

**Andelsboligforeningen Lokesvej  
8653 Them**

Årsrapport for 2017

## SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen                      Andelsboligforeningen Lokesvej  
8353 Them

CVR.nr.: 3062 1867

Bestyrelse                      Else Goldmann, R17, formand  
Tove Højer, R13, kasserer  
Aage Sarto, L3, sekretær  
Ivalu Schmidt, R9

Generalforsamling              14. marts 2018  
Klokken 19:30  
Spisning fra klokken 18:00  
Medborgerhuset Them

Bankforbindelse                NYKREDIT  
Østergade 11  
8600 Silkeborg

Regnskab                        KGC Regnskab  
CVR-nr. 10 01 61 85  
Revelhøjvej 18  
8200 Aarhus N

## BESTYRELSENS LEDELSESPÅTEGNING

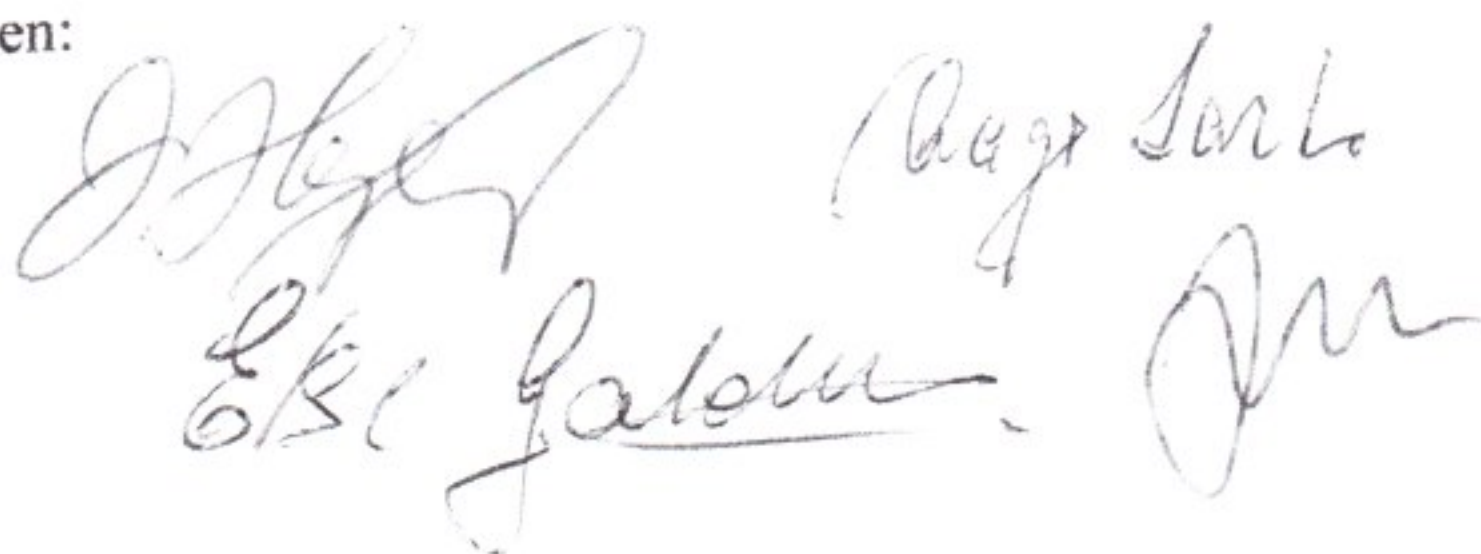
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 og ledelsesberetningen.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 21 12 2018

I bestyrelsen:

The image shows four handwritten signatures in black ink. The signatures are written in a cursive style. The first signature is the largest and most prominent. The second signature is smaller and positioned to the right of the first. The third and fourth signatures are also smaller and positioned below the first two.

## ÅRSBERETNING

Bestyrelsen aflægger ledelsesberetningen på generalforsamlingen.

## Revisorernes erklæring til årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej for 2017

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

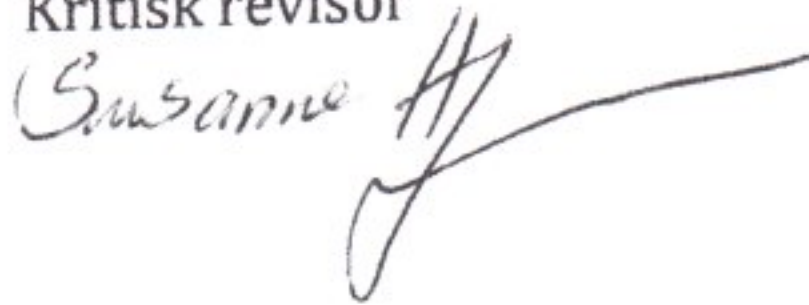
Endvidere har vi stikprøvevis undersøgt bilagsdokumentationen for de enkelte regnskabsposter.

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

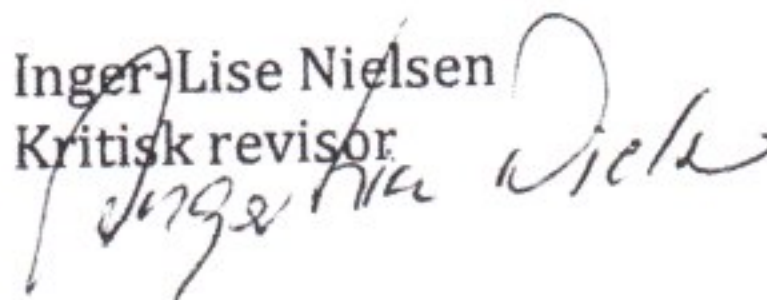
Vi har ingen bemærkninger til årsrapporten.

Them, den 21/2 2018

Susanne Hjorth  
Kritisk revisor



Inger-Lise Nielsen  
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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017

	Note	2016
	kr.	kr.
Boligafgift	612.900	611.400
Ydelser (renter, bidrag og afdrag) prioritetsgæld	-503.132	-507.849
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse	-12.005	-29.979
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	<b>97.763</b>	<b>73.572</b>
Gebyrindtægter boligsift o.l.	2.000	0
Renteindtægter	0	3.087
<b>RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER</b>	<b>99.763</b>	<b>76.659</b>
Fællesudgifter	3 -76.980	-73.353
<b><u>ÅRETS RESULTAT</u></b>	<b><u>22.783</u></b>	<b><u>3.306</u></b>
 <b>Bestyrelsens forslag til resultatdisponering</b>		
Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.	30.000	30.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr	18.000	19.500
Årets overførsel til dispositionsfond	-25.217	-46.194
	<b><u>22.783</u></b>	<b><u>3.306</u></b>

## BALANCE pr. 31. december 2017

<u>AKTIVER</u>	Note	2016
	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>		
Offentlig ejendomsværdi ved årets begyndelse	<i>10.200.000</i>	<i>10.200.000</i>
Heraf grundværdi	<i>2.486.800</i>	<i>2.550.600</i>
Likvide beholdninger	<u>308.941</u>	<u>286.412</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>308.941</u>	<u>286.412</u>
<u>AKTIVER</u>	<u><b>11.127.133</b></u>	<u><b>11.104.604</b></u>



## BALANCE pr. 31. december 2017

<u>PASSIVER</u>	Note	2016	2016
		kr.	kr.
Andelskapital (stamkapital)	7	2.736.250	2.736.250
Dispositionsfond	4	<u>-505.285</u>	<u>-771.954</u>
Opsparet værdi, der indgår i andelskroneværdien		2.230.965	1.964.296
Øvrige hensættelser til			
Fornyelse af vinduer og døre m.m.	1	109.310	91.315
Vedligeholdelse og fornyelse fyr	2	<u>243.500</u>	<u>225.500</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		<u>2.583.775</u>	<u>2.281.111</u>
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	8		
Renteswap 2832751N ( rentemax. 4,58%)		1.358.210	1.531.510
Prioritetsgæld Nykredit (pantebrevsrestgæld)			
Lån 4		2.966.527	3.073.108
Lån 5		4.201.000	4.201.000
Anden gæld			
Forudbetalte boligafgifter		5.250	5.250
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto		6.371	6.625
Revision og regnskab		<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<u>8.543.358</u>	<u>8.823.493</u>
<u>PASSIVER</u>		<u>11.127.133</u>	<u>11.104.604</u>

## NOTER

	kr.	2016 kr.
<b><u>Note 1. Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.</u></b>		
Henlagt ved årets begyndelse	91.315	91.294
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-12.005	-29.979
Årets hensættelse	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>109.310</u>	<u>91.315</u>
 <b><u>Note 2. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr</u></b>		
Henlagt ved årets begyndelse	225.500	206.000
Årets hensættelse	<u>18.000</u>	<u>19.500</u>
	<u>243.500</u>	<u>225.500</u>
 <b><u>Note 3. Fællesudgifter</u></b>		
Ejendomsskatter	32.662	32.662
Renovation	19.107	15.336
Forsikringer	13.076	12.973
Kontingent ABF	1.940	1.920
Kontorhold	909	1.583
Kursus	963	0
Revision og regnskab	6.250	6.250
Aktiviteter for andelshavere	1.015	1.110
Hjemmeside	45	45
Gaver og blomster	<u>1.013</u>	<u>1.474</u>
	<u>76.980</u>	<u>73.353</u>

**Note 4. Dispositionsfond**

Saldo primo	-771.954	-748.161
Overført af årets resultat	-25.217	-46.194
Ændring af markedsværdi renteswap	173.300	-109.654
Overført fra henlæggelseskonto fremtidig vedligeholdelse	12.005	29.979
Årets afdrag på prioritetsgæld	106.581	102.076
	<u>-505.285</u>	<u>-771.954</u>

**Note 5. Prioritetsgæld Nykredit**

Hovedstol (lån 3)	3.986.000	3.986.000
Pantebrevsrestgæld	2.966.527	3.073.108
Kursværdi af obligationsrestgæld	3.047.659	3.161.184

Kontantlån, rentesats 4,3416  
Restløbetid 18,50 år

**Note 6. Prioritetsgæld Nykredit**

Hovedstol (lån 4)	4.201.000	4.201.000
Pantebrevsrestgæld	4.201.000	4.201.000
Kontantværdi af restgælden andrager	4.230.407	4.224.106

Afdragsfrit lån med variabel rente.

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

Restløbetid 19,25 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)	1.337.500	1.337.500
Andelshaverindskud i alt	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>

**Note 8. Værdiansættelse andelskronen**

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

kr 1,305

kr 1,271

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

Oversigt over andelskronens kursudvikling

År	<i>KURS</i>	Stigning
2017	1,3051	2,68%
2016	1,2709	2,53%
2015	1,2396	2,45%
2014	1,2099	2,74%
2013	1,1776	79,79%
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 forbedrings- udgifter.