

**Andelsboligforeningen Lokesvej
8653 Them**

Årsrapport for 2011

SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lokesvej 8353 Them
Bestyrelse	Inger Lise Nielsen, R15, formand Tove Højer, R13, kasserer Lars Høyer, L3, sekretær Else Goldmann, R17
Generalforsamling	15. marts 2012 Klokken 19:30 Medborgerhuset Them
Bankforbindelse	Nordea A/S Them Centret 12, Them
Regnskab	KGC Regnskab CVR-nr. 10 01 61 85 Tornballevej 113 8381 Tilst

BESTYRELSENS LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2011 og ledelsesberetningen.

Bestyrelsen har ansvaret for regnskabsaflæggelsen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 5. februar 2012

I bestyrelsen:

ÅRSBERETNING

Bestyrelsen aflægger ledelsesberetningen på generalforsamlingen.

Revisorernes erklæring til årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej for 2011

Vi har kritisk gennemgået bogholderiets posteringer, som er indeholdt i årsrapporten samt afstemt Andelsboligforeningen Lokesvej's mellemværender med pengeinstitutter.

Endvidere har vi stikprøvevis undersøgt bilagsdokumentationen for de enkelte regnskabsposter.

Vi har påset, at der generelt har været udvist fornøden sparsommelighed, og at alle udgifter er afholdt i overensstemmelse med foreningens formål.

Vi har ingen bemærkninger til årsrapporten.

Them, den / 2012

Susanne Hjorth
Kritisk revisor

Aage Sarto
Kritisk revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Vi har aflagt årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste år.

Generelt

Andelsboligforeningen Lokesvej, Them er en ustøttet andelsboligforening. Der er opført 10 huse og der er 10 medlemmer af foreningen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter

Indtægter indregnes efter faktureringsprincippet.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet. Omkostninger, der er medgået til solgte tjenesteydelser, er medtaget i det år, hvori indtægter fra salget er medtaget.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke en skattepligtig forening.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andelsforeningens boliger måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på ejendommene; derimod hensættes der efter generalforsamlingens valg beløb til vedligeholdelse og sikring af ejendommenes værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser

Vedrører beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles alle til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december 2011

	Note	2011	2010
		kr.	kr.
Boligafgift		582.900	582.255
Ydelser prioritetsgæld		-495.035	-479.915
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse		-33.711	-5.162
ORDINÆRT RESULTAT		54.154	97.178
Gebyrindtægter boligsjift o.l.		0	6.500
Renteindtægter		5.218	11.064
RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER		59.372	114.742
Fællesudgifter	3	-62.504	-63.384
Ændring af markedsværdi renteswap		-722.485	-167.646
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u>-725.617</u>	<u>-116.288</u>
 Bestyrelsens forslag til resultatdisponering			
Fremtidig vedligeholdelse (årets opkrævning)		36.000	36.000
Fremtidige fornyelser		18.000	18.000
Årets overførsel til dispositionsfond		-779.617	-170.288
		<u>-725.617</u>	<u>-116.288</u>

BALANCE pr. 31. december 2011

<u>AKTIVER</u>	Note	2010
	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 8 fb, Them By, Them.		
Anskaffelsessum incl. belåningsomkostninger	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Offentlig ejendomsværdi ved årets begyndelse	10.700.000	11.700.000
Heraf grundværdi	2.140.400	2.140.400
Tilgodehavender	13.060	4.788
Likvide beholdninger	<u>259.395</u>	<u>270.549</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>272.455</u>	<u>275.337</u>
<u>AKTIVER</u>	<u>11.090.647</u>	<u>11.093.529</u>

BALANCE pr. 31. december 2011

<u>PASSIVER</u>	Note	kr.	2010 kr.
Andelskapital (stamkapital)	7	2.736.250	2.736.250
Dispositionsfond	4	<u>-778.634</u>	<u>-114.982</u>
Opsparet værdi, der indgår i andelskroneværdien		1.957.616	2.621.268
Øvrige hensættelser			
Fremtidig vedligeholdelse	1	148.424	146.135
Fornyelser	2	<u>116.000</u>	<u>98.000</u>
EGENKAPITAL		<u>2.222.040</u>	<u>2.865.403</u>
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	8		
Prioritetsgæld Nykredit			
Lån 4 (pantebrevsrestgæld)		3.542.133	3.624.387
Lån 5 (pantebrevsrestgæld)		4.201.000	4.201.000
Finansielle instrumenter ikke forfalden			
Renteswap 2832751N		1.120.474	397.989
Anden gæld			
Revision og regnskab		<u>5.000</u>	<u>4.750</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>8.868.607</u>	<u>8.228.126</u>
<u>PASSIVER</u>		<u>11.090.647</u>	<u>11.093.529</u>

NOTER

	kr.	2010 kr.
<u>Note 1. Hensættelse til vedligeholdelse</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	146.135	115.297
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-33.711	-5.162
Årets hensættelse	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
	<u>148.424</u>	<u>146.135</u>
<u>Note 2. Hensættelse til fornyelser</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	98.000	80.000
Årets hensættelse	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
	<u>116.000</u>	<u>98.000</u>
<u>Note 3. Fællesudgifter</u>		
Ejendomsskatter	24.359	20.645
Renovation	18.106	16.712
Forsikringer	8.302	7.956
Kontingent ABF	1.820	1.800
Kursus	600	1.796
Kontorhold	80	719
Revision og regnskab	5.088	6.000
Aktiviteter for andelshavere	3.804	5.700
Hjemmeside	45	0
Gaver og blomster	<u>300</u>	<u>2.056</u>
	<u>62.504</u>	<u>63.384</u>

NOTER

	kr.	2010 kr.
<u>Note 4. Dispositionsfond</u>		
Saldo primo	-114.982	-28.634
Overført af årets resultat	-779.617	-170.288
Overførsel fra hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	33.711	5.162
Årets afdrag på prioritetsgæld	82.254	78.778
	<u>-778.634</u>	<u>-114.982</u>

Note 5. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol	3.986.000	3.986.000
Pantebrevsrestgæld	3.542.133	3.624.387
Kursværdi af obligationsrestgæld	3.665.718	3.643.786

Kontantlån, rentesats 4,3416

Restløbetid 24,25 år

Note 6. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol	4.201.000	4.201.000
Pantebrevsrestgæld	4.201.000	4.201.000
Kontantværdi af restgælden andrager	4.209.402	4.201.000

Lån med variabel rente.

Rentestabilitet sikret ved SWAP-aftale gældende til år 2026

Restløbetid 25,25 år

Note 7. Indskudskapital

Indskudskapitalen fordeles således:

A: 5 á kr. 279.750	1.398.750	1.398.750
B: 5 á kr.267.500	<u>1.337.500</u>	<u>1.337.500</u>
Andelshaverindskud i alt	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>

Note 8. Værdiansættelse andelskronen

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen for det kommende år fastsættes til >

kr 0,71

kr 1,27

Kursfastsættelsen vedtages af generalforsamlingen og gælder frem til næste generalforsamling. Værdien af andelskronen ligger indenfor det maksimumsbeløb, som kan fastsættes på grundlag af anskaffelsessummen med fradrag af nominel gæld. (Principskift i forhold til sidste år, hvor værdiansættelsen kunne beregnes på grundlag af den seneste offentlige vurdering.)

Oversigt over andelskronens kursudvikling

År	<i>KURS</i>	Stigning
2011	0,7100	-44,09%
2010	1,2700	-3,79%
2009	1,3200	1,54%
2008	1,3000	19,27%
2007	1,0900	4,10%
2006	1,0471	2,38%
2005	1,0228	2,18%
2004	1,0010	2,39%
2003	0,9776	0,00%

De enkelte andelshaveres værdi af eget indskud kan endvidere tillægges den egne forbedringsudgifter, hvorfor ejerne sammen med aktuelle registrerede værdi af foreningens bestyrelse opfordres til at føre regnskab med sådanne forbedringsudgifter.

56.507