

A/B Pile Allé 7 D-L

Pile Allé 7 D-L, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2011

CVR-nr. 57 70 45 19

Beierholm

Godkendt på foreningens generalforsamling

den ^{24/4} 2012



dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Foreningsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdi	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for A/B Pile Allé 7 D-L.

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

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. marts 2012

Bestyrelse

24/4-12

Sarah Beknes
formand


Kjeld Jakobsen

24/4-12

Peter Nielsen


Jane Ryhede


Helle Skrøder

Administrator


Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B, 1264 København K

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Pile Allé 7 D-L

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Pile Allé 7 D-L for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og andelsværdi, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 og ledelsesberetningen er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, 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, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse. 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 og ledelsesberetningen.

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 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 samt foreningens vedtægter, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. marts 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Flemming M. Jakobsen
statsautoriseret revisor


Joan Christensen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Pile Allé 7 D-L
Pile Allé 7 D-L
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 57 70 45 19
Hjemsted: Frederiksberg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Sarah Beknes
Kjeld Jakobsen
Peter Nielsen
Jane Ryhede
Helle Skrøder

Administration

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Pile Allé 7 D-L er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og husleje

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

Ejendomsomkostninger

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

Vedligeholdelsesomkostninger

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

Kreditforeningsydelse

Efter foreningens vedtægter opkræves boligafgifter opdelt på beløb til dækning af fællesomkostninger og beløb til dækning af kreditforeningsydelse. Som følge heraf indgår de samlede ydelse på prioritetslån i resultatopgørelsen. Afdragsdelen af ydelsen modposteres på egenkapitalen. Eventuelt indekseringsbeløb på realkreditlån vises derimod ikke i resultatopgørelsen, men modregnes på afdragskontoen under egenkapitalen.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Fordeling af årets resultat

Årets resultat fordeles som vist under resultatopgørelsen. De vedtagne og opkrævede boligafgifter skal af likviditetsmæssige hensyn dække såvel årets drift som årets afdrag på realkreditlån. Derfor overføres den del af resultatet, der dækker afdrag på realkreditlån, til en særlig post under egenkapitalen, mens den resterende del af resultatet overføres til næste år.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Den offentlige vurdering er anvendt som indikator for dagsværdien. Denne må antages at være følsom overfor renteudsving.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, seneste offentlige vurdering falder. I tilfælde hvor seneste offentlige vurdering er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Indekslån måles til pantebrevsrestgæld. Denne svarer ikke til det beløb, som gælden kan indfries med på balancedagen.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Selvom foreningens vedtægter bestemmer, at der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2011 kr.	Budget 2011 kr. (ej revideret)	2010 t.kr.
Boligafgift	1.842.076	1.842.075	1.780
1 Andre indtægter	95.999	95.999	122
Indtægter i alt	1.938.075	1.938.074	1.902
2 Ejendomsomkostninger	-625.561	-634.819	-702
3 Vedligeholdelsesomkostninger	-85.712	-150.000	-273
4 Foreningsomkostninger	-140.062	-152.500	-122
Driftsomkostninger i alt	-851.335	-937.319	-1.097
Resultat før finansielle poster	1.086.740	1.000.755	805
6 Finansielle indtægter	41	0	0
5 Prioritetsrenter	-593.572	-593.571	-609
7 Andre finansielle omkostninger	-17.690	-10.000	-3
Finansielle poster netto	-611.221	-603.571	-612
Resultat før skat	475.519	397.184	193
Afdrag kreditforeningslån	-388.648	-388.649	-373
Årets resultat	86.871	8.535	-180
Årets resultat fordeles således:			
Overføres til næste år	86.871		-180
I alt	86.871		-180

Balance

Aktiver		31/12 2011	31/12 2010
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	61.000.000	61.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	61.000.000	61.000
Anlægsaktiver i alt		61.000.000	61.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	122.444	2
9	Varmeregnskab	5.335	11
10	Hybridnet-TV	2.782	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.411	12
	Tilgodehavender i alt	145.972	25
11	Likvide beholdninger	5.239	6
Omsætningsaktiver i alt		151.211	31
Aktiver i alt		61.151.211	61.031

Balance

Passiver		31/12 2011	31/12 2010
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
12	Andelskapital	96.000	96
14	Reserve for opskrivninger	41.711.246	44.505
15	Afdragskonto kreditforeningslån	3.034.022	2.645
13	Overført resultat	950.132	887
Egenkapital i alt		45.791.400	48.133
Gældsforpligtelser			
18	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	11.623.714	12.007
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.623.714	12.007
16	Kortfristet del af langfristet gæld	404.724	388
	Gæld til pengeinstitutter	3.223.396	270
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.956	233
17	Anden gæld	21	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.736.097	891
Gældsforpligtelser i alt		15.359.811	12.898
Passiver i alt		61.151.211	61.031

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2011 kr.	Budget 2011 kr. (ej revideret)	2010 t.kr.
1. Andre indtægter			
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	0	0	0
Tilskud til byfornyelse	95.999	95.999	122
	95.999	95.999	122
2. Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	215.031	215.031	204
El	17.145	20.000	16
Vand	125.961	155.000	149
Forsikring	65.558	64.000	69
Renovation	78.788	78.788	72
Kørsel affald	22.210	0	13
Ejendomsservice	58.800	62.000	94
Rengøringsartikler	4.901	30.000	6
Snerydning	13.320	10.000	60
Kloakrensning	0	0	19
Hovedrengøring	16.400	0	0
Kontingenter	7.447	0	0
	625.561	634.819	702
3. Vedligeholdelsesomkostninger			
Blikkenslager	22.411	0	38
Elektriker	9.049	0	4
Snedker	953	0	86
Glarmester	2.375	0	1
Varmeanlæg og varmemålere	33.465	0	45
Tag	0	0	15
Låseservice	1.426	0	7
Tilsyn	7.500	0	68
Overføres til næste side	77.179	0	264

Noter

	2011 kr.	Budget 2011 kr. (ej revideret)	2010 t.kr.
3. Vedligeholdelsesomkostninger (fortsat)			
Overført fra foregående side	77.179	0	264
Porttelefoner	8.384	0	3
Diverse vedligeholdelse	149	0	6
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	85.712	0	273
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	85.712	150.000	273
4. Foreningsomkostninger			
Administrator	88.500	88.500	69
Kontorartikler og porto	13.276	17.000	14
Foreningsudgifter	6.286	15.000	8
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.500	25.500	25
Rest revision 2009	0	0	-1
Varmeregnskab	6.500	6.500	7
	140.062	152.500	122
5. Prioritetsrenter			
Renter Nykredit, indeksslån 2½% 2044	40.048	27.808	41
Renter Nykredit indeksslån, 2½% 2044	12.270	6.977	12
Renter Nykredit 5,4204% 2035	558.786	558.786	575
Ydelsestilskud, indeksslån	-17.532	0	-19
	593.572	593.571	609
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	41	0	0
	41	0	0

Noter

	2011 kr.	Budget 2011 kr. (ej revideret)	2010 t.kr.
7. Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	17.690	10.000	3
	17.690	10.000	3
8. Materielle anlægsaktiver			Ejendom kr.
Kostpris 1. januar 2011			16.674.453
Tilgang			2.795.321
Kostpris 31. december 2011			19.469.774
Opskrivninger 1. januar 2011			44.325.547
Årets opskrivninger			-2.795.321
Opskrivninger 31. december 2011			41.530.226
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011			61.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2010			61.000.000
9. Varmeregnskab			
Årets varmeforbrug		-240.089	-231
Årets indbetalinger		234.755	220
		-5.335	-11

Noter

	31/12 2011 kr.	31/12 2010 t.kr.
10. Hybridnet-TV		
Saldo 1. januar	-114	-2
Afgift hybridnet	-190.768	-174
Udgifter	-190.882	-176
Indbetalt	188.100	176
	-2.782	0
11. Likvide beholdninger		
Kasse formand	5.000	5
Girokonto 706 3369	239	1
	5.239	6
12. Andelskapital		
Andelskapital 1. januar 2011	96.000	96
	96.000	96
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2011	887.221	1.092
Årets overførte overskud eller underskud	86.871	-180
Indeksregulering lån	-23.960	-25
	950.132	887
14. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2011	44.505.567	44.857
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-199
Årets nedskrivning	-2.794.321	-153
	41.711.246	44.505

Noter

	31/12 2011	31/12 2010
	kr.	t.kr.
15. Afdragskonto kreditforeningslån		
Afdragskonto 1. januar 2011	2.645.374	2.272
Årets betalte afdrag	388.648	373
	3.034.022	2.645
16. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	404.724	388
	404.724	388
17. Anden gæld		
Mellemregning administrator	21	0
	21	0

Noter

18. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Indeks-regulering indeksiån	Nominel restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Nykredit 4% 2038, opr. 12.831.000	100,00	20	558.787	339.948	0	0	10.872.487	10.872.487	355.648	11.380.557
Nykredit 2½% indeksiån 2042, opr. 290.500	120,54	32	6.977	9.768	0	4.730	228.094	228.094	9.843	380.126
Nykredit 2½% indeksiån 2042, opr. 1.162.100	120,54	32	27.808	38.931	0	19.230	927.857	927.857	39.233	1.380.056
			593.572	388.647	0	23.960	12.028.438	12.028.438	404.724	13.140.739

Modtaget ydelsesstøtte
byfornyelsesiån

269.605

863.177

19. Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover ovenfor nævnte lån tinglyst indeksiån for opr. i alt kr. 3.814.800 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2011 kr. 4.487.015. Lånene udløber i år 2045-2047. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

19. Pantsetninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.028 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør 61.000 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev nom. 3.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør 61.000 t. kr.

I medfør af lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 12, er der stillet garanti for betaling af andelsboliglån kr. 15.383.078.

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 a (Anskaffelsesværdi)

Denne beregning foretages ikke, da beregningen ikke har relevans.

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

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en vurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 c (Offentlig kontant ejendomsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		45.791.400
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	12.028.438	
Obligationsrestgæld til kursværdi	13.140.739	-1.112.301
Maksimalt beregningsgrundlag		44.679.099

Der fordeles i henhold til vurderingsleje jævnt over vedtægternes § 6.

Andelenes samlede vurderingsleje er 131.700 kr.

Andelsværdi udover indskud 96.000 kr. pr. 31. december 2011 bliver herefter 338,5201 kr. pr. vurderingslejekrone.

Andelsværdi udover indskud pr. 31. december 2010 var 359,6806 kr. pr. vurderingslejekrone.

Opgørelse over andelenes værdi
31. december 2011

Nr.		Vurderings- leie	Værdi udover indskud	Andels- kapital (indskud)	Samlet værdi
1	Sven-Erik Skrøder	3.800	1.286.376	2.000	1.288.376
2	Joan og Peter Tveskov	3.800	1.286.376	2.000	1.288.376
3	Torben Freinsilber	3.800	1.286.376	2.000	1.288.376
4	Lene B. Jakobsen & Kjeld Jakobsen	3.800	1.286.376	2.000	1.288.376
5	Anita Christiansen	3.400	1.150.968	2.000	1.152.968
6	Lars Jenster og Merete Wohlert	3.400	1.150.968	2.000	1.152.968
7	Gitte Kieffer	3.500	1.184.820	2.000	1.186.820
8	Helle Skrøder og Dennis Løvstrup Jensen	4.000	1.354.080	2.000	1.356.080
9	Jacob Beck	3.800	1.286.376	2.000	1.288.376
10	Egon Brønsgaard	4.000	1.354.080	2.000	1.356.080
11	Pia Løvstrøm	3.400	1.150.968	2.000	1.152.968
12	K. Anker Jensen	3.600	1.218.672	2.000	1.220.672
13	Birgit Hauggard-Nielsen	3.600	1.218.672	2.000	1.220.672
14	Louise Dahl	3.500	1.184.820	2.000	1.186.820
15	Jane Ryhede	3.600	1.218.672	2.000	1.220.672
16	Else Andersen	3.500	1.184.820	2.000	1.186.820
17	Kasper Brandt	2.900	981.708	2.000	983.708
18	Allan Bay og Sarah Beknes	3.100	1.049.412	2.000	1.051.412
19	Bjarne Foss Jensen	3.500	1.184.820	2.000	1.186.820
20	Michael Rasmussen	3.700	1.252.524	2.000	1.254.524
21	Guro Gardsjord Heilmann Brøste	3.500	1.184.820	2.000	1.186.820
22	N. Rud Tobiassen og M. Fridberg	3.700	1.252.524	2.000	1.254.524
23	Christina og Bo Jørgensen	3.100	1.049.412	2.000	1.051.412
24	Dorthe Maria Skov Brandstrup	3.000	1.015.560	2.000	1.017.560
25	Kenneth Spohr	2.000	677.040	2.000	679.040
26	Kenneth Spohr	2.100	710.892	2.000	712.892
27	Louise Thon Andersen	4.100	1.387.933	4.000	1.391.933
29	Malene Westergaard	1.800	609.336	2.000	611.336
30	Maria Kryger	1.900	643.190	2.000	645.190
31	Marianne Laugesen	2.000	677.040	2.000	679.040
	transport	98.900	33.479.631	62.000	33.541.631

Opgørelse over andelenes værdi
31. december 2011

Nr.		Vurderings- leje	Værdi udover indskud	Andels- kapital (indskud)	Samlet værdi
	transport	98.900	33.479.631	62.000	33.541.631
32	Peter Nielsen	2.000	677.040	2.000	679.040
33	Amalie Villendrup Jenster	1.900	643.190	2.000	645.190
34	Hanne og Steen Høeg	1.900	643.190	2.000	645.190
35	Mette Bøgh-Sørensen	1.800	609.336	2.000	611.336
36	Mathias Kryger Hansen	1.700	575.486	2.000	577.486
37	Siv Dørge	2.000	677.040	2.000	679.040
38	Kim Engelhardt Madsen	2.000	677.040	2.000	679.040
39	Julie Agnethe Vang Christensen	2.000	677.040	2.000	679.040
40	Søren Tramm	1.900	643.190	2.000	645.190
41	Torben Eskerod og Susanne Wellm.	1.800	609.336	2.000	611.336
42	Torben Eskerod og Susanne Wellm.	1.800	609.336	2.000	611.336
43	Rikard Silwörn	2.200	744.744	2.000	746.744
44	Caroline Dahl Jonsdottir	1.900	643.190	2.000	645.190
45	Vagn Clemmesen	2.200	744.744	2.000	746.744
46	Saina Jebelli	2.000	677.040	2.000	679.040
47	Else Bang	1.900	643.190	2.000	645.190
48	Andrew John Bell	1.800	609.336	2.000	611.336
	I alt	131.700	44.583.099	96.000	44.679.099