

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

CVR-nr. 46 80 70 14

Årsrapport for 2011

Nærværende årsrapport er godkendt
på den ordinære generalforsamling,
den / 2012

Dirigent :

Andelsboligforeningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 11
Noter	12 - 17

Andelsboligforeningen

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A
Njalsgade 30A, st. tv.
2300 København S

CVR-nr.: 46 80 70 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Rasmus Jessop, formand
Lars H. Laursen
Jens Brenner Larsen
Jakob Kristensen
Steffen Lund

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi her dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11 for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

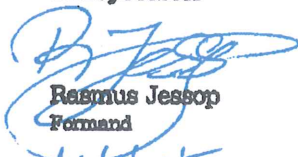
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2012

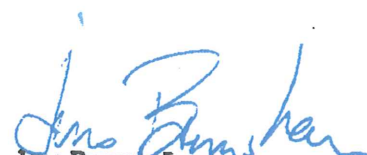
Bestyrelsen


Rasmus Jessop
Formand


Jakob Kristensen


Lars H. Laurén


Steffen Lund


Jens Brenner Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 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, 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 ledelsens 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.11 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Bjerglund Andersen

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2011 DKK	2010 DKK
	Boligafgift	4.617.987	4.556.062
	Erhvervslejemål	507.417	495.200
1	Andre driftsindtægter	24.370	6.456
	Indtægter i alt	5.149.774	5.057.718
	Ejendomsskatter- og afgifter	-1.257.220	-1.195.863
2	Almindelige driftsudgifter	-1.737.888	-1.667.581
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-680.210	-512.656
4	Administrationsomkostninger	-500.692	-429.617
	Bruttofortjeneste	973.764	1.252.001
5	Finansielle indtægter	22.032	911
6	Finansielle omkostninger	-592.727	-619.618
	Årets resultat	403.069	633.294

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	403.069	633.294
I alt	403.069	633.294

Note	AKTIVER	31.12.11	31.12.10
		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	182.000.000	187.000.000
7	Materielle anlægsaktiver i alt	182.000.000	187.000.000
	Anlægsaktiver i alt	182.000.000	187.000.000
	Tilgodehavender, boligafgift og husleje	0	2.690
8	Andre tilgodehavender	150.832	352.761
	Varmeregnskab	0	12.043
	Periodeafgrænsningsposter	9.822	11.283
	Tilgodehavender i alt	160.654	378.777
	Likvide beholdninger	622.770	1.516.333
	Omsætningsaktiver i alt	783.424	1.895.110
	Aktiver i alt	182.783.424	188.895.110

PASSIVER			
		31.12.11	31.12.10
Note		DKK	DKK
	Andelskapital	245.049	245.049
	Reserve for opskrivninger	156.086.727	161.086.727
	Overført resultat	15.219.285	14.816.216
9	Egenkapital i alt	171.551.061	176.147.992
10	Gæld til realkreditinstitutter	10.372.711	10.283.034
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.372.711	10.283.034
	Gæld, boligafgift og husleje	962	0
	Depositum og mellemregning vedr. lejlighedsoverdragelser	243.034	2.084.744
	Kreditorer	146.403	241.297
	Anden gæld	133.903	138.043
	Varmeregnskab	335.350	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	859.652	2.464.084
	Gældsforpligtelser i alt	11.232.363	12.747.118
	Passiver i alt	182.783.424	188.895.110

11 Eventualforpligtelser

12 Sikkerhedsstillelser

13 Andelsværdi

GENERELT

Årsrapporten for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSE

Boligaft og husleje

Boligaft og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2011.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter skatter samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen..

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktiske afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrator og anden administrativ assistance. Herudover omfattes mødeomkostninger, bestyrelsesomkostninger, forsikringer og hermed beslægtede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, låneomkostninger samt kursregulering af prioritetsgæld.

Skatter

Foreningens skattepligtige resultat opgøres som resultatet af udlejning til andre end andelshaverne. Skatten beregnes med den gældende skattesats og indregnes i resultatopgørelsen.

Der er ikke beregnet og afsat udskudt skat på den del, af den akkumulerede ejendomsopskrivning, der kan henføres til de af foreningen ejede erhvervslejemål.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til vurderet handelsværdi pr. 31. december 2011.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på balancedagen til kursværdi. Årets kursregulering indregnes over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

	2011 DKK	2010 DKK
1. Andre driftsindtægter		
Indmeldelsesgebyr mv.	17.000	6.000
Øvrige indtægter	7.370	6.867
Afhændelse af isenkræmmerforretningen	0	-6.411
I alt	24.370	6.456

2. Almindelige driftsudgifter

Løn	698.949	676.685
Sociale ydelser	31.667	30.354
Vejsalt og rengøringsartikler	18.378	27.106
Forsikring og abonnementer	169.123	161.963
Bryggenet, kabel-tv	790.920	823.410
Gartnerarbejde	21.143	7.751
Trappevask, viceværtshjælp og vinduespolering	7.438	12.612
Lønsumsafgift	270	-72.300
I alt	1.737.888	1.667.581

3. Vedligeholdelsesomkostninger

Blikkenslager og Techem	29.751	58.038
Elektriker	383.116	17.374
Tømrer- og snedkerarbejde	9.524	23.938
Murerarbejde	146.775	32.556
Diverse isenkram mv.	34.392	26.359
Anden vedligeholdelse	76.652	80.367
Malerarbejde	0	35.945
Gårdhave og havemøbler	0	43.737
Varmeanlæg mv.	0	194.342
I alt	680.210	512.656

	2011 DKK	2010 DKK
4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	2.981	1.574
Konsulentassistance inkl. Techem	146.440	122.780
PBS og Dataløn	16.218	16.182
Bestyrelses honorar	55.000	50.000
Generalforsamling og møder	11.115	11.838
Fester og arrangementer	6.000	25.426
Porto, telefon og varme	17.666	16.919
Revisorhonorar	30.000	28.125
Regnskabsføring og administration	132.000	123.300
Advokat	66.654	23.750
Øvrige omkostninger	16.618	9.723
I alt	500.692	429.617

5. Finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	4.265	863
Rentegodtgørelse, SKAT	17.767	48
I alt	22.032	911

6. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	0	19.496
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	503.051	499.996
Kursregulering af prioritetsgæld	89.676	100.025
Renter, andre	0	101
I alt	592.727	619.618

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.10	25.913.273
Kostpris pr. 31.12.11	25.913.273
Opskrivninger pr. 31.12.10	161.086.727
Korrektion af tidligere opskrivninger	-5.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.11	156.086.727
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.11	182.000.000
Ejendomsvurdering	142.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2011 i henhold til vurdering af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 2,2 % p.a.

	31.12.11 DKK	31.12.10 DKK
8. Andre tilgodehavender		
Offentligt tilskud løbenr. 102.346	80.578	122.099
Offentligt tilskud løbenr. 102.347	61.384	98.109
Offentligt tilskud løbenr. 102.348	8.870	27.216
Andre tilgodehavender	0	105.337
I alt	150.832	352.761

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Andelskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.10 - 31.12.10</i>			
Saldo pr. 31.12.09	245.049	159.086.727	14.182.922
Forslag til resultatdisponering	0	0	633.294
Årets opskrivning	0	2.000.000	0
Saldo pr. 31.12.10	245.049	161.086.727	14.816.216

Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11

Saldo pr. 31.12.10	245.049	161.086.727	14.816.216
Ændring i opskrivninger	0	-5.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	403.069
Saldo pr. 31.12.11	245.049	156.086.727	15.219.285

31.12.11	31.12.10
DKK	DKK

10. Gæld til realkreditinstitutter

BRF - Rentetilpasningslån, 2019	6.811.611	6.623.995
BRF - Rentetilpasningslån, 2038	3.561.100	3.659.039
I alt	10.372.711	10.283.034

11. Eventualforpligtelser

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

12. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank er der deponeret et ejerpantebrev i matr. nr. Amagerbros Kvarter 40/42-405 på kr. 7.000.000.

13. Andelværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 b (Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport	<u>171.551.061</u>
I alt til fordeling på 888 enheder	<u>171.551.061</u>
I alt pr. enhed	<u>193.188</u>

	<u>01-01-2012</u>	<u>01-01-2011</u>	<u>01-01-2010</u>
2 værelser, 4 enheder	772.753	793.459	781.598
2½ værelser, 5 enheder	965.941	991.824	976.997
3 værelser, 6 enheder	1.159.129	1.190.189	1.172.397
3½ værelser, 7 enheder	1.352.317	1.388.554	1.367.796

Boligforeningen er ejer af 1 kontor og 4 forretninger

