(93.786)	(13.786)	(95.000)
Forsikringer	(35.000)	(34.541)	459	(35.000)
Kabeltv	(17.000)	(19.909)	(2.909)	(20.000)
Renovation, vicevært m.m	(45.000)	(51.443)	(6.443)	(50.000)
Administration	(40.000)	(31.105)	8.895	(35.000)
Reparation og vedligeholdelse	(1.100.000)	(1.336.864)	(236.864)	(400.000)
Bankgebyrer	(25.000)	(20596)	4.404	(1.000)
<b>I alt</b>	<b>(1.442.000)</b>	<b>(1.714.957)</b>	<b>(272.957)</b>	<b>(756.000)</b>
Resultat af primært drift	(512.000)	(823.373)	(311.373)	179.000
Drift af vaskekælder	0	18.530	18.530	0
Drift af internet	0	(2.163)	0	0
Resultat for renter og skat	(512000)	(807.006)	(292.843)	179000
Rente indtægter	0	3.860	3.860	0
Rente udgifter	(585.000)	(388.275)	196.725	(400.000)
<b>Årets resultat</b>	<b>(1.097.000)</b>	<b>(1.191.421)</b>	<b>(92.258)</b>	<b>(221.000)</b>