

Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Årsrapport 2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12/4 2012

Dirigent

LISEBETH BAYFF
ADMINISTRATKONTOR
• & T ADMINISTRATIONSARTIKEL • 48
H. C. ANDERSENS BOULEVARD 61
1552 KØBENHAVN V
TLF. 33 12 30 00

Revision København
registreret revisionsaktieselskab
Lersø Parkallé 42-44
DK - 2100 København Ø

Telefon: +45 70 260 630
Telefax: +45 70 260 680
CVR nr.: 26 58 05 95
Bank: 5016 0002005503

kbh@revisionkbh.dk
www.revisionkbh.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	15

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Ahlefeldt
Ahlefeldtsgade/Nansensgade
1366 København K

Hjemstedskommune: København

CVR-nummer: 83778113

Regnskabsperiode: 1. januar 2011 - 31. december 2011

Kundenummer: 14259851

Bestyrelse

Sidsel Maltesen, formand
Heidi Klewe
Erik Michael Zonkjer
Birgit Bondo
Anne Kirstine Sanggaard

Administrator

B & T Administrationsaktieselskab
H. C. Andersens Boulevard 51, 2. sal
1553 København V

Revision

Revision København	CVR.nr.	26 58 05 95
registreret revisionsaktieselskab	Telefon:	70 260 630
Finsensvej 80 A	Telefax:	70 260 680
2000 Frederiksberg	www.revisionkbh.dk	

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Ahlefeldt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftaler. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 29. marts 2012

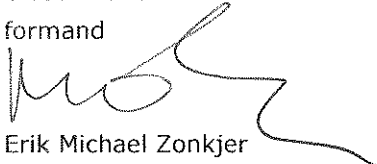
Administrator:

Bestyrelse:



Sidsel Maltesen

formand



Erik Michael Zonkjer



Anne Kirstine Sanggaard



Heidi Klewe



Birgit Bondo

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 og den udførte revision

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 de beløb og oplysninger, der er anført 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 foreningens 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

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 29. marts 2012

Revision København

registreret revisionsaktieselskab

Bo Andersen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for 2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til seneste regnskabsår vedrørende ejendommen som er optaget til den seneste offentlige vurdering.

Generelt om indregning og måling

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Foreningens indtægter er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen og der anvendes den seneste offentlige vurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

		Budget 2011	2011	2010	Budget 2012
Resultatopgørelse		kr.	kr.	kr.	kr.
		Ej revideret			Ej revideret
Boligafgift		1.084.779	1.063.983	1.033.613	1.070.915
Andre indtægter	1	57.537	51.557	61.035	50.948
Foreningsgebyrer	2	0	1.550	1.550	1.500
Indtægter i alt		1.142.316	1.117.090	1.096.198	1.123.363
Vedligehold	3	-200.400	-77.724	-102.324	-200.000
Vicevært	4	-95.000	-61.241	-80.067	-73.987
Elektricitet		-21.000	-15.363	-19.915	-16.500
Forsikringer	5	-41.809	-41.701	-37.883	-42.500
Skatter og afgifter	6	-222.091	-178.345	-198.014	-209.031
Administrationsomkostninger	7	-100.900	-114.839	-88.444	-102.651
Resultat før finansielle poster		461.116	627.877	569.551	476.194
Andre finansielle indtægter	8	750	1.427	493	1.500
Andre finansielle omkostninger	9	-476.993	-477.042	-773.479	-483.228
Årets resultat		-15.127	152.262	-203.435	-5.534

		31.12.2011	31.12.2010
		kr.	kr.
Balance, aktiver			
Ejendommen matr. nr. 402, Nørrevold kvarter	10	36.000.000	9.600.880
Anlægsaktiver i alt		36.000.000	9.600.880
Varmeregnskab	11	68.104	114.529
Tilgodehavender		17.169	22.263
Andre tilgodehavender	12	66.299	26.130
Likvide beholdninger	13	619.492	464.717
Omsætningsaktiver i alt		771.064	627.639
Aktiver i alt		36.771.065	10.228.519

		31.12.2011	31.12.2010
		kr.	kr.
Balance, passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	14	26.399.121	0
Reserveret til varmemålere	15	42.000	42.000
Overført overskud eller underskud	16	-172.101	-324.365
Egenkapital i alt		26.269.020	-282.365
Gæld til realkreditinstitutter	19	10.392.000	10.392.000
Forudbetalt boligafgift		4.307	4.235
Deposita		10.448	10.448
Skyldige omkostninger		92.564	96.445
Anden gæld	17	2.726	7.756
Gældsforpligtelser i alt		10.502.045	10.510.884
Passiver i alt		36.771.065	10.228.519
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		

Specifikationer	Budget			Budget
	2011	2011	2010	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret			Ej revideret
1 Andre indtægter				
TDC, leje Peblinge	47.037	47.037	45.667	48.448
Offentlige tilskud	10.500	4.520	15.368	0
	<u>57.537</u>	<u>51.557</u>	<u>61.035</u>	<u>48.448</u>
2 Foreningsgebyrer				
Mora- og fraflytningsgebyr	0	50	50	0
Gebyr til andelsboligforeningen	0	1.500	1.500	1.500
	<u>0</u>	<u>1.550</u>	<u>1.550</u>	<u>1.500</u>
3 Vedligehold				
El-installatør	0	-8.204	-8.028	0
VVS arbejde	0	-9.262	0	0
Murer	0	-5.625	0	0
Tømrer, snedker	0	-15.438	0	0
Fyr/varmeanlæg	0	-5.468	-58.566	0
Kloak	0	-7.556	-3.268	0
Låsesmed	0	0	-4.486	0
Udendørsarealer	0	-4.139	-636	0
Renholdelse	-16.000	-8.338	-15.196	-10.500
Abonnement antigraffiti-service	-9.400	-9.450	-9.150	-9.600
Rengøringsartikler m.v.	0	-1.343	-1.573	0
Reparation og vedligeholdelse	-175.000	0	0	-179.900
Småanskaffelser, værktøjskøb m.v.	0	-2.901	-1.421	0
	<u>-200.400</u>	<u>-77.724</u>	<u>-102.324</u>	<u>-200.000</u>

Specifikationer	Budget			Budget
	2011	2011	2010	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret			Ej revideret
4 Vicevært				
Bruttoløn vicevært	-80.000	-62.129	-33.319	-65.000
Regulering feriepengeforpligtelse	0	2.225	0	-3.987
Afsat feriepengeforpligtelse ultimo	0	0	-3.998	0
Ejendomsservice	0	0	-26.869	0
Snerydning og saltning	-15.000	-1.337	-14.105	-5.000
Lønsumsafgift	0	0	-1.776	0
	<u>-95.000</u>	<u>-61.241</u>	<u>-80.067</u>	<u>-73.987</u>
5 Forsikringer				
Bygningsforsikringer	-38.007	-37.982	-36.960	-38.700
Arbejdsskadeforsikring	-3.802	-3.719	-923	-3.800
	<u>-41.809</u>	<u>-41.701</u>	<u>-37.883</u>	<u>-42.500</u>
6 Skatter og afgifter				
Ejendomsskat	-87.560	-87.560	-81.831	-91.324
Renovation	-51.267	-39.238	-28.621	-39.298
Skyldig affaldsgebyr 2010	0	-199	0	0
Renhold fortov Brokvarter	0	-12.029	0	-19.209
Vand og vandafledningsafgift	-83.264	-61.465	-76.485	-59.200
Årsafregning vand	0	22.146	-11.077	0
	<u>-222.091</u>	<u>-178.345</u>	<u>-198.014</u>	<u>-209.031</u>

Specifikationer	Budget			Budget
	2011	2011	2010	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret			Ej revideret

7 Administrationsomkostninger

Kontorartikler	-1.000	-634	-748	-1.000
EDB-udgifter	-3.000	-1.708	-2.915	-2.000
Porto	-2.000	-173	-1.871	-700
PBS-gebyr	0	-1.707	0	-2.000
Byggesagsgebyr Københavns Kommune	0	-12.255	0	0
Revisorhonorar	-17.000	-17.000	-16.500	-17.500
Generalforsamling, mødeudgifter, foreningsudgifter	-1.000	-686	0	-750
Administrator	0	0	-40.500	-50.750
Aministrator momsbelagt	-52.100	-50.000	0	0
Honorar varmeregnskab	-6.200	-7.500	-6.000	-7.500
Advokatomkostninger	0	-3.750	0	0
Ejendomsmægler, valuarvurdering	-13.500	-13.000	-13.000	-13.250
Kontingent, grundejerforening. mm	-5.100	-5.111	-4.952	-5.200
Diverse udgifter	0	-1.315	-1.958	-2.001
	<u>-100.900</u>	<u>-114.839</u>	<u>-88.444</u>	<u>-102.651</u>

8 Andre finansielle indtægter

Renter bankindestående	750	1.427	493	1.500
	<u>750</u>	<u>1.427</u>	<u>493</u>	<u>1.500</u>

9 Andre finansielle omkostninger

Renter bank	0	0	-40	0
Øvrige renteudgifter	0	-49	-127	0
Renter prioritetsgæld	-476.993	-476.993	-527.872	-483.228
Låneomkostninger driftslån	0	0	-32.404	0
Kurstab realkreditlån	0	0	-213.036	0
	<u>-476.993</u>	<u>-477.042</u>	<u>-773.479</u>	<u>-483.228</u>

Specifikationer	2011 kr.	2010 kr.
10 Ejendommen matr. nr. 402, Nørrevold kvarter		
Anskaffelsespris primo	6.564.657	6.564.657
Arkitekt, ingeniør m.m.	1.173.322	1.173.322
Advokat	8.250	8.250
Murer	257.128	257.128
Tømrer, snedker	383.373	383.373
El-installatør	169.391	169.391
VVS-arbejde	77.000	77.000
Refusioner/tilskud	822.303	822.303
Stilladsleje	145.456	145.456
Årets opskrivning	26.399.121	0
	<u>36.000.000</u>	<u>9.600.880</u>
Den seneste offentlige ejendomsvurdering 36.000.000 DKK.		
11 Varmeregnskab		
Varmeindbetaling fra 1/9	-46.374	-46.374
Varmeudgifter fra 1/9	72.084	117.268
Varmeregnskab tidligere år	0	46.453
Varmeregnskab	42.394	0
Deponering varmeregnskab	0	-2.818
	<u>68.104</u>	<u>114.529</u>
12 Andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	66.299	26.130
	<u>66.299</u>	<u>26.130</u>
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning ejendom	134	1.508
Danske Bank 274-01-02322	619.358	463.209
	<u>619.492</u>	<u>464.717</u>

Specifikationer	2011	2010
	kr.	kr.
14 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	26.399.121	0
	<u>26.399.121</u>	<u>0</u>
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensat til varmemålere	42.000	42.000
	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
16 Overført overskud eller underskud		
Saldo primo	-324.363	-120.928
Årets resultat	152.262	-203.435
	<u>-172.101</u>	<u>-324.365</u>
17 Anden gæld		
Skyldig A-skat	633	3.042
Skyldigt AM-bidrag	320	716
Skyldige feriepengeforpligtelse	1.773	3.998
	<u>2.726</u>	<u>7.756</u>

	2011	2010
Specifikationer	kr.	kr.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 10.392.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør kr. 36.000.000.

Ud over ovennævnte lån i ejendommen, er der yderligere tinglyst 2 byfornyelseslån i ejendommen der dækker Statens andel af byfornyelsen, (Vedligeholdsdelen) med en restgæld på kr. 5.469.946.

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 440.000 samt kr. 6.000.000 for bank-engagement i Danske Bank

19 - Prioritetsgæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kontant-værdi</u>	<u>Rest-løbetid år</u>
Nykredit 4,00%	476.993		10.392.000	10.392.000	28,75
	<u>476.993</u>	<u>0</u>	<u>10.392.000</u>	<u>10.392.000</u>	

På ejendommen er desuden tinglyst 2 Indexlån, med 100% tilskud fra staten til afdrag og renter.

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kontant-værdi</u>
Nykredit 1.248.000	38.082	40.905	1.081.812	1.474.327
Nykredit 5.200.000	166.545	171.042	4.388.134	6.238.126
	<u>204.627</u>	<u>211.947</u>	<u>5.469.946</u>	<u>7.712.453</u>

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2011		26.269.020
Tilbageført reserveret til varmemåler		<u>-42.000</u>
		26.227.020
Valuarvurdering af ejendom af 23/3 2012	49.500.000	
Bogført værdi ejendom 31/12 2011	<u>36.000.000</u>	13.500.000
Prioritetsgæld nom. værdi	10.392.000	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>10.392.000</u>	0
Nedskrivning af andelsværdi		<u>-1.000.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>38.727.020</u>
Antal m2		<u>2.319</u>
Andelsværdi pr. m2. 38.727.020/2.319		<u>16.700</u>
Andelsværdi pr. 31. december 2010	<u>16.735</u>	

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/en valuarvurdering måtte falde.