

**Andelsboligforeningen Lokesvej
8653 Them**

Årsrapport for 2013

SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lokesvej 8353 Them CVR.nr.: 3062 1867
Bestyrelse	Inger Lise Nielsen, R15, formand Tove Højer, R13, kasserer Lars Høyer, L3, sekretær Else Goldmann, R17
Generalforsamling	19. marts 2014 Klokken 19:30 Medborgerhuset Them
Bankforbindelse	NYKREDIT Østergade 11 8600 Silkeborg
Regnskab	KGC Regnskab CVR-nr. 10 01 61 85 Revelhøjvej 18 8200 Aarhus N

BESTYRELSENS LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013 og ledelsesberetningen.

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

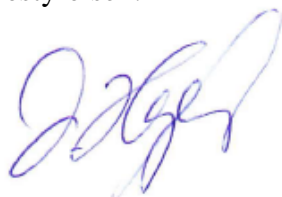
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

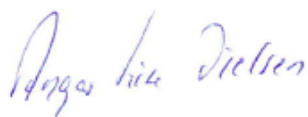
Them, den

19/3 2014

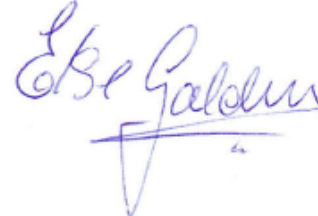

DIRIGENT EGN HØJER

I bestyrelsen:



Angela Lisa Nielsen



Egon Højer

ÅRSBERETNING

Bestyrelsen aflægger ledelsesberetningen på generalforsamlingen.

Revisorernes erklæring til årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej for 2013

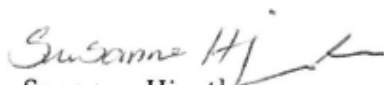
Vi har kritisk gennemgået bogholderiets posteringer, som er indeholdt i årsrapporten samt afstemt Andelsboligforeningen Lokesvej's mellemværender med pengeinstitutter.

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 17 / 3 2014


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. Der er ingen tinglyst tilbagekøbsklausul.

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 2013

	Note	2012
	kr.	kr.
Boligafgift	606.900	600.900
Ydelser (renter, bidrag og afdrag) prioritetsgæld	-493.865	-497.377
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse	<u>-21.989</u>	<u>-18.753</u>
ORDINÆRT RESULTAT	91.046	84.770
Gebyrindtægter boligsjift o.l.	1.500	16.410
Renteindtægter	<u>1.783</u>	<u>3.732</u>
RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER	94.329	104.912
Fællesudgifter	3 <u>-80.997</u>	<u>-64.333</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>13.332</u>	<u>40.579</u>

Bestyrelsens forslag til resultatdisponering

Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.	30.000	36.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr	24.000	18.000
Årets overførsel til dispositionsfond	<u>-40.668</u>	<u>-13.421</u>
	<u>13.332</u>	<u>40.579</u>

BALANCE pr. 31. december 2013

<u>AKTIVER</u>	Note	2012
	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	10.200.000	10.700.000
Heraf grundværdi	2.550.600	2.140.400
Tilgodehavender	0	1.094
Likvide beholdninger	336.084	311.940
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>336.084</u>	<u>313.034</u>
<u>AKTIVER</u>	<u>11.154.276</u>	<u>11.131.226</u>

BALANCE pr. 31. december 2013

<u>PASSIVER</u>	Note	kr.	2012 kr.
Andelskapital (stamkapital)	7	2.736.250	2.736.250
Dispositionsfond	4	-408.280	-934.070
Opsparet værdi, der indgår i andelskroneværdien		2.327.970	1.802.180
Øvrige hensættelser til			
Fornyelse af vinduer og døre m.m.	1	173.682	165.671
Vedligeholdelse og fornyelse fyr	2	158.000	134.000
EGENKAPITAL		2.659.652	2.101.851
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	8		
Renteswap 2832751N (rentemax. 4,58%)		912.329	1.367.125
Prioritetsgæld Nykredit			
Lån 4 (pantebrevsrestgæld)		3.366.577	3.456.250
Lån 5 (pantebrevsrestgæld)		4.201.000	4.201.000
Finansielle instrumenter ikke forfalden			
Anden gæld			
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto		9.718	0
Revision og regnskab		5.000	5.000
GÆLDSFORPLIGTELSE		8.494.624	9.029.375
<u>PASSIVER</u>		<u>11.154.276</u>	<u>11.131.226</u>

NOTER

	kr.	2012 kr.
<u>Note 1. Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	165.671	148.424
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-21.989	-18.753
Årets hensættelse	30.000	36.000
	<u>173.682</u>	<u>165.671</u>
<u>Note 2. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	134.000	116.000
Årets hensættelse	24.000	18.000
	<u>158.000</u>	<u>134.000</u>
<u>Note 3. Fællesudgifter</u>		
Ejendomsskatter	27.050	25.334
Renovation	27.304	13.466
Forsikringer	10.003	9.550
Kontingent ABF	1.860	1.840
Kursus	1.400	650
Kontorhold	0	1.250
Revision og regnskab	6.562	6.250
Aktiviteter for andelshavere	5.934	4.148
Hjemmeside	45	545
Gaver og blomster	839	1.300
	<u>80.997</u>	<u>64.333</u>

Note 4. Dispositionsfond

Saldo primo	-934.070	-778.635
Overført af årets resultat	-40.668	-13.421
Ændring af markedsværdi renteswap	454.796	-246.651
Overført fra henlæggelseskonto fremtidig vedligeholdelse	21.989	18.753
Årets afdrag på prioritetsgæld	89.673	85.884
	<u>-408.280</u>	<u>-934.070</u>

Note 5. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol	3.986.000	3.986.000
Pantebrevsrestgæld	3.366.577	3.456.250
Kursværdi af obligationsrestgæld	3.475.864	3.572.680

Kontantlån, rentesats 4,3416

Restløbetid 22,25 år

Note 6. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol	4.201.000	4.201.000
Pantebrevsrestgæld	4.201.000	4.201.000
Kontantværdi af restgælden andrager	4.210.242	4.202.344

Afdragsfrit lån med variabel rente.

Rentestabilitet sikret ved SWAP-aftale gældende til år 2026 - max. 4,58% p.a.

Restløbetid 23,25 år

Note 7. Indskudskapital

Indskudskapitalen fordeles således:

A: 5 á kr. 279.750 (100 kvm)	1.398.750	1.398.750
B: 5 á kr.267.500 (90 kvm)	<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

Den maksimale værdi af andelskronen kan beregnes på grundlag af anskaffelsesværdien maksimalt beregnes til >

kr 1,178

kr 0,655

Kursfastsættelsen vedtages af generalforsamlingen og gælder frem til næste generalforsamling. Værdien af andelskronen ligger indenfor det maksimumsbeløb, som kan fastsættes på grundlag anskaffelsessummen med fradrag af nominel gæld.

Oversigt over andelskronens kursudvikling

År	<i>KURS</i>	Stigning
2013	1,1776	79,78%
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 egne afholdte og godkendte forbedringsudgifter, hvorfor andelshaveren sammen med foreningens bestyrelse opfordres til at føre regnskab med sådanne forbedringsudgifter.