Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Andelsboligforeningen
Rosengården 11 - 13
København K

(Stiftet 23. november 1990, ejendommen er opført i 1850)

Årsrapport for 2013

Budget for 2014

Administrator:
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg
Hasseris Bymidte 6
DK-9000 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København
Dirch Passers Allé 76
DK-2000 Frederiksberg
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars
Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10
Nøgletal	11
Budget for 2014	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2013 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2014

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Rosengården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2014

Søren Weihrauch	Rolf Wilton (formand)	Christian Agger

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosengården 11 - 13.

Revisors udtalelse til regnskabsudkast
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosengården 11 - 13 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse 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 den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12. marts 2014
NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:
Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:
Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:
Ejendommen er indregnet til senest kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:
Tilgodehavender er indregnet til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Reserver:
Der reserveres i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt større fremtidig vedligeholdelse. Reserverne er opført under passiver i balancen.

Periodeafgrænsningsposter:
Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:
Prioritetsgæld er indregnet til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:
Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2012.

Nye lovkrav for regnskaber med årsafslutning 31. december 2013 eller senere
Nøgletalsoplysningerne er oplyst i regnskabet og de enkelte punkter er anført med parentes.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2013 Budget (ej revideret)		2013 Regnskab	2012 Regnskab
		INDTÆGTER:		
1	1.288.500	Boligafgift	1.288.468	1.288.468
	5.000	Renteindtægter	13.578	5.376
	1.293.500	**Indtægter i alt**	1.302.046	1.293.844
		UDGIFTER:		
	332.000	Prioritetsrenter	294.247	338.341
	70.000	Grundskyld	69.754	65.192
	51.000	Dagrenovation og fortovsrenholdelse	50.638	47.217
	62.000	Forsikringer	61.594	52.146
	20.000	Elektricitet	12.576	16.907
2	35.000	Renholdelse	32.109	30.970
	44.000	Fælles gårdlaug	46.014	44.206
	10.000	Vaskeri	7.850	11.700
3	200.000	Reparation og vedligeholdelse	79.087	64.159
	0	Renovering facade, tilbageført	0	-5.625
	0	Opgradering af udsugning, tilbageført	0	-5.466
	48.000	Administrationshonorar	47.588	46.881
	15.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.500
4	55.000	Andre honorarer	120.830	68.078
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.987	6.433
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	150	125
	3.000	ABF kontingent	2.790	2.760
	957.500	**Udgifter i alt**	847.714	799.524
	336.000	**Driftsresultat**	454.332	494.320
		Resultatdisponering		
	142.000	Afdrag på prioritetsgæld	160.500	135.526
	194.000	Overført resultat	293.832	358.794
	336.000	**Disponeret i alt**	454.332	494.320

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note			2013 kr.	2012 kr.
	Ejendommens værdikonto:			
	Saldo 1. januar		34.000.000	34.000.000
	(F2) Ejendommens værdi		34.000.000	34.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 34.000.000)			
	Anlægsaktiver i alt		34.000.000	34.000.000
	Gældsbreve andelshavere		8.000	8.000
	Tilgodehavende boligafgift		0	10.709
	Andre tilgodehavender		126.681	0
	Udlæg vurdering af andel til salg		0	7.500
	Forbrugsregnskab 2013/14:			
	Afholdte udgifter, varme	138.047		
	Afholdte udgifter, vand	46.567		
	Indgået a conto	-173.332	11.282	-13.596
	Energimærkeordning		6.375	9.562
	Tilgodehavender		152.338	22.175
	Danske bank		679.319	1.485.075
	Danske bank, aftalekonto		1.000.000	0
	Mellemregning med administrator		10.204	3.008
	Likvide beholdninger		1.689.523	1.488.083
	Omsætningsaktiver i alt		1.841.861	1.510.258
	Aktiver i alt		35.841.861	35.510.258

Balance pr. 31. december

Passiver

Note		2013 kr.	2012 kr.
5	**Egenkapital før reserver**	27.965.653	27.965.653
	(F3) Reserve til værdiregulering	1.217.815	498.822
	Egenkapital incl. reserver	29.183.468	28.464.475
6	Prioritetsgæld, kursværdi	6.583.724	7.013.138
	Forudbetalt boligafgift	0	10.504
	Tilbageholdt vedr. mangler	50.000	0
	Skyldige omkostninger	24.669	22.141
	Gældsforpligtelser i alt	6.658.393	7.045.783
	Passiver i alt	35.841.861	35.510.258

7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
8	Forsikringsforhold
9	Beregning af andelsværdi
10	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte
11	Nøgletal

Noter

Note 1 - Boligafgift:

(C2) Jævnfør vedtægternes §7 stk. 2 skal det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter det i note 9 anførte fordelingstal. Boligafgiftens størrelse er rettelig fastsat efter vedtægternes bestemmelse.

	2013 kr.	2012 kr.
Note 2 - Renholdelse:		
Trappevask	14.925	14.925
Hovedrengøring	6.625	6.625
Vinduespolering	3.000	3.000
Graffittiafrensning	6.340	6.014
Snerydning	1.219	406
	32.109	30.970
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefon, reparation af anlæg	4.931	2.463
Dørtelefon, udskiftning af anlæg og ringklokker	25.146	0
Elektriker, reparation af trappe- og kælderlys, køb af lyskilder	3.091	0
Kloak, rensning af brønde	0	987
Låse og nøgler, ændring af portlås, reparation af dør	4.995	0
Murer, reparation af puds	1.375	0
Småanskaffelser, røgalarmer	245	199
Tag, rensning af tagrender	0	13.741
Tømrer, slibning og lakering af bagtrappe	15.938	0
Tømrer, reparation af gulve	3.669	0
Varmeanlæg, tilkald og målerskifte	1.069	1.925
Ventilationsanlæg, serviceabonnement	3.196	3.036
Vinduer og døre, udskiftning af dør, maling af port mv.	0	29.180
Vinduer og døre, reparation af dørpumpe	5.177	0
VVS, udskiftning af målere, gennemgang af ventiler mv.	10.255	12.628
	79.087	64.159
Note 4 - Andre honorarer:		
CEJ, drift af hjemmeside	1.249	1.249
CEJ, inspektør iht. kontrakt	26.394	26.006
CEJ, oprettelse af hjemmeside	0	6.219
CEJ, kontrol af udsugning	0	4.100
CEJ, byggetilladelse ved åbning i mur	0	6.663
CEJ, inspektør ved revner i loft, vandmålere, bindingsværk mv	37.412	0
CEJ, oprettelse af digital postkasse	2.000	0
CEJ, beregning af ny andelskrone	4.100	0
CEJ, juridisk bistand	13.750	0
MT Gulv, inspektion af badeværelsesgulve	0	4.813
Valuarvurdering	15.000	0
Varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	19.675	19.028
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 for 2013 – regnskaber	1.250	0
	120.830	68.078

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2013	1.674.590
Almindelig reservefond: (prioritetsafdrag)	
Saldo 1. januar 2013	1.758.292
Årets afdrag prioritetsgæld	160.500
	1.918.792
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2013	-255.381
Årets kursregulering	548.148
	292.767
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2013	24.788.151
Indfrielse af lån, omkostninger	-1.500
Optagelse af lån, omkostninger og kurstab	-281.986
Overført resultat	293.832
Regulering af reserve til værdiregulering	-718.993
	24.079.504
Egenkapital i alt	27.965.653

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:
Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpantebrev på nominelt kr. 1.000.000 pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 34.000.000.

(P) Foreningens friværdi (ejendomsværdi fratrukket netto gældsforpligtelser) er 85,83% af ejendomsværdien.

(E1) Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2012	Indfriet (-) / Optaget (+)	Afdrag	Restgæld 31/12 2013	Kursværdi 31/12 2013
a) RealDK - 2041	6.757.757	-6.687.766	69.991	0	0
b) RealDK - 2044	0	6.967.000	90.509	6.876.491	6.583.724
	6.757.757	279.234	160.500	6.876.491	6.583.724

a) Fastforrentet kontantlån med afdrag - 4,3444%. Indfriet i året
b) Fastforrentet kontantlån med afdrag - 3,1156%. Optaget i året

Noter

kr.

Note 8 - Forsikringsforhold:
For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikring i IF Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 9 - Beregning af andelsværdi:
(F1) Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter §6, stk. 1:

Egenkapital før reserver ifølge balancen			27.965.653
Andelskapital			1.674.590
Andelskronens værdi	27.965.653 / 1.674.590	=	16,70

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 16,70.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 16,70.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes 17,43.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 16,70:

Adresse: Rosengården	Fordelings-tal	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra c
Andel nr. 10 - 11, st.	8,12	135.959	2.270.515	2.270.515
Andel nr. 20 - 11, 1.	6,97	116.742	1.949.591	1.949.591
Andel nr. 30 - 11, 2.	6,97	116.742	1.949.591	1.949.591
Andel nr. 40 - 11, 3	6,97	116.742	1.949.591	1.949.591
Andel nr. 50 - 11, 4.	6,97	116.742	1.949.591	1.949.591
Andel nr. 60 - 11, 5.	5,96	99.768	1.666.126	1.666.126
Andel nr. 70 - 13, st. tv.	5,45	91.280	1.524.376	1.524.376
Andel nr. 80 - 13, st. th.	8,90	149.091	2.489.820	2.489.820
Andel nr. 90 - 13. 1. tv.	7,00	117.223	1.957.624	1.957.624
Andel nr. 100 - 13. 1. th.	4,37	73.184	1.222.173	1.222.173
Andel nr. 110 - 13, 2. tv.	7,00	117.223	1.957.624	1.957.624
Andel nr. 120 - 13, 2. th.	4,37	73.184	1.222.173	1.222.173
Andel nr. 130 - 13, 3. tv.	7,00	117.223	1.957.624	1.957.624
Andel nr. 140 - 13, 3. th.	4,37	73.184	1.222.173	1.222.173
Andel nr. 150 - 13, 4. tv.	6,03	100.890	1.684.863	1.684.863
Andel nr. 160 - 13, 4. th. .	3,55	59.413	992.197	992.197
I alt	100,00	1.674.590	27.965.653	27.965.653

(C1) Andelsværdien er fordelt efter de enkelte andeles indskud.

Noter

Note 10 - Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:
I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter §160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

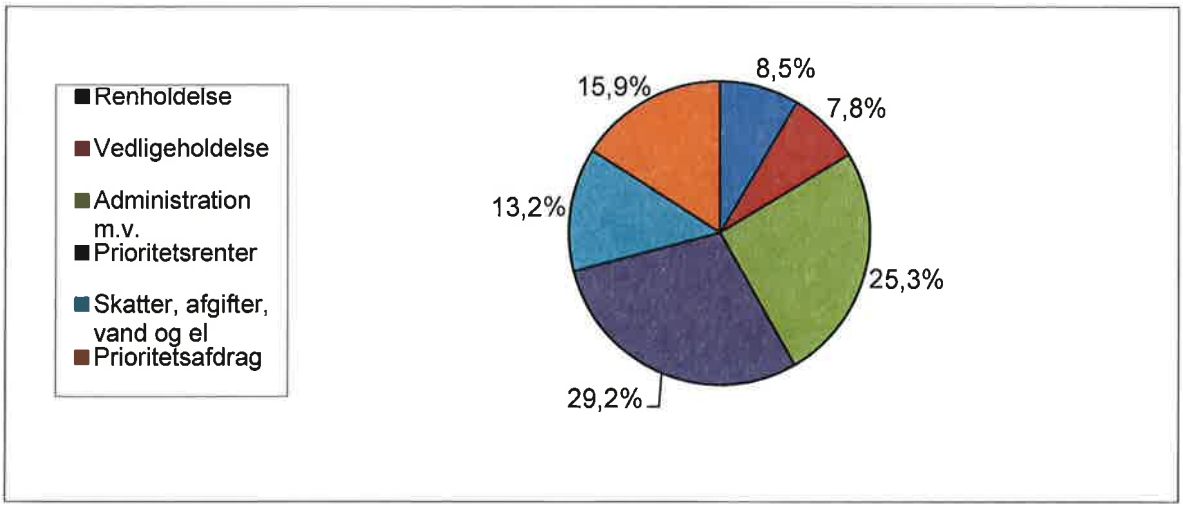
Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

Noter

Note 11 - Nøgletal: (enkelte nøgletal for 3 år p.g.a. lovkrav)	Antal:	Areal:
(B1) Andelsboliger	13	1381
(B2) Erhvervsandele	3	279
(B5) Fællesarealer, kælder	-	350
(B6) I alt	16	2.010

	2011	2013	2012
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		100	100
Boligafgift i gennemsnit, kr. pr. m² andel		933	933
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m² total	29	39	32
(M2) Vedligeholdelse, genopretning, pr. m² total	836	0	-6
(M3) Vedligeholdelse, i alt, kr. pr. m² total	866	39	26
(R) Årets afdrag, kr. pr. m² andel	94	116	98
(J) Årets overskud før afdrag, kr. pr. m² andel	298	329	358
(F2) Offentlig vurdering, kr. pr. m² andel		24.620	24.620
Offentlig vurdering, kr. pr. m² total		16.915	16.915
(K1) Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m² andel		20.250	20.250
(F3) Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m² andel		882	361
(F4) Reserver i % af ejendomsværdi		4	1
(K2) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver pr. m² andel		3.488	4.008
(K3) Teknisk andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m² andel		23.738	24.259
(G1)		ja	ja
(G2 og G3)		nej	nej

Fordeling af omkostninger m.v. i %:		
Renholdelse	8,53	9,29
Vedligeholdelse	7,84	5,68
Administration m.v.	25,34	20,53
Prioritetsrenter	29,18	36,18
Skatter, afgifter, vand og el	13,19	13,83
Prioritetsafdrag	15,92	14,49
Udgifter i alt:	100,00	100,00



Budget for 2014

	Regnskab 2013	Budget 2014 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.288.468	1.288.500
Renteindtægter	13.578	15.000
Indtægter i alt	1.302.046	1.303.500
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	294.247	246.170
Grundskyld	69.754	71.000
Dagrenovation og fortovsrenholdelse	50.638	52.000
Forsikringer	61.594	63.000
Elektricitet	12.576	15.000
Renholdelse	32.109	33.000
Fælles gårdlaug	46.014	45.000
Vaskeri	7.850	7.000
Reparation og vedligeholdelse	79.087	100.000
Arbejder iht. Vedligeholdelsesplan	0	127.000
Administrationshonorar	47.588	48.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	16.000
Andre honorarer	120.830	60.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.987	7.000
Møde- og foreningsomkostninger	150	5.000
ABF kontingent	2.790	3.000
Udgifter i alt	847.714	898.170
Budgetteret driftsresultat	454.332	405.330
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	160.500	182.000
Overført resultat	293.832	223.330
Budgetteret resultat	454.332	405.330

Budgetforudsætninger:
Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.
Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.
I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2013.