

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

CVR-nr. 46 80 70 14

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25/3 2013

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 18

Andelsboligforeningen

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

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

Bestyrelse

Rasmus Jessop, formand
Lars H. Laursen
Steffen Lund
Jens Brenner Larsen
Naja Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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.

Efter årsafslutningen er kontrakten om kælderrenovering afsluttet. Der er i 2013 afholdt forbedringsudgifter for yderligere DKK 611.244, som vil indgå som en bygningsforbedring i regnskabet for 2013. Den samlede aktiverede sum på kælderprojektet er herefter DKK 3.418.490. Herefter udestår etablering af sokler, el og VVS i vaskekældrene.

København, den 27. februar 2013

Bestyrelsen


Rasmus Jessop
Formand


Lars H. Laursen


Steffen Lund


Jens Brenner Larsen


Naja Christensen

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 01.01.12 - 31.12.12, 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

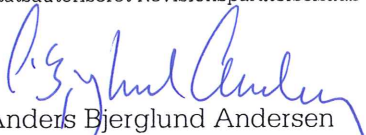
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. februar 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Anders Bjerlund Andersen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2012 DKK	2011 DKK
	Boligafgift	4.904.709	4.617.984
	Erhvervslejemål	520.187	507.417
1	Andre driftsindtægter	31.762	24.370
	Indtægter i alt	5.456.658	5.149.771
2	Almindelige driftsudgifter	-1.698.177	-1.737.888
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-738.123	-680.207
4	Ejendomsomkostninger	-1.340.852	-1.257.220
5	Administrationsomkostninger	-718.255	-500.692
	Bruttofortjeneste	961.251	973.764
6	Finansielle indtægter	5.975	22.032
7	Finansielle omkostninger	-677.571	-592.727
	Resultat før skat	289.655	403.069
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	289.655	403.069
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	289.655	403.069
	I alt	289.655	403.069

Note	AKTIVER	31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	186.300.000	182.000.000
8	Materielle anlægsaktiver i alt	186.300.000	182.000.000
	Anlægsaktiver i alt	186.300.000	182.000.000
	Tilgodehavender, boligafgift og husleje	132.594	0
9	Andre tilgodehavender	80.816	150.832
	Periodeafgrænsningsposter	9.067	9.822
	Tilgodehavender i alt	222.477	160.654
	Likvide beholdninger	875.416	622.770
	Omsætningsaktiver i alt	1.097.893	783.424
	Aktiver i alt	187.397.893	182.783.424

PASSIVER

Note		31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
	Andelskapital	245.049	245.049
	Reserve for opskrivninger	157.579.481	156.086.727
	Overført resultat	15.508.940	15.219.285
10	Egenkapital i alt	173.333.470	171.551.061
11	Gæld til realkreditinstitutter	10.612.724	10.372.711
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.612.724	10.372.711
	Gæld, boligafgift og husleje	0	962
	Depositum og mellemregning vedr. lejlighedsoverdragelser	2.824.272	243.034
	Kreditorer	160.903	146.403
	Anden gæld	176.899	133.903
	Varmeregnskab	289.625	335.350
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.451.699	859.652
	Gældsforpligtelser i alt	14.064.423	11.232.363
	Passiver i alt	187.397.893	182.783.424
12	Eventualforpligtelser		
13	Sikkerhedsstillelser		
14	Andelsværdi		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

RESULTATOPGØRELSE

Boligaft og husleje

Boligaft og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2012.

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 2012.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

	2012	2011
	DKK	DKK

1. Andre driftsindtægter

Indmeldelsesgebyr mv.	13.000	17.000
Øvrige indtægter	18.762	7.370
I alt	31.762	24.370

2. Almindelige driftsudgifter

Løn	716.071	698.949
Sociale ydelser	31.105	31.667
Vejsalt og rengøringsartikler	7.953	18.378
Forsikring og abonnementer	172.380	169.123
Bryggenet, kabel-tv	750.365	790.920
Gartnerarbejde	14.522	21.143
Trappevask, viceværtshjælp og vinduespolering	5.781	7.438
Lønsumsafgift	0	270
I alt	1.698.177	1.737.888

3. Vedligeholdelsesomkostninger

Blikkenslager og Techem	208.461	29.751
Elektriker	57.629	383.113
Tømrer- og snedkerarbejde	0	9.524
Murerarbejde	21.682	146.775
Diverse isenkram mv.	14.497	34.392
Anden vedligeholdelse	105.989	76.652
Asbestsanering	328.568	0
Glarmester	1.297	0
I alt	738.123	680.207

	2012	2011
	DKK	DKK

4. Ejendomsomkostninger

El og vand	537.598	477.522
Ejendomsskatter	803.254	779.698
I alt	1.340.852	1.257.220

5. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	7.682	2.981
Konsulentassistance inkl. Techem	294.769	146.440
PBS og Dataløn	16.499	16.218
Bestyrelses honorar	60.000	55.000
Generalforsamling og møder	19.843	11.115
Fester og arrangementer	0	6.000
Porto, telefon og varme	15.528	17.666
Revisorhonorar	27.625	30.000
Regnskabsføring og administration	132.000	132.000
Advokat	131.422	66.654
Øvrige omkostninger	12.887	16.618
I alt	718.255	500.692

6. Finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	5.975	4.265
Rentegodtgørelse, SKAT	0	17.767
I alt	5.975	22.032

	2012	2011
	DKK	DKK

7. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	48	0
Prioritetsrenter	437.510	503.051
Kursregulering af prioritetsgæld	240.013	89.676
I alt	677.571	592.727

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.11	25.913.273
Tilgang i året	2.807.246
Kostpris pr. 31.12.12	28.720.519
Opskrivninger pr. 31.12.11	156.086.727
Opskrivninger i året	1.492.754
Opskrivninger pr. 31.12.12	157.579.481
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	186.300.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2012 i henhold til vurdering af 5.02.2013 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 2,2 % p.a. En ændring i anvendt rentefod kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen.

	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Andre tilgodehavender

Offentligt tilskud løbenr. 102.346	47.606	80.578
Offentligt tilskud løbenr. 102.347	33.210	61.384
Offentligt tilskud løbenr. 102.348	0	8.870
I alt	80.816	150.832

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Andelskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
-------------	---------------	------------------------------	----------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11

Saldo pr. 01.01.11	245.049	156.086.727	14.816.216
Forslag til resultatdisponering	0	0	403.069
Saldo pr. 31.12.11	245.049	156.086.727	15.219.285

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	245.049	156.086.727	15.219.285
Ændring i opskrivninger	0	1.492.754	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	289.655
Saldo pr. 31.12.12	245.049	157.579.481	15.508.940

	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
11. Gæld til realkreditinstitutter		
4,9884%, BRFKredit, udløb 2019, rentetilpasning 1/1 2017, afdragsfri indtil 31/12 2012	6.871.242	6.811.611
2,2317%, BRFKredit, udløb 2038, rentetilpasning 1/1 2017, afdragsfri indtil 31/12 2018	3.741.482	3.561.100
I alt	10.612.724	10.372.711

12. Eventualforpligtelser

Ingen

13. Sikkerhedsstillelser

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

14. Andelsværdi

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>173.333.470</u>
I alt til fordeling på 888 enheder	<u>173.333.470</u>
I alt pr. enhed	<u>195.195</u>

	<u>01.01.2013</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>01.01.2011</u>
2 værelser, 4 enheder	780.781	772.753	793.459
2½ værelser, 5 enheder	975.977	965.941	991.824
3 værelser, 6 enheder	1.171.172	1.159.129	1.190.189
3½ værelser, 7 enheder	1.366.367	1.352.317	1.388.554

Boligselskabet er ejer af 1 kontor og 4 erhvervslejemål.