

**Andelsboligforeningen Lokesvej
8653 Them**

Årsrapport for 2012

SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lokesvej 8353 Them
Bestyrelse	Inger Lise Nielsen, R15, formand Tove Højer, R13, kasserer Lars Høyer, L3, sekretær Else Goldmann, R17
Generalforsamling	20. marts 2013 Klokken 19:30 Medborgerhuset Them
Bankforbindelse	NYKREDIT Østergade 11 8600 Silkeborg
Regnskab	KGC Regnskab CVR-nr. 10 01 61 85 Tornballevej 113 8381 Tilst

BESTYRELSENS LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2012 og ledelsesberetningen.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den

I bestyrelsen:

ÅRSBERETNING

Bestyrelsen aflægger ledelsesberetningen på generalforsamlingen.

Revisorernes erklæring til årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej for 2012

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 / 2013

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 2012

	Note	2011
	kr.	kr.
Boligafgift	600.900	582.900
Ydelser prioritetsgæld	-497.377	-495.035
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse	-18.753	-33.711
ORDINÆRT RESULTAT	84.770	54.154
Gebyrindtægter boligsjift o.l.	16.410	0
Renteindtægter	3.732	5.218
RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER	104.912	59.372
Fællesudgifter	3 -64.333	-62.504
Ændring markedsværdi renteswap	-246.651	-722.485
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>-206.072</u>	<u>-725.617</u>

Bestyrelsens forslag til resultatdisponering

Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.	36.000	36.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr	18.000	18.000
Årets overførsel til dispositionsfond	-260.072	-779.617
	<u>-206.072</u>	<u>-725.617</u>

BALANCE pr. 31. december 2012

<u>AKTIVER</u>	Note	2011
	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 8 fb, Them By, Them.		
Anskaffelsessum incl. belåningsomkostninger	10.818.192	10.818.192
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Offentlig ejendomsværdi ved årets begyndelse	10.700.000	10.700.000
Heraf grundværdi	2.140.400	2.140.400
Tilgodehavender	1.094	13.060
Likvide beholdninger	311.940	259.395
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>313.034</u>	<u>272.455</u>
<u>AKTIVER</u>	<u>11.131.226</u>	<u>11.090.647</u>

BALANCE pr. 31. december 2012

<u>PASSIVER</u>	Note		2011
		kr.	kr.
Andelskapital (stamkapital)	7	2.736.250	2.736.250
Dispositionsfond	4	<u>-934.070</u>	<u>-778.634</u>
Opsparet værdi, der indgår i andelskroneværdien		1.802.180	1.957.616
Øvrige hensættelser			
Fornyelse af vinduer og døre m.m.	1	165.671	148.424
Vedligeholdelse og fornyelse af fyr	2	<u>134.000</u>	<u>116.000</u>
EGENKAPITAL		<u>2.101.851</u>	<u>2.222.040</u>
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	8		
Prioritetsgæld Nykredit			
Lån 4 (pantebrevsrestgæld)		3.456.250	3.542.133
Lån 5 (pantebrevsrestgæld)		4.201.000	4.201.000
Finansielle instrumenter ikke forfalden			
Renteswap 2832751N		1.367.125	1.120.474
Anden gæld			
Revision og regnskab		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>9.029.375</u>	<u>8.868.607</u>
<u>PASSIVER</u>		<u>11.131.226</u>	<u>11.090.647</u>

NOTER

	kr.	2011 kr.
<u>Note 1. Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	148.424	146.135
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-18.753	-33.711
Årets hensættelse	36.000	36.000
	<u>165.671</u>	<u>148.424</u>
<u>Note 2. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse af fyr</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	116.000	98.000
Årets hensættelse	18.000	18.000
	<u>134.000</u>	<u>116.000</u>
<u>Note 3. Fællesudgifter</u>		
Ejendomsskatter	25.334	24.359
Renovation	13.466	18.106
Forsikringer	9.550	8.302
Kontingent ABF	1.840	1.820
Kursus	650	600
Kontorhold	1.250	80
Revision og regnskab	6.250	5.088
Aktiviteter for andelshavere	4.148	3.804
Hjemmeside	545	45
Gaver og blomster	1.300	300
	<u>64.333</u>	<u>62.504</u>

Note 4. Dispositionsfond

Saldo primo	-778.635	-114.982
Overført af årets resultat	-260.072	-779.617
Overført fra henlæggelseskonto fremtidig vedligeholdelse	18.753	33.711
Årets afdrag på prioritetsgæld	85.884	82.254
	<u>-934.070</u>	<u>-778.634</u>

Note 5. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol	3.986.000	3.986.000
Pantebrevsrestgæld	3.456.250	3.542.133
Kursværdi af obligationsrestgæld	3.572.680	3.665.718

Kontantlån, rentesats 4,3416

Restløbetid 23,25 år

Note 6. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol	4.201.000	4.201.000
Pantebrevsrestgæld	4.201.000	4.201.000
Kontantværdi af restgælden andrager	4.202.344	4.209.402

Lån med variabel rente.

Rentestabilitet sikret ved SWAP-aftale gældende til år 2026

Restløbetid 24,25 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 0,655

kr 0,710

Oversigt over andelskronens kursudvikling

År	KURS	Stigning
2012	0,6550	-7,75%
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.

Andelskronen til foreslået værdi	0,66	1.792.244	1.942.738
Bogført værdi		<u>1.802.180</u>	<u>1.957.616</u>
Mindre værdi i forhold til bogført værdi		<u>-9.936</u>	<u>-14.879</u>