

**Andelsboligforeningen Lokesvej
8653 Them**

Årsrapport for 2014

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	12. marts 2015 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 2014 og ledelsesberetningen.


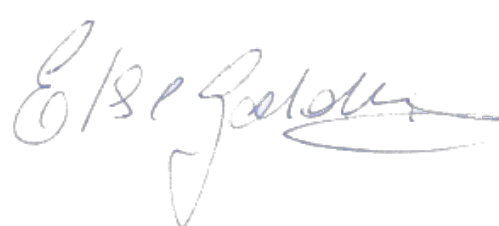

Bestyrelsen har ansvaret for regnskabsaflæggelsen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den

5/3 2015

I bestyrelsen:

Angewiste Nielsen




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 4 / 3 2015



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 2014

	Note	2013
	kr.	kr.
Boligafgift	606.900	606.900
Ydelser (renter, bidrag og afdrag) prioritetsgæld	-492.159	-493.865
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse	-37.777	-21.989
ORDINÆRT RESULTAT	76.964	91.046
Gebyrindtægter boligskit o.l.	2.000	1.500
Renteindtægter	3.010	1.783
RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER	81.974	94.329
Fællesudgifter	3 -70.846	-80.997
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>11.128</u>	<u>13.332</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	-42.872	-40.668
	<u>11.128</u>	<u>13.332</u>

BALANCE pr. 31. december 2014

<u>AKTIVER</u>	Note	2013
	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 8 fb, Them By, Them.		
Anskaffelsessum (incl. belåningsomkostninger dkk 18.192,-)	<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	10.200.000	10.200.000
Heraf grundværdi	2.550.600	2.550.600
Likvide beholdninger	<u>349.051</u>	<u>336.084</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>349.051</u>	<u>336.084</u>
<u>AKTIVER</u>	<u>11.167.243</u>	<u>11.154.276</u>

BALANCE pr. 31. december 2014

<u>PASSIVER</u>	Note	2013
		kr.
Andelskapital (stamkapital)	7	2.736.250
Dispositionsfond	4	-969.891
Opsparet værdi, der indgår i andelskroneværdien		1.766.359
Øvrige hensættelser til		
Fornyelse af vinduer og døre m.m.	1	165.905
Vedligeholdelse og fornyelse fyr	2	182.000
EGENKAPITAL		2.114.264
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	8	
Renteswap 2832751N (rentemax. 4,58%)		1.562.476
Prioritetsgæld Nykredit		
Lån 4 (pantebrevsrestgæld)		3.272.946
Lån 5 (pantebrevsrestgæld)		4.201.000
Finansielle instrumenter ikke forfalden		
Anden gæld		
Forudbetalte boligafgifter		5.200
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto		5.107
Revision og regnskab		6.250
GÆLDSFORPLIGTELSER		9.052.979
<u>PASSIVER</u>		<u>11.167.243</u>
		<u>11.154.276</u>

NOTER

	kr.	2013 kr.
<u>Note 1. Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	173.682	165.671
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-37.777	-21.989
Årets hensættelse	30.000	30.000
	<u>165.905</u>	<u>173.682</u>
<u>Note 2. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	158.000	134.000
Årets hensættelse	24.000	24.000
	<u>182.000</u>	<u>158.000</u>
<u>Note 3. Fællesudgifter</u>		
Ejendomsskatter	28.850	27.050
Renovation	16.750	27.304
Forsikringer	10.101	10.003
Kontingent ABF	1.880	1.860
Kursus	1.600	1.400
Kontorhold	1.205	0
Revision og regnskab	7.813	6.562
Aktiviteter for andelshavere	2.402	5.934
Hjemmeside	45	45
Gaver og blomster	200	839
	<u>70.846</u>	<u>80.997</u>

Note 4. Dispositionsfond

Saldo primo	-408.280	-934.070
Overført af årets resultat	-42.872	-40.668
Ændring af markedsværdi renteswap	-650.147	454.796
Overført fra henlæggelseskonto fremtidig vedligeholdelse	37.777	21.989
Årets afdrag på prioritetsgæld	93.631	89.673
	<u>-969.891</u>	<u>-408.280</u>

Note 5. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol	3.986.000	3.986.000
Pantebrevsrestgæld	3.272.946	3.366.577
Kursværdi af obligationsrestgæld	3.375.117	3.475.864

Kontantlån, rentesats 4,3416

Restløbetid 21,25 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 22,25 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 anskaffelsværdien maksimalt beregnes til – >

kr 1,210

kr 1,178

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
2014	1,2099	2,75%
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.