



“Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997”

Årsrapport for året 2012/2013

Administrator:
Advokatfirmaet Hupfeld A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe Horwath - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997
CVR-nr.: 19 82 47 48
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Adresse Birkedommervej 56 -64
Skoleholdervej 33 -37
Præstelængen 2 - 32
Degnestavnen 1 - 37
2400 København NV

Ejendommen Matr. nr. 1077, 1078 og 1079 Utterslev

Bestyrelse Heinz Sørensen
Carsten Junker
Jacob Pugggaard-Müller
Rikke Frøhlich
Anita Skjolden

Administrator Advokatfirmaet Hupfeld A/S
Vimosevej 62
2610 Rødovre
Tlf. 3527 8020

Revision Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn
Vigerslevvej 131
2500 Valby

i samarbejde med
Crowe Horwath
statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 for året 2012/13.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Administrator:

Advokatfirmaet Hupfeld A/S

København, den

I bestyrelsen:

Heinz Sørensen - formand

Carsten Junker - kasserer

Jacob Puggaard-Møller

Rikke Frøhlich

Anita Skjolden

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Skoleholdergården af 1997

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke eventuelle budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

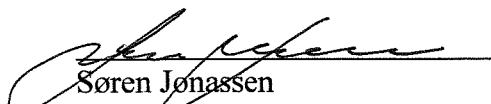
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 28. august 2013

Crowe Horwath


Søren Jønassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Skoleholdergården af 1997 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til seneste offentlige kontantværdi/valuarvurdering.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2012 - 30. juni 2013

		2011/12
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	10.910.057	10.603
Lejeindtægter, beboelse	1.359.765	1.280
Lejeindtægter, erhverv	132.442	174
Lejeindtægter, garager - P-pladser - kælder	85.060	89
Vaskeriindtægter	227.335	289
Renteindtægter, bank	15.771	36
Renteindtægter, refusion lønsumsafgift	0	45
Lejeindtægter, beboerhus	16.600	17
Andre indtægter	<u>4.457</u>	<u>7</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>12.751.487</u>	<u>12.540</u>
 <u>Omkostninger</u>		
Renteomkostninger:		
Prioritetsrenter	4.235.429	4.419
Øvrige renteudgifter	<u>8.499</u>	<u>0</u>
	4.243.928	<u>4.419</u>
 Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	3.100.350	3.025
Elektricitet	469.381	427
Forsikringer	531.372	443
Serviceabonnementer og døgnvagt	135.307	121
Lønninger inkl. pensioner m.v.	1.458.581	1.353
Løntilskud og dagpengerefusion	- 180.493	- 162
Trappevask, hovedrengøring, vinduespolering m.v.	<u>516.725</u>	<u>263</u>
	6.031.223	<u>5.470</u>
Reparation og vedligeholdelse	note 2	1.589.723
		<u>1.485</u>
 Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar, forening	698.641	695
Administrationshonorar, vaskeri	36.823	36
Administrationshonorar, antenne	42.347	41
Advokathonorar/sagsomkostninger	23.863	28
Vurderingshonorar, ejendomsmægler	27.332	27
Rådgiverhonorar vedr. brandskade	0	15
Revisionshonorar	<u>63.250</u>	<u>63</u>
	892.256	<u>905</u>
Foreningsomkostninger	note 3	149.803
		<u>194</u>
Øvrige omkostninger	note 4	<u>128.916</u>
		<u>124</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>13.035.849</u>	<u>12.597</u>
 <u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	 <u>- 284.362</u>	 <u>- 57</u>

Balance pr. 30. juni 2013**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen	note 5	<u>266.000.000</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>266.000.000</u>

Omsætningsaktiver

Restancer		315.139
Forsikringsager		85.501
Varmeregnskab 2012/2013:		
Omkostninger	2.660.568	
Indtægter	<u>2.221.559</u>	439.009
Diverse tilgodehavender		49.196
Antenneregnskab:		
Saldo pr. 1. juli 2012	67.334	
Omkostninger	1.591.388	
Indtægter	<u>1.590.257</u>	<u>1.131</u>
		68.465
Danske Bank:		
Konto nr. 2741-762806 - Driftskonto	3.026.348	
Konto nr. 2741-764981 - Bestyrelsens konto	5.137	
Konto nr. 4816-027616 - Beboerhuset	10.169	
Konto nr. 466-7905 - Girokonto	<u>186.045</u>	3.227.699
Kassebeholdning:		
Bestyrelsen	607	
Inspektør	1.815	
Beboerhus	<u>6.874</u>	9.296
Forudbetalte omkostninger		<u>85.516</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>4.279.821</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>270.279.821</u>

Balance pr. 30. juni 2013**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:
Saldo pr. 1. juli 2012 3.488.265

Reservefond:
Saldo pr. 30. juni 2013 note 6 161.965.498

Egenkapital i alt 165.453.763

Gældsforpligtelser

Mellemregning andele og overdragelser 1.539.807

Forudbetalt boligafgift m.v. 64.894

Deposita og fast forudbetalt husleje 433.278

Skyldige omkostninger note 7 279.607

Prioritetsgæld note 8 102.508.472

Gældsforpligtelser i alt 104.826.058

Passiver i alt 270.279.821

Noter til årsrapporten for 2012/2013

		2011/12
		<u>1.000 kr.</u>
Note 1. Ejendomsskat		
Ejendomsskat	1.392.982	1.318
Renovation	744.271	705
Vandafgift	<u>963.097</u>	<u>1.002</u>
	<u>3.100.350</u>	<u>3.025</u>
Note 2. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	69.131	57
Murer	127.665	244
Snedker og tømrer	241.303	84
Blikkenslager	392.063	191
Reparation af centralvarmeanlæg	0	56
Elektriker	210.719	206
Garmester	0	5
Kloakservice	0	63
Gårdanlæg	0	55
Cykelstativer	0	41
Reparation og drift af køretøjer	16.362	22
Reparation af vaskeri	70.710	39
Indkøb af vaskemiddel m.v.	103.832	155
Låseservice, indkøb af nøgler m.v.	35.763	56
Graffiti afrensning	24.994	0
Affugtning, ISS vedr. vandskade	0	- 53
Skadedyrsbekæmpelse	2.231	8
Ekstraordinær oprydning og rengøring udlejningslejlighed	0	34
Hundevagt vedr. brandskade	10.850	11
Renovering af lejligheder	151.936	0
Anden vedligeholdelse, nyanskaffelser og materialer	<u>132.164</u>	<u>211</u>
	<u>1.589.723</u>	<u>1.485</u>
Note 3. Foreningsomkostninger		
Telefon m.v.	18.191	21
Porto og fotokopier	8.844	4
Kontorartikler	26.246	21
Generalforsamling og møder	12.629	36
Kontingent, arbejdsgiverforening	8.614	9
Bankgebyrer m.v.	28.130	28
Varmandel, viceværterkontor og bestyrelseskontor	15.965	17
Genloading, chipkort	12.003	13
Beboeraktiviteter, juletræ, fastelavn m.v.	16.936	35
Diverse	<u>2.245</u>	<u>10</u>
	<u>149.803</u>	<u>194</u>
Note 4. Øvrige omkostninger		
Tab vedr. fraflyttede lejere	16.203	16
Afskrivning, vaskerier, note 5	69.788	65
Afskrivning, driftsmateriel, note 5	<u>42.925</u>	<u>43</u>
	<u>128.916</u>	<u>124</u>

Noter til årsrapporten for 2012/2013

Note 5. Ejendommen

Ejendommens anskaffelsessum:

Saldo pr. 1. juli 2012 49.698.570

Vaskerier:

Maskinanskaffelser i 2003/2004:

Saldo pr. 1. juli 2012	7.634	
Afskrivning, 10% af kr. 76.340 - 10. år	<u>7.634</u>	0

Maskinanskaffelser i 2004/2005:

Saldo pr. 1. juli 2012	18.075	
Afskrivning, 10% af kr. 90.363 - 9. år	<u>9.037</u>	9.038

Maskinanskaffelser i 2005/2006:

Saldo pr. 1. juli 2012	9.000	
Afskrivning, 10% af kr. 30.000 - 8. år	<u>3.000</u>	6.000

Maskinanskaffelser i 2006/2007:

Saldo pr. 1. juli 2012	107.518	
Afskrivning, 10% af kr. 268.798 - 7. år	<u>26.880</u>	80.638

Maskinanskaffelser i 2008/2009:

Saldo pr. 1. juli 2012	55.198	
Afskrivning, 10% af kr. 91.998 - 5. år	<u>9.200</u>	45.998

Maskinanskaffelser i 2009/2010:

Saldo pr. 1. juli 2012	32.753	
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 4. år	<u>4.679</u>	28.074

Maskinanskaffelser i 2011/2012:

Saldo pr. 1. juli 2012	42.111	
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 2. år	<u>4.679</u>	37.432

Maskinanskaffelser i 2012/2013:

Anskaffet i 2012/2013	46.790		
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 1. år	<u>4.679</u>	<u>42.111</u>	249.291

Driftsmateriel:

Saldo pr. 1. juli 2012	171.700	
Afskrivning, 10% af kr. 429.250 - 7. år	<u>42.925</u>	<u>128.775</u>
		50.076.636

Opskrivning af ejendom:

Saldo pr. 1. juli 2012	215.857.441	
Opskrivning til handelsværdi som udlejningsejendom ifølge vurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler MDE og valuar, Ole Klitland, den 31. juli 2013	<u>65.923</u>	<u>215.923.364</u>

Bogført værdi pr. 30. juni 2013 266.000.000

(Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 - kr. 251.000.000)

Noter til årsrapporten for 2012/2013

Note 6. Reservefond

Saldo pr. 1. juli 2012		164.649.527
Opskrivning til ejendommens handelsværdi som udlejningsejd.	65.923	
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	- 2.465.590	
Årets resultat	<u>- 284.362</u>	<u>- 2.684.029</u>
<u>Saldo pr. 30. juni 2013</u>		<u>161.965.498</u>

Note 7. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar		63.250
Fjernvarme		109.106
Skyldig A-skat m.m.		38.177
Skyldig ATP, pension m.m.		17.508
Mellemregning med administrator		7.252
Skyldige håndværkeromkostninger og anskaffelser		<u>44.314</u>
		<u>279.607</u>

Note 8. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominal restgæld</u>
RD - 3,3668% - restløbetid 21 ¾ år - kontantlån	27.875.645	28.145.472
RD - 3,5000% - restløbetid 23 ½ år - obligationslån - (der er aftalt afdragsfrihed indtil 30. juni 2022)	67.937.126	69.105.000
Grundejernes Investeringsfond, 1,5% - afdragsfrit	<u>5.258.000</u>	<u>5.258.000</u>
	<u>101.070.771</u>	<u>102.508.472</u>

Periodens ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 805.289.

Noter til årsrapporten for 2012/2013

Note 9. Beregning af andelsværdi

Andelens værdi er pr. 30. juni 2013 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital ifølge regnskab		165.453.763
Prioritetsgæld til kursværdi	101.070.771	
Nominel restgæld	<u>102.508.472</u>	<u>1.437.701</u>
<u>Reguleret egenkapital pr. 30. juni 2013</u>		<u>166.891.464</u>

Andelsværdi pr. andelskrone: $166.891.464 / 3.488.265 = \underline{\underline{47.844}}$

Andelsværdi pr. m²: $166.891.464 / 21.141 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\text{kr. 7.894,21 pr. m}^2}}$

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 30.10.2012 vedtaget til 47,877 pr. andelskrone henholdsvis kr. 7.899,64 pr. m².

<u>Areal</u>	<u>Værdi pr. lejlighed</u>
44 m ²	347.345
54 m ²	426.287
55 m ²	434.181
56 m ²	442.076
58 m ²	457.864
61 m ²	481.547
62 m ²	489.441
63 m ²	497.335
64 m ²	505.229
71 m ²	560.489
75 m ²	592.065
76 m ²	599.960
78 m ²	615.748
79 m ²	623.642
108 m ²	852.575
110 m ²	868.363
112 m ²	884.151
122 m ²	963.093
141 m ²	1.113.083