

Andelsboligforeningen

Langgade 18 - 22

8700 Horsens

Årsrapport 2014

27. regnskabsår

CVR-nr. 29662606

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2015
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-15 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22, 8700 Horsens, bestående af:

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2014 - 31/12 2014	7 - 8
Balance pr. 31/12 2014	9 - 11
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	12 - 13
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	14 - 15

A/S Revision Hatting

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2014 - 31/12 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lund, den 28/02, 2015

Bestyrelsen:



Poul Erik Holst
Formand



Eva Jakobsen
Kasserer



Kirsten Kragborg
Sekretær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22 for regnskabsåret 1/1 2014 - 31/12 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. 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, 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2014 - 31/12 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Hatting, den 2/3 2015
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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis er foretaget for at give et mere retvisende billede af værdiansættelse af ejendommen. Værdiansættelsen ændres fra dagsværdi til kostpris.

Som følge af ændringen nedskrives ejendommen med kr. 3.387.863. Nedskrivningen af ejendommen er reguleret 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 overførte resultat.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Stiftelsesomkostninger 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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

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

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2014 - 31/12 2014

	Realiseret 1/1 2014 - 31/12 2014	Budget 1/1 2014 - 31/12 2014	Realiseret 1/1 2013 - 31/12 2013
Boligafgifter	325.200	325.200	331.200
Tilskud fra EnergiMidt	0	0	2.278
Andre indtægter	5.000	0	0
Indtægter i alt	330.200	325.200	333.478
Ejendomsskat	-33.639	-33.639	-31.645
Rottebekæmpelse	-504	-504	-333
Renovation	-15.028	-15.028	-14.255
El	-3.855	-4.200	-3.944
Forsikringer	-18.345	-17.200	-17.127
Dong Naturgas, serviceaftale	-12.936	-13.000	-12.564
Dong Naturgas, vedligeholdelse	0	0	-18.032
Snerydning og saltning	0	0	-200
Nyanskaffelser	-897	0	-7.772
Ejendomsomkostninger	-85.204	-83.571	-105.872
Vedligeholdelse, fællesarealer	-105.852	-100.000	-3.213
Heraf dækket af hensættelser	5.852	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-27.385	0	-14.781
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	-462.674
Heraf dækket af hensættelser	27.385	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger	-100.000	-100.000	-480.668
Kontorartikler, porto og gebyr	-1.584	-1.000	-645
Bestyrelsesgodtgørelse	-2.400	-2.400	-2.400
Revision/regnskabsassistance	-15.609	-10.000	-10.000
Juridisk assistance	-625	0	0
Møder og sammenkomster	-3.130	-2.000	-1.882
Repræsentation/gaver	-910	0	-1.079
Administrationsomkostninger	-24.258	-15.400	-16.006
Driftsomkostninger i alt	-209.462	-198.971	-602.546
Resultat før finansielle poster	120.738	126.229	-269.068

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2014 - 31/12 2014

	Realiseret 1/1 2014 - 31/12 2014	Budget 1/1 2014 - 31/12 2014	Realiseret 1/1 2013 - 31/12 2013
Renteindtægter	3.874	0	1.780
Renter og bidrag til kreditforeninger	-90.629	-91.218	-91.537
Afdrag til kreditforeninger	-21.149	-20.693	-117.121
Finansielle omkostninger i alt	<u>-107.904</u>	<u>-111.911</u>	<u>-206.878</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>12.834</u>	<u>14.318</u>	<u>-475.946</u>
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	30.000	30.000	30.000
Overført til reservefond	-17.166	-15.682	-505.946
DISPONERET I ALT	<u>12.834</u>	<u>14.318</u>	<u>-475.946</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2014

AKTIVER

Note	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
Anlægsaktiver		
1	Ejendommen matr.nr. 4y Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horens	
Anskaffelsessum	8.907.332	8.907.332
Gasfyr	304.805	304.805
Carporte	<u>48.650</u>	<u>0</u>
Ejendommen i alt	<u>9.260.787</u>	<u>9.212.137</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.260.787</u>	<u>9.212.137</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Mellemregning vandregnskab	<u>3.323</u>	<u>420</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.323</u>	<u>420</u>
Likvide beholdninger		
Sydbank kto. 7160 1116586	122.332	545.125
Den Jyske Sparekasse, opsparingskonto	<u>353.337</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>475.669</u>	<u>545.125</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>478.992</u>	<u>545.545</u>
AKTIVER I ALT	<u>9.739.779</u>	<u>9.757.682</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2014

Note	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud, boliger	1.671.120	1.671.120
Andelsindskud i alt	<u>1.671.120</u>	<u>1.671.120</u>
Reservefond		
Reservefond, primo	4.792.731	5.183.189
Årets afdrag	21.149	117.121
Årets indeksregulering	0	-1.633
Periodens resultat	-17.166	-505.946
Reservefond i alt	<u>4.796.714</u>	<u>4.792.731</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>6.467.834</u>	<u>6.463.851</u>
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	34.686	4.686
Anvendt i årets løb, fællesarealer	-5.852	0
Anvendt i årets løb, boliger	-27.385	0
Årets hensættelser til vedligeholdelse	30.000	30.000
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>31.449</u>	<u>34.686</u>
Egenkapital i alt	<u>6.499.283</u>	<u>6.498.537</u>
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Nykredit, nom. 2.217.000	2.217.000	2.217.000
Nykredit, nom. 1.056.000	<u>1.010.996</u>	<u>1.032.145</u>
Langfristet gæld i alt	<u>3.227.996</u>	<u>3.249.145</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2014

PASSIVER

Note	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
Kortfristet gæld		
Afsat revision og regnskabsassistance	<u>12.500</u>	<u>10.000</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>12.500</u>	<u>10.000</u>
Gæld i alt	<u>3.240.496</u>	<u>3.259.145</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.739.779</u>	<u>9.757.682</u>

4 Nøgleoplysninger

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til anskaffelsessummen. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2013 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 vurdering.

Værdien af andelsbeviserne efter offentlig vurdering

Egenkapital til beregning af andelsværdi	6.467.834
Ejendommen reguleret til ejendomsværdi	3.339.213
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	<u>-48.537</u>
Egenkapital ifølge § 5 stk. 2 c i lov om andelsboliger	<u>9.758.510</u>

Værdi af andelsbevis (139.260)	813.209
--------------------------------	---------

Værdifaldet af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>-0,95%</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 2014	9.758.510
Forventet fald i restgæld	21.426
Budgetteret resultat	<u>76.049</u>
	<u>9.855.985</u>

Samlet forventet stigning til fordeling	<u>97.475</u>
---	---------------

Stigning i procent	<u>1,00%</u>
--------------------	--------------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, F5, Variabel rente på 1,2240 %, Oprindeligt kr. 2.217.000, Afdragsfrihed til 11/12 2021, Næste rentetilpasning 11/09 2017, Lånets restløbetid er 26 3/4 år.

Lån ved Nykredit, Obligationslån med afdrag, Fast rente på 3,5 %, Oprindeligt kr. 1.056.000, Lånets restløbetid er 28 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 Horens.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2014 kr. 3.276.533.

Note 4 - Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 4 - Nøgleoplysninger (fortsat)

	Antal	BBR Areal m ²
B1	12	1.152
B2	0	0
B3	0	0
B4	0	0
B5	0	0
B6	12	1.152

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1			X	
C2				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> 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		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1			X

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	12.600.000	10.938
F3	31.449	27

	%
F4	0

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Ja	Nej
G1	X	
Statens Administration oplyser, at det samlede tilbage-betalingskrav til det offentlige vedrørende foreningen pr. 31.12.2014 er opgjort til i alt 4.922.078,14 kr. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Realkredit Danmark.		
G2		X
G3		X

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	282
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2012	2013	2014
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	-268	-311	29

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	8.471
K2	Gæld + omsætningsaktiver	2.397
K3	Teknisk andelsværdi	10.868

	2012	2013	2014
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)		
	2	13	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)		
	380	402	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)		
	382	414	24

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)	
	65	

	2012	2013	2014
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	379	102	18