

Andelsboligforeningen

Langgade 18 - 22

8700 Horsens

Årsrapport 2012

25. regnskabsår

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2013
Dirigent:

Dorthe Skovgaard

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-12 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22, 8700 Horsens, bestående af:

Bestyrelsens regnskabspåtegning	Side	2
Den uafhængige revisors erklæringer	-	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	-	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2012 - 31/12 2012	-	7
Balance pr. 31/12 2012	-	8 - 10
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	-	11 - 12

A/S Revision Hatting

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2012 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 20 13 2013

I bestyrelsen:

SVENDB GRØNSKOV
Svend Grønskov
Formand

Inga Holst
Inga/Holst
Sekretær

Eva Jakobsen
Eva Jakobsen
Kasserer

A/S Revision Hatting

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 2012 - 31/12 2012, 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 de 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.

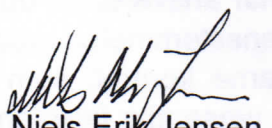
A/S Revision Hatting

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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2012 - 31/12 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, den 21/13 2013
A/S Revision Hatting


Niels Erik Jensen
Registreret revisor

A/S Revision Hatting

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 uændret i forhold til tidligere år.

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.

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.

A/S Revision Hatting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 overført resultat.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld. 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.

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.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2012 - 31/12 2012

	Realiseret 1/1 2012 - 31/12 2012	Budget 1/1 2012 - 31/12 2012	Realiseret 1/1 2011 - 31/12 2011
Boligafgifter	331.200	331.000	484.704
Tilskud fra EnergiMidt	7.689	0	0
Indtægter i alt	338.889	331.000	484.704
Ejendomsskat	-29.576	-30.000	-28.708
Renovation	-18.052	-18.000	-17.990
Rottebekæmpelse	-333	0	0
El, fællesarealer	-3.942	-4.000	-3.529
Forsikringer	-15.901	-16.000	-15.506
Snerydning og saltning	-100	0	0
Dong Naturgasservice	-12.129	-12.000	-11.904
Difference vandregnskab	-74	0	0
Vedligeholdelse grønne områder	-2.922	-10.000	-15.708
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse boliger	-439.967	-10.000	-6.312
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Energimærkning	0	0	-10.000
Kontorartikler, porto og gebyr	-749	-1.000	-862
Bestyrelsesgodtgørelse	-2.400	-2.000	-2.400
Revision/regnskabsassistance	-10.000	-12.000	-12.250
Møder og generalforsamling	-2.033	-2.000	-2.194
Repræsentation/gaver	-400	0	0
Nyanskaffelser	-1.320	0	-4.995
Omkostninger i alt	-539.898	-117.000	-132.358
Resultat før finansielle poster	-201.009	214.000	352.346
Renteindtægter	1.174	0	115
Renteudgifter	-21	0	-2.057
Renter og bidrag til kreditforeningen	-53.779	-38.000	-38.063
Afdrag til kreditforening	-436.743	-440.000	-429.971
Finansielle poster i alt	-489.369	-478.000	-469.976
Kurstab og låneomkostninger	-53.862	0	-33.489
Ekstraordinære poster i alt	-53.862	0	-33.489
ÅRETS RESULTAT	-744.240	-264.000	-151.119
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0
Overført til reservefond	-744.240	-264.000	-151.119
DISPONERET I ALT	-744.240	-264.000	-151.119

A/S Revision Hatting
BALANCE PR. 31/12 2012

AKTIVER

Note	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Anlægsaktiver		
1	Ejendommen matr.nr. 4Y Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horsens	
	8.907.332	8.907.332
	<u>304.805</u>	<u>304.805</u>
	<u>9.212.137</u>	<u>9.212.137</u>
	<u>9.212.137</u>	<u>9.212.137</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	<u>535</u>	<u>0</u>
	<u>535</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		
	<u>1.020.956</u>	<u>712.025</u>
	<u>1.020.956</u>	<u>712.025</u>
	<u>1.021.491</u>	<u>712.025</u>
	<u>10.233.628</u>	<u>9.924.162</u>

A/S Revision Hatting
BALANCE PR. 31/12 2012

PASSIVER

Note	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Egenkapital		
Andelsindskud, boliger	1.671.120	1.671.120
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	866.714	429.971
Indeksregulering	-30.501	-18.045
Overført resultat, primo	-81.615	69.504
Periodens resultat	-744.240	-151.119
Reservefond i alt	<u>5.183.189</u>	<u>5.503.142</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>6.854.309</u>	<u>7.174.262</u>
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	4.686	4.686
Anvendt i årets løb, boliger	0	0
Anvendt i årets løb, fællesareal	0	0
Årets hensættelser til vedligeholdelse	0	0
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>4.686</u>	<u>4.686</u>
Egenkapital i alt	<u>6.858.995</u>	<u>7.178.948</u>
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Realkredit Danmark, nom. 6.664.400, indeksslån	95.064	515.919
Nykredit, nom. 2.217.000, F5	2.217.000	2.217.000
Nykredit, nom. 1.056.000, obl. 3,5%	1.052.569	0
Langfristet gæld i alt	<u>3.364.633</u>	<u>2.732.919</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2012

PASSIVER

Note	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Kortfristet gæld		
Mellemregning vandregnskab 2011	0	45
Revision og regnskabsassistance	<u>10.000</u>	<u>12.250</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>10.000</u>	<u>12.295</u>
Gæld i alt	<u>3.374.633</u>	<u>2.745.214</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.233.628</u>	<u>9.924.162</u>

4 I øvrigt

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til anskaffelsessummen. 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 ejendomsværdien.

Værdien af andelsbeviserne efter ejendomsværdien

Egenkapital iflg. årsrapporten	6.854.309
Ejendommen reguleret til ejendomsværdi	3.387.863
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	-37.407
Egenkapital ifølge § 5 stk. 2 c i lov om andelsboliger	<u>10.204.765</u>

Værdi af andelsbevis (139.260)	850.397
--------------------------------	---------

Værdifaldet af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>-8,45%</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 2012	10.204.765
Forventet fald i restgæld	116.855
Budgetteret resultat	-468.511
	<u>9.853.109</u>

Samlet forventet stigning til fordeling	<u>-351.656</u>
---	-----------------

Stigning i procent	<u>-3,45%</u>
--------------------	---------------

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Realkredit Danmark, Indeks lån m/støtte, Årgang 2026, Oprindeligt kr. 6.664.400, Forventer restløbetid er 6 mdr. ifølge opgørelse fra Realkredit Danmark.

Lån ved Nykredit, F5, Variabel rente 1,2281 %, Oprindeligt kr. 2.217.000, Afdragsfrihed til 11/12 2021, Næste rentetilpasning 11/09 2017, Lånets restløbetid er 28 3/4 år.

Lån ved Nykredit, Obligationslån med afdrag, Fast rente 3,5%, Oprindeligt kr. 1.056.000, Lånets restløbetid er 30 år.

Til sikkerhed for Nykredit og Realkredit Danmark er der udstedt kreditforeningspantebreve på oprindeligt kr. 9.937.400 med pant i matr.nr. 4Y Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horsens.

Kursværdi var pr. 31/12 2012 kr. 3.402.040.

Note 4 - I øvrigt

Foreningen benytter sig af en indskudsbaseret fordelingsnøgle for hæftelse og betaling af boligafgift og dermed ikke en arealbaseret fordelingsnøgle.

Fællesomkostninger fordeles ligeligt efter antal enheder.



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