

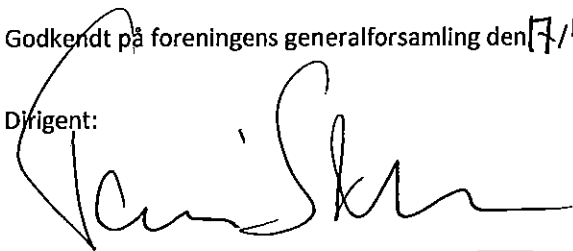
Andelsboligforeningen

Rex

Årsregnskab 2012

Godkendt på foreningens generalforsamling den 17/4 2013

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter til resultatopgørelsen	11
Noter til balancen	12
Beregning af andelsværdi	
Beregning af andelsværdi	14

Andelsboligforeningen
Rex

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen
Rex

Adresse

Galpestykket, Svogerslev
4000 Roskilde

Regnskabsperiode: 1. januar 2012 – 31. december 2012

Bestyrelse

Sonja D. Hansen, formand
Gitte Olsen
Erling Post
Jytte Skov
Mette Thomsen

Administrator

Lejkon Administration
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

Dansk Revision Roskilde
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ny Østergade 11, 4.
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:

Palle Sundstrøm

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for
Andelsboligforeningen Rex.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med års-
regnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A
samt foreningens vedtægter.

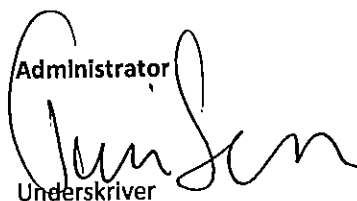
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvi-
sende billede af foreningens aktiver, passiver og finan-
sielle stilling pr. 31. december 2012 samt af forenin-

gens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. de-
cember 2012.

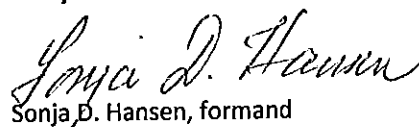
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet
begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurde-
ringen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens god-
kendelse.

Roskilde, 25. marts 2013


Administrator

Underskriver

Bestyrelsen


Sonja D. Hansen, formand


Gitte Olsen


Erling Post


Jytte Skov


Mette Thomsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rex

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rex for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningen Rexs ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i

årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Roskilde, 25. marts 2013

Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab



Palle Sundstrøm

Partner, statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rex er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", fx reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregning værdiansættes ejendommen til valuarvurdering med tillæg af eventuelle forbedringer udført efter valuarvurderingens gennemførelse.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår særskilt opgørelse. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

ResultatopgørelseNote **Perioden: 1. januar - 31. december 2012**

Indtægter		
Boligafgift, andelshavere	893.568	893.568
Antennebidrag	100.440	91.260
Handelsafgifter	34.000	38.625
Ventelistegebyrer	300	0
Gebyr for manglende deltagelse i foreningsdage	7.000	5.600
Andre indtægter	40	858
Indtægter i alt	1.035.348	1.029.911
Udgifter		
Skatter	209.657	201.014
Renovation	48.026	52.333
Forsikringer	20.349	18.720
El	5.885	6.235
Udgifter til antenne	100.105	93.035
Grundejerforeningskontingent	22.036	26.879
Tab på mellemregning vedrørende handler	6.125	0
1 Reparation og vedligeholdelse	91.237	136.494
2 Administrationsomkostninger	100.137	113.031
Udgifter i alt	603.557	647.741
Resultat af ordinær drift	431.791	382.170
Renteindtægter	393	0
Renteudgifter	-252.020	-212.394
Omkostninger ved låneindfrielse	-130.678	0
Årets resultat	49.486	169.776
Der disponeres således:		
Henlæggelse til senere vedligeholdelse	75.000	75.000
Henlæggelse til områdepleje	7.000	5.600
Prioritetsafdrag	876.834	870.073
Overført resultat	-909.348	-780.897
	49.486	169.776

2012

2011

DKK

DKK

Balance, aktiverNote **Balance pr. 31. december 2012**

3	Ejendommen matr.nr. 17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde	35.000.000	35.000.000
	Anlægsaktiver i alt	35.000.000	35.000.000
	Tilgodehavende boligafgift	3.837	0
	Mellemregning vedrørende handler	0	9.125
	Andre tilgodehavender	3.000	0
	Vandregnskab	9.250	8.978
		<u>16.087</u>	<u>18.103</u>
	Kassebeholdning	1.397	2.261
	Omsætningsaktiver i alt	17.484	20.364
	Aktiver i alt	35.017.484	35.020.364

2012	2011
DKK	DKK

Balance, passiverNote **Balance pr. 31. december 2012**

	Indskud, andelshavere	3.381.504	3.381.504
	Indeksring af prioritetsgæld	-5.588.528	-5.563.827
	Afdrag på prioritetsgæld	18.603.767	17.726.933
	Opskrivning af ejendom	18.096.712	18.096.712
	Overført resultat	-6.384.107	-5.474.759
4	Egenkapital før andre reserver i alt	28.109.348	28.166.563
	Hensættelse til senere vedligeholdelse:		
	Saldo 1. januar	450.000	375.000
	Henlagt i året	75.000	75.000
	Anvendt i året	0	0
	Henlæggelse til senere vedligeholdelse i alt	525.000	450.000
	Hensættelse til områdepleje:		
	Saldo 1. januar	5.600	0
	Henlagt i året	7.000	5.600
	Anvendt i året	0	0
	Henlæggelse til områdepleje i alt	12.600	5.600
	Andre reserver i alt	537.600	455.600
	Egenkapital i alt	28.646.948	28.622.163
	Spar Bank Nord A/S, 9304 4573088994	67.404	5.350.245
5	Prioritetsgæld	6.272.977	1.022.205
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.340.381	6.372.450
	Forudbetalt boligafgift	2.551	0
6	Skyldige omkostninger	27.604	25.751
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.155	25.751
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.370.536	6.398.201
	Passiver i alt	35.017.484	35.020.364
7	Eventualposter og forpligtigelser mv.		

	2012	2011
	DKK	DKK

Noter til resultatopgørelsen

1	Reparation og vedligeholdelse		
	Nye døre og vinduer	0	82.752
	Diverse reparationer på bygning	51.744	12.976
	Containerleje	8.275	10.951
	Snerydning	28.788	16.200
	Områdepleje	2.430	13.615
	Reparation og vedligeholdelse i alt	91.237	136.494
2	Administrationsomkostninger		
	Administrationshonorar	44.925	43.875
	Kontorartikler	505	1.034
	Porto og gebyrer	3.672	5.156
	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	14.500
	Mødeudgifter og generalforsamling	4.937	4.961
	25 års jubilæum	6.410	0
	Omkostningsgodtgørelse til bestyrelsen	8.000	8.000
	Kontingent ABF	5.168	5.109
	Gaver og blomster	795	540
	Teknisk rådgivning, gennemgang på vinduer/døre	1.975	11.356
	Vurderingshonorar	8.750	8.750
	Advokat	0	9.750
	Administrationsomkostninger i alt	100.137	113.031

2012

2011

DKK

DKK

Noter til balancen

3	Ejendommen matr.nr. 17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde				
	Anskaffelsessum		16.903.288	16.903.288	
	Kontant ejendomsværdi jf. seneste offentlige vurdering		21.800.000	24.300.000	
4	Egenkapital				
	Indeksring af prioritetsgæld:				
	Saldo 1. januar		-5.563.827	-5.527.747	
	Årets bevægelse		-24.701	-36.080	
	Saldo 31. december		-5.588.528	-5.563.827	
	Afdrag på prioritetsgæld:				
	Saldo 1. januar		17.726.933	16.856.860	
	Årets bevægelse		876.834	870.073	
	Saldo 31. december		18.603.767	17.726.933	
	Opskrivning af ejendom:				
	Saldo 1. januar		18.096.712	20.096.712	
	Årets bevægelse		0	-2.000.000	
	Saldo 31. december		18.096.712	18.096.712	
	Overført resultat:				
	Saldo 1. januar		-5.474.759	-4.693.862	
	Årets bevægelse		-909.348	-780.897	
	Saldo 31. december		-6.384.107	-5.474.759	
5	Prioritetsgæld	Nom.	Rentesats/ restløbetid	Restgæld 31/12 2012	Kursværdi 31/12 2012
	Realkredit Danmark	13.522.600	2,5% / 0,5 år	170.072	193.911
	Nykredit	6.327.000	3,5% / 30 år	6.237.000	6.237.000
	Kurstab ved låneoptagelse			-134.095	
				6.272.977	6.430.911
6	Skyldige omkostninger				
	Revision og regnskabsmæssig assistance			15.000	14.500
	Beboerkonto			0	2.500
	Containerleje			954	2.201
	Snerydning			11.650	6.550
	Skyldige omkostninger i alt			27.604	25.751

Noter til balancen

- 7 Eventualposter og forpligtigelser mv.
Eventualforpligtigelser**
Ingen.

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst pant nominelt DKK 19.759.600 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Den nominelle restgæld udgør DKK 6.407.072 på balancedagen.

Endvidere er deponeret ejerpantebrev DKK 50.000 til sikkerhed for andelsboligforeningens engagement med kreditinstitut.

Andelshavernes andelskapital og andelsværdi

Maksimal beregning af andelskrone i henhold til Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2 litra b.

Opgjort på baggrund af valuarvurdering

Egenkapital før andre reserver ifølge årsrapport pr. 31. december 2012		28.109.348
Ejendommen:		
Værdi af ejendom i henhold til vurdering		35.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012		<u>-35.000.000</u>
		<u>0</u>
Prioritetsgæld:		
Nominel restgæld pr. 31. december 2012		6.272.977
Gæld til kursværdi pr. 31. december 2012		<u>-6.430.911</u>
		<u>-157.934</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2012 inkl. indskud		<u>27.951.414</u>
Andelsindskud ifølge balance		<u>3.381.504</u>
Andelskroneværdi, 2012	<u>27.951.414</u>	<u>8,2660</u>
	3.381.504	
Andelskroneværdi, 2011		<u>8,2833</u>
Maksimal salgsværdi excl. forbedringer:		
Andelsbevis, nom. DKK 91.392		755.444
Andelsbevis, nom. DKK 109.312		903.570
Andelsbevis, nom. DKK 143.360		1.185.010
Andelsbevis, nom. DKK 182.784		1.510.887