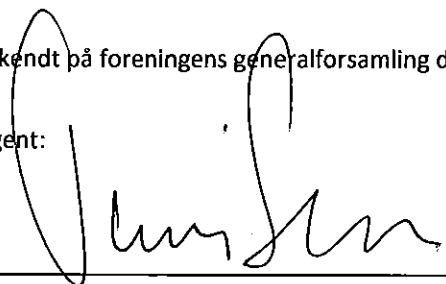


**Andelsboligforeningen
Andelsgårdens Østfløj**

Årrapport 2012

Godkendt på foreningens generalforsamling den 30/4 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 | 11 |
| Beregning af andelsværdi | |
| Beregning af andelsværdi | 12 |

Andelsboligforeningen
Andelsgårdens Østfløj

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen
Andelsgårdens Østfløj
Slagterivej 21
4690 Haslev

Regnskabsperiode: 1. januar 2012 – 31. december 2012

Bestyrelse

Mie Rasmussen, formand
Bo Andersen
Inger Gren Jakobsen

Administrator

Lejkon Administration
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for
Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj.

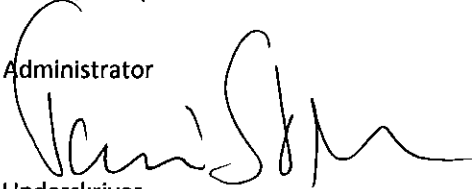
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med års-
regnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A
samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et
retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og
finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af

Haslev, 10. april 2013

Administrator

Underskriver



foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31.
december 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.

Bestyrelsen

Mie Rasmussen, formand

Bo Andersen

Inger Gren Jakobsen



Den uafhængige revisors påtegning af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen

Andelsgårdens Østfløj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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

A/B Andelsgårdens Østfløjs 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, 10. april 2013

Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab


Palle Sundstrøm

Partner, Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj 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.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse.

Forslag til resultatdisponering

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 12. 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.

| Note | Resultatopgørelse | Budget | | |
|------|--|------------------|------------------|------------------|
| | | 2012 DKK | 2012 DKK | 2011 DKK |
| | Boligafgifter | 1.021.084 | 1.021.084 | 1.304.550 |
| | Udlejning | 405.472 | 396.236 | 165.540 |
| | Renteindtægter | 0 | 0 | 462 |
| | Øvrige indtægter | 14.791 | 0 | 537 |
| | Indtægter i alt | 1.441.347 | 1.417.320 | 1.471.089 |
| | Ejendomsskat | 17.373 | 17.373 | 58.103 |
| | Ejendomsskat, refusion tidligere år | -43.881 | | -139.852 |
| 1 | Forbrugsafgifter | 135.939 | 65.000 | 64.681 |
| | Forsikring | 21.173 | 20.000 | 19.562 |
| | Udgifter vedrørende ejendommen i alt | 130.604 | 102.373 | 2.494 |
| | Renter | 908.100 | 845.000 | 847.501 |
| | Prioritetsydelse mv. i alt | 908.100 | 845.000 | 847.501 |
| | Rengøring trappevask | 12.025 | 12.000 | 11.100 |
| 2 | Diverse løbende vedligeholdelse | 57.624 | 25.000 | 7.394 |
| | Snerydning | 2.625 | 10.000 | 8.812 |
| | Vedligeholdelse af fællesarealer | 7.606 | 15.000 | 10.794 |
| | Elevatore | 25.511 | 20.000 | 21.303 |
| | Vedligeholdelse i alt | 105.391 | 82.000 | 59.403 |
| | Revisor | 14.500 | 22.000 | 22.500 |
| | Revisor, tidligere år | -8.125 | | 12.258 |
| | Administrationshonorar | 55.000 | 54.000 | 53.500 |
| | Udfærdigelse af lejekontrakter | 12.500 | | 0 |
| | Mæglerhonorar for udlejning | 30.000 | 26.125 | 0 |
| | Vedtægtsændringer, generalforsamling og lejekontrakter | 0 | | 11.906 |
| | Advokat | 0 | 10.000 | 45.592 |
| | Møder og generalforsamling | 76 | 500 | 115 |
| | Gebyr og opkrævningservice | 2.891 | 4.000 | 3.109 |
| | Kontorhold og porto | 3.163 | | 2.867 |
| | TDC telefon (elevatore) | 0 | 3.000 | 0 |
| | Gaver | 2.839 | 1.000 | 855 |
| | Uanbringelige mellemværender med andelshavere | -3.227 | | 0 |
| | Konstateret tab på mellemværende med andelshavere | 0 | | 342.596 |
| | Administration og øvrige omkostninger i alt | 109.617 | 120.625 | 495.298 |
| | Grundfond | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| | Henlæggelser i alt | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| | Udgifter i alt | 1.263.712 | 1.159.998 | 1.414.696 |
| | Årets resultat før skat | 177.635 | 257.322 | 56.393 |
| | Skat af årets resultat | -13.325 | 0 | -1.850 |
| | Årets resultat | 164.310 | 257.322 | 54.543 |

| Note | Balance | 2012 | 2011 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note Aktiver pr. 31. december | | | |
| Ejendommen, matr.nr. 1 pz og 1 pæ, Haslev By: | | | |
| Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab (efter indgåelse af frivilligt forlig) | | | |
| | | 35.874.600 | 35.874.600 |
| Gebyr for tinglysning mv. | | | |
| | | 54.300 | 54.300 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | | |
| | | 35.928.900 | 35.928.900 |
| Anlægsaktiver i alt | | | |
| | | 35.928.900 | 35.928.900 |
| | | | |
| Forudbetalt forsikring | | | |
| | | 8.899 | 8.715 |
| Vandregnskab | | | |
| | | 0 | 31.634 |
| Andre tilgodehavender | | | |
| | | 2.280 | 2.280 |
| Tilgodehavender i alt | | | |
| | | 11.179 | 42.629 |
| | | | |
| Kassebeholdning | | | |
| | | 0 | 1.000 |
| Nordea Bank Danmark A/S, 2551 698 222 | | | |
| | | 572.665 | 402.034 |
| Likvide beholdninger | | | |
| | | 572.665 | 403.034 |
| Omsætningsaktiver i alt | | | |
| | | 583.844 | 445.663 |
| Aktiver i alt | | | |
| | | 36.512.744 | 36.374.563 |

| Note | Balance | 2012 DKK | 2011 DKK |
|---------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Note Passiver pr. 31. december | | | |
| | Indskud | 6.191.000 | 6.191.000 |
| | Overført resultat m.v. | | |
| | Saldo 1. januar | -489.531 | -544.074 |
| | Årets resultat | 164.310 | 54.543 |
| | Overført resultat m.v. 31. december | -325.221 | -489.531 |
| | Egenkapital før andre reserver i alt | 5.865.779 | 5.701.469 |
| | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| | Saldo 1. januar 2012 | 97.863 | 87.863 |
| | Hensat i året | 10.000 | 10.000 |
| | Andre reserver i alt | 107.863 | 97.863 |
| | Egenkapital i alt | 5.973.642 | 5.799.332 |
| 3 | DLR Kredit | 30.379.461 | 30.457.248 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 30.379.461 | 30.457.248 |
| | Deposita | 128.703 | 57.226 |
| | Forudbetalt boligafgift | 200 | 0 |
| | Vandregnskab | 1.001 | 0 |
| | Selskabsskat | 15.175 | 1.850 |
| | Skyldige omkostninger | 14.562 | 58.907 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 159.641 | 117.983 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 30.539.102 | 30.575.231 |
| | Passiver i alt | 36.512.744 | 36.374.563 |
| 4 | Eventualposter og forpligtigelser mv. | | |

Noter

| | | | | 2012 | 2011 |
|--|------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------------|
| | | | | DKK | DKK |
| 1 Forbrugsafgifter | | | | | |
| El | | | | 20.998 | 15.068 |
| Varme opgang | | | | 9.239 | 4.253 |
| Renovation | | | | 70.468 | 45.360 |
| Renovation, tidligere år | | | | 35.234 | 0 |
| Forbrugsafgifter i alt | | | | 135.939 | 64.681 |
| 2 Diverse løbende vedligeholdelse | | | | | |
| Diverse vedligeholdelse | | | | 9.986 | 2.163 |
| Elektriker | | | | 17.637 | 4.392 |
| Maler | | | | 24.923 | 0 |
| Tømrer/snedker | | | | 0 | 839 |
| VVS/blikkenslager | | | | 5.078 | 0 |
| Diverse løbende vedligeholdelse i alt | | | | 57.624 | 7.394 |
| 3 DLR Kredit | Nom. | Afdrag | Renter | Kursværdi | Pantebrevs- restgæld |
| DLR Kredit, rentesats 2,1871% - restløbetid 27 år | 29.632.000 | 0 | 876.247 | 30.780.160 | 29.632.000 |
| DLR Kredit, rentesats 4 % - restløbetid 9 år | 900.000 | 77.787 | 31.853 | 747.761 | 747.461 |
| DLR Kredit i alt | | 77.787 | 908.100 | 31.527.921 | 30.379.461 |

4 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst pant nominelt DKK 30.532.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør DKK 30.379.461 på balancedagen.

Beregning af andelsværdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal andelens værdi opgøres efter reglerne i § 5 stk. 2.

Bestyrelsen indstiller følgende beregning af andelskronens værdi pr. 31. december 2012 til generalforsamlingen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 litra c – offentlig vurdering.

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 5.865.779 |
| Værdi af ejendom i henhold til offentlig ejendomsvurdering | 25.500.000 | |
| Ejendommens regnskabsmæssige værdi | -35.928.900 | |
| Regulering | | <u>-10.428.900</u> |
| Nominal prioritetsgæld ifølge årsrapport | | |
| Kursværdi af prioritetsgæld | 30.379.461 | |
| Regulering | <u>-31.527.921</u> | <u>-1.148.460</u> |
| | | <u>-5.711.581</u> |
| Andelsindskud | | <u>6.191.000</u> |
| Værdi af indskudt andelskrone (negativ) | | <u>-0,92</u> |
| Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på seneste generalforsamling) | | <u>-0,39</u> |

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

Specifikation af andelenes værdi

| Lejl. | Ejer | Andelsindskud | Egenkapital i øvrigt | Andelens værdi pr. 31.12.2012 |
|-------|---------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1 | | 255.000 | -490.253 | -235.253 |
| 2 | | 357.000 | -686.355 | -329.355 |
| 3 | | 350.000 | -672.897 | -322.897 |
| 4 | Elly Jensen | 350.000 | -672.897 | -322.897 |
| 5 | Ingrid og Carl E. Hansen | 350.000 | -672.897 | -322.897 |
| 6 | Kathrine og Erik Hansen | 296.000 | -569.078 | -273.078 |
| 7 | Bente og Preben Anderberg | 296.000 | -569.078 | -273.078 |
| 8 | Grete Pedersen | 296.000 | -569.078 | -273.078 |
| 9 | Tove Hansen | 296.000 | -569.078 | -273.078 |
| 10 | | 255.000 | -490.253 | -235.253 |
| 11 | Inger Gren Jakobsen | 350.000 | -672.897 | -322.897 |
| 12 | | 350.000 | -672.897 | -322.897 |
| 13 | Gurli Olsen | 357.000 | -686.355 | -329.355 |
| 14 | | 350.000 | -672.897 | -322.897 |
| 15 | Guðrun Hansen | 255.000 | -490.253 | -235.253 |
| 16 | Eli Rasmussen | 357.000 | -686.355 | -329.355 |
| 17 | Verner Andersen | 357.000 | -686.355 | -329.355 |
| 18 | Ingrid og Poul Hansen | 357.000 | -686.355 | -329.355 |
| 19 | Kitty Staff Hansen | 357.000 | -686.355 | -329.355 |
| | Afrunding | | | -2 |
| | | 6.191.000 | -11.902.583 | -5.711.581 |