

Andelsboligforeningen

Langgade 18 - 22

8700 Horsens

Årsrapport 2013

26. regnskabsår

CVR-nr. 29 66 26 06

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2014
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-16 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22, 8700 Horsens, bestående af:

	Side
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2013 - 31/12 2013	8 - 9
Balance pr. 31/12 2013	10 - 12
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	13 - 14
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	15 - 16

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2013 for Andelsboligforeningen
Langgade 18 - 22.


Vi erklærer:


- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.
- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At der efter regnskabsårets afslutning ikke er indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lund, den 18/12 2014

I bestyrelsen:


Poul Erik Holst
Formand


Kirsten Kragborg
Sekretær


Eva Jakobsen
Kasserer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22 for regnskabsåret 1/1 2013 - 31/12 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

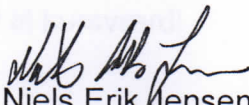
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2013 - 31/12 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, den ¹⁹ 12 2014
A/S Revision Hatting


Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22 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 opkrævende boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er foretaget for at give et mere retvisende billede af værdiansættelse af ejendommen og prioritetsgælden. Værdiansættelsen af ejendommen ændres fra kostpris til dagsværdi, som er den seneste offentlige ejendomsvurdering. Som følger af ændringen indregnes prioritetsgælden til dagsværdi, som er kursværdien pr. statusdagen.

Som følge af ændringen opskrives ejendommen med kr. 3.387.863, og prioritetsgælden reguleres med kr. 483. Opskrivningen af ejendommen og reguleringen af prioritetsgælden reguleres over egenkapitalen. Desuden er sammenligningstallene rettet.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Lejeindtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle Poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, afdrag, indeksregulering og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån og renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

Balancen

Ejendom

Ejendommene måles til seneste offentlige ejendomsvurdering, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2c og stk. 3 og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overført resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi. Stiftelsesomkostning og eventuelt kurstab mv. i forbindelse med gældsstiftelse omkostningsføres straks i resultatopgørelsen. I tilfælde hvor disse udgifter er væsentlige indregnes disse omkostninger over lånets løbetid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2013 - 31/12 2013

	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 2013 - 31/12 2013	1/1 2013 - 31/12 2013	1/1 2012 - 31/12 2012
Boligafgifter	331.200	331.200	331.200
Tilskud fra EnergiMidt	2.278	0	7.689
Indtægter i alt	333.478	331.200	338.889
Ejendomsskat	-31.645	-31.645	-29.576
Rottebekæmpelse	-333	-333	-333
Renovation	-14.255	-14.255	-18.052
El, fællesarealer	-3.944	-4.200	-3.942
Forsikringer	-17.127	-16.500	-15.901
Dong Naturgas, serviceaftale	-12.564	-12.000	-12.129
Dong Naturgas, vedligeholdelse	-18.032	0	0
Difference vandregnskab	3	0	-74
Nyanskaffelser	-7.772	0	-1.320
Snerydning og saltning	-200	0	-100
Ejendomsomkostninger	-105.869	-78.933	-81.427
Vedligeholdelse, fællesarealer	-3.213	0	-2.922
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-14.781	0	-2.312
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	-462.674	-500.000	-437.655
Heraf dækket af hensættelser	0	30.000	0
Vedligeholdelsesomkostninger	-480.668	-470.000	-442.889
Kontorartikler, porto og gebyr	-648	-1.000	-749
Bestyrelsesgodtgørelse	-2.400	-2.400	-2.400
Revision/regnskabsassistance	-10.000	-10.000	-10.000
Møder og generalforsamling	-1.882	-2.000	-2.033
Repræsentation/gaver	-1.079	0	-400
Administrationsomkostninger	-16.009	-15.400	-15.582
Driftsomkostninger i alt	-602.546	-564.333	-539.898
Resultat før finansielle poster	-269.068	-233.133	-201.009

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2013 - 31/12 2013

	Realiseret 1/1 2013 - 31/12 2013	Budget 1/1 2013 - 31/12 2013	Realiseret 1/1 2012 - 31/12 2012
Renteindtægter	1.780	0	1.174
Renteudgifter	0	0	-21
Renter og bidrag til kreditforeninger	-91.537	-88.523	-53.779
Afdrag til kreditforeninger	-117.121	-116.855	-436.743
Kurstab og låneomkostninger	0	0	-53.862
Finansielle omkostninger i alt	<u>-206.878</u>	<u>-205.378</u>	<u>-543.231</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-475.946</u>	<u>-438.511</u>	<u>-744.240</u>
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	30.000	30.000	0
Overført til reservefond	<u>-505.946</u>	<u>-468.511</u>	<u>-744.240</u>
DISPONERET I ALT	<u>-475.946</u>	<u>-438.511</u>	<u>-744.240</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2013

Note	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
1	Ejendommen matr.nr. 4Y Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horsens	
	8.907.332	8.907.332
	304.805	304.805
	<u>3.387.863</u>	<u>3.387.863</u>
	<u>12.600.000</u>	<u>12.600.000</u>
	<u>12.600.000</u>	<u>12.600.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	<u>420</u>	<u>535</u>
	<u>420</u>	<u>535</u>
Likvide beholdninger		
	<u>545.125</u>	<u>1.020.956</u>
	<u>545.125</u>	<u>1.020.956</u>
	<u>545.545</u>	<u>1.021.491</u>
	<u>13.145.545</u>	<u>13.621.491</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2013

PASSIVER

Note	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Egenkapital		
Andelsindskud, boliger	<u>1.671.120</u>	<u>1.671.120</u>
Andelsindskud i alt	<u>1.671.120</u>	<u>1.671.120</u>
Reservefond		
Betalte afdrag+indeksreg. før 01/01 2011	5.172.831	5.172.831
Betalte afdrag	983.835	866.714
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	483	-37.407
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	3.387.863	3.387.863
Indeksregulering	-32.134	-30.501
Overført resultat, primo	-825.855	-81.615
Periodens resultat	<u>-505.946</u>	<u>-744.240</u>
Reservefond i alt	<u>8.181.077</u>	<u>8.533.645</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>9.852.197</u>	<u>10.204.765</u>
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	4.686	4.686
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	0
Anvendt i årets løb, boliger	0	0
Årets hensættelser til vedligeholdelse	<u>30.000</u>	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>34.686</u>	<u>4.686</u>
Egenkapital i alt	<u>9.886.883</u>	<u>10.209.451</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2013

PASSIVER

Note	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Realkredit Danmark, nom. 6.664.400, indeksslån	0	95.064
Nykredit, nom. 2.217.000, F5	2.217.000	2.217.000
Nykredit, nom. 1.056.000, obl. 3,5 %	1.032.145	1.052.569
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-483	37.407
Langfristet gæld i alt	<u>3.248.662</u>	<u>3.402.040</u>
Kortfristet gæld		
Afsat revision og regnskabsassistance	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Gæld i alt	<u>3.258.662</u>	<u>3.412.040</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.145.545</u>	<u>13.621.491</u>

4 Nøgleoplysninger

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til den offentlige vurdering. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2012 kr. 12.600.000.

Note 2 - Egenkapital

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 12 andelshavere.

12 stk. a 139.260	1.671.120
	<u>1.671.120</u>

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Nedenfor er værdien opgjort efter offentlig ejendomsvurdering.

Værdien af andelsbeviserne efter offentlig vurdering

Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>9.852.197</u>
Værdi af andelsbevis (139.260)	821.016
Værdifaldet af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>-3,45%</u>

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2013	9.852.197
Forventet fald i restgæld	20.693
Budgetteret resultat	<u>-15.682</u>
	<u>9.857.208</u>
Samlet forventet stigning til fordeling	<u>5.011</u>
Stigning i procent	<u>0,05%</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, F5, Variabel rente på 1,2295 %, Oprindeligt kr. 2.217.000, Afdragsfrihed til 11/12 2021, Næste rentetilpasning 11/09 2017, Lånets restløbetid er 27 3/4 år.

Lån ved Nykredit, Obligationslån med afdrag, Fast rente på 3,5 %, Oprindeligt kr. 1.056.000, Lånets restløbetid er 29 år.

Til sikkerhed for Nykredit er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 3.273.000 med pant i matr.nr. 4Y Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horsens.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2013 kr. 3.248.662.

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 4 - Nøgleoplysninger

Andelsboligforeningen har pligt til til at oplyse nedenstående nøgletal i en note til årsrapporten.

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	12	1.152
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	12	1.152

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften				X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger.				

D1 Foreningens stiftelsesår	1988
D2 Ejendommens opførelsesår	1988

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelhaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.600.000	10.937,50
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	34.686	30,11

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
<i>Ved regnskabets afslutning forelå der ikke information fra Statens Administration om størrelsen af tilbagebetalingskravet. Det forventes oplyst af Statens Administration ved udgangen af 1. kvartal 2014.</i>		
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	287,50
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-131,18	-266,92	-311,48

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	8.552
K2 Gæld + omsætningsaktiver	2.355
K3 Teknisk andelsværdi	10.907

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	5,48	2,01	12,83
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0,00	379,91	401,63
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	5,48	381,92	414,46

	%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)	74

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	373,24	379,12	101,67



A/S Revision Hatting

Registreret Revisionselskab

Storegade 37 • Hatting
8700 Horsens

Tlf.: 7565 3544

Fax: 7565 3784

Mail: post@revisionhatting.dk

Web: www.revisionhatting.dk