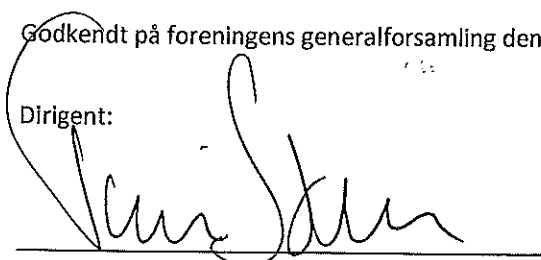


Andelsboligforeningen
Rex

Årsregnskab 2011

Godkendt på foreningens generalforsamling den 18/14 2012

Dirigent:



Andelsboligforeningen

Rex

Indholdsfortegnelse

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

Andelsboligforeningen
Rex

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen
Rex

Adresse

Galpestykket, Svogerslev
4000 Roskilde

Regnskabsperiode:

1. januar 2011 – 31. december 2011

Bestyrelse

Sonja D. Hansen, formand
Gitte Olsen
Alice Weinsø
Erling Post

Administrator

Lejkon Administration
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

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

Kontaktpersoner:

Palle Sundstrøm
Jesper Brøns

Andelsboligforeningen

Rex

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 2011 samt af forenin-

Roskilde, 27. marts 2012

Administrator

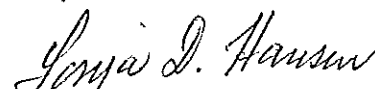
Underskriver

gens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. de-
cember 2011.

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

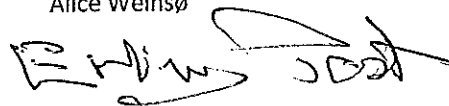
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens god-
kendelse.

Bestyrelsen


Sonja D. Hansen, formand


Gitte Olsen


Alice Weinsø


Erling Post

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rex

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rex for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Roskilde, 27. marts 2012

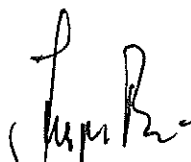
Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab



Palle Sundstrøm

Partner, statsautoriseret revisor



Jesper Brøns

Registreret 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 nominel 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.

2011

2010

DKK

DKK

ResultatopgørelseNote **Perioden: 1. januar - 31. december 2011**

Indtægter		
Boligafgift, andelshavere	893.568	889.180
Antennebidrag	91.260	79.380
Handelsafgifter	38.625	75.000
Ventelistegebyrer	0	350
Gebyr for manglende deltagelse i foreningsdage	5.600	0
Andre indtægter	858	593
Indtægter i alt	1.029.911	1.044.503
Udgifter		
Skatter	201.014	201.014
Renovation	52.333	58.879
Forsikringer	18.720	24.266
El	6.235	5.470
Udgifter til antenne	93.035	83.729
Grundejerforeningskontingent	26.879	25.476
1 Reparation og vedligeholdelse	136.494	1.287.087
2 Administrationsomkostninger	113.031	134.616
Udgifter i alt	647.741	1.820.537
Resultat af ordinær drift	382.170	-776.034
Renteindtægter	0	40
Renteudgifter	-212.394	-134.611
Årets resultat	169.776	-910.605
Der disponeres således:		
Henlæggelse til senere vedligeholdelse	75.000	75.000
Henlæggelse til områdepleje	5.600	0
Prioritetsafdrag	870.073	860.516
Overført resultat	-780.897	-1.846.121
	169.776	-910.605

	2011	2010
	DKK	DKK

Balance, aktiver

Note **Balance pr. 31. december 2011**

3	Ejendommen matr.nr. 17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde	35.000.000	37.000.000
	Anlægsaktiver i alt	35.000.000	37.000.000
	Tilgodehavender	9.125	15.000
	Vandregnskab	8.978	3.467
		<u>18.103</u>	<u>18.467</u>
	Kassebeholdning	2.261	4.133
	Omsætningsaktiver i alt	20.364	22.600
	Aktiver i alt	35.020.364	37.022.600

2011

2010

DKK

DKK

Balance, passiver

Note Balance pr. 31. december 2011

	Indskud, andelshavere	3.381.504	3.381.504
	Indeksring af prioritetsgæld	-5.563.827	-5.527.747
	Afdrag på prioritetsgæld	17.726.933	16.856.860
	Kursregulering af prioritetsgæld	0	-247.171
	Opskrivning af ejendom	18.096.712	20.096.712
	Overført resultat	-5.474.759	-4.693.862
4	Egenkapital før andre reserver i alt	28.166.563	29.866.296
	Hensættelse til senere vedligeholdelse:		
	Saldo 1. januar	375.000	300.000
	Henlagt i året	75.000	75.000
	Anvendt i året	0	0
	Henlæggelse til senere vedligeholdelse i alt	450.000	375.000
	Hensættelse til områdepleje:		
	Saldo 1. januar	0	0
	Henlagt i året	5.600	0
	Anvendt i året	0	0
	Henlæggelse til områdepleje i alt	5.600	0
	Andre reserver i alt	455.600	375.000
	Egenkapital i alt	28.622.163	30.241.296
	Spar Bank Nord A/S, 9304 4573088994	5.350.245	4.641.531
5	Prioritetsgæld	1.022.205	2.103.368
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.372.450	6.744.899
6	Skyldige omkostninger	25.751	36.405
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.751	36.405
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.398.201	6.781.304
	Passiver i alt	35.020.364	37.022.600
7	Eventualposter og forpligtigelser mv.		

Noter til resultatopgørelsen

1	Reparation og vedligeholdelse		
	Nye døre og vinduer	82.752	1.181.477
	Diverse reparationer på bygning	12.976	21.556
	Containerleje	10.951	9.214
	Snerydning	16.200	56.687
	Områdepleje	13.615	-2.263
	Energimærkning	0	20.416
	Reparation og vedligeholdelse i alt	136.494	1.287.087
2	Administrationsomkostninger		
	Administrationshonorar	43.875	43.200
	Lovpligtig ansvarsforsikring	0	4.559
	Kontorartikler	1.034	1.841
	Porto og gebyrer	5.156	4.729
	Revision og regnskabsmæssig assistance	14.500	5.400
	Revision og regnskabsmæssig assistance, regulering tidligere år	0	-1.200
	Mødeudgifter og generalforsamling	4.961	6.247
	Omkostningsgodtgørelse til bestyrelsen	8.000	8.799
	Kontingent ABF	5.109	5.305
	Gaver og blomster	540	1.390
	Teknisk rådgivning, gennemgang på vinduer/døre	11.356	0
	Vurderingshonorar	8.750	8.750
	Advokat	9.750	45.596
	Administrationsomkostninger i alt	113.031	134.616

2011

2010

DKK

DKK

Noter til balancen

3	Ejendommen matr.nr. 17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde		
	Anskaffelsessum	<u>16.903.288</u>	<u>16.903.288</u>
	Kontant ejendomsværdi jf. seneste offentlige vurdering	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
4	Egenkapital		
	Indeksering af prioritetsgæld:		
	Saldo 1. januar	-5.527.747	-5.473.092
	Årets bevægelse	-36.080	-54.655
	Saldo 31. december	<u>-5.563.827</u>	<u>-5.527.747</u>
	Afdrag på prioritetsgæld:		
	Saldo 1. januar	16.856.860	15.996.343
	Årets bevægelse	870.073	860.517
	Saldo 31. december	<u>17.726.933</u>	<u>16.856.860</u>
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi:		
	Saldo 1. januar	-247.171	-357.104
	Regulering primo	247.171	0
	Årets bevægelse	0	109.933
	Saldo 31. december	<u>0</u>	<u>-247.171</u>
	Opskrivning af ejendom:		
	Saldo 1. januar	20.096.712	19.846.712
	Årets bevægelse	-2.000.000	250.000
	Saldo 31. december	<u>18.096.712</u>	<u>20.096.712</u>
	Overført resultat:		
	Saldo 1. januar	-4.693.862	-2.847.741
	Årets bevægelse	-780.897	-1.846.121
	Saldo 31. december	<u>-5.474.759</u>	<u>-4.693.862</u>
5	Prioritetsgæld	Restgæld	Kursværdi
		31/12 2011	31/12 2011
	Realkredit Danmark	<u>1.022.205</u>	<u>1.178.820</u>
		1.022.205	1.178.820
6	Skyldige omkostninger		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	14.500	5.400
	Beboerkonto	2.500	6.860
	Containerleje	2.201	2.048
	4kanten	0	5.216
	Snerydning	6.550	16.881
	Skyldige omkostninger i alt	<u>25.751</u>	<u>36.405</u>

Noter til balancen

- 7 **Eventualposter og forpligtelser mv.**
Eventualforpligtelser
Ingen.

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst pant nominelt DKK 13.522.600 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør DKK 1.022.205 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 2011		28.166.563
Ejendommen:		
Værdi af ejendom i henhold til vurdering		35.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2011		<u>-35.000.000</u>
		<u>0</u>
Prioritetsgæld:		
Nominel restgæld pr. 31. december 2011		1.022.205
Gæld til kursværdi pr. 31. december 2011		<u>-1.178.820</u>
		<u>-156.615</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2011 inkl. indskud		<u>28.009.948</u>
Andelsindskud ifølge balance		<u>3.381.504</u>
Andelskroneværdi, 2011	28.009.948	
	<u>3.381.504</u>	<u>8,2833</u>
Andelskroneværdi, 2010		<u>8,8323</u>
Maksimal salgsværdi excl. forbedringer:		
Andelsbevis, nom. DKK 91.392		757.026
Andelsbevis, nom. DKK 109.312		905.462
Andelsbevis, nom. DKK 143.360		1.187.491
Andelsbevis, nom. DKK 182.784		1.514.051