

**Andelsboligforeningen
Andelsgårdens Østfløj**

Årsregnskab 2011

Godkendt på foreningens generalforsamling den 27/13 2012

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 2011 – 31. december 2011

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 2011 samt af

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

Haslev, 12. marts 2012

Administrator

Underskriver

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 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

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

Roskilde, 12. marts 2012

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 rentekomkostninger 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 fremførsel.

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	Budget		
	2011 DKK	2011 DKK	2010 DKK
Resultatopgørelse			
	1.284.000	1.304.550	866.886
Boligafgifter		0	1.170.008
Boligafgifter, efteropkrævning	172.000	165.540	0
Husleje		462	378
Renteindtægter		537	10.638
Øvrige indtægter			
Indtægter i alt	1.456.000	1.471.089	2.047.910
	58.000	58.103	53.930
Ejendomsskat		-139.852	0
Ejendomsskat, refusion tidligere år	80.000	64.681	77.606
1 Forbrugsafgifter	22.000	19.562	19.396
Forsikring	160.000	2.494	150.932
Udgifter vedrørende ejendommen i alt		0	414.283
Omkostninger i forbindelse med låneomlægning	848.613	847.501	595.971
Renter	848.613	847.501	1.010.254
Prioritetsydelse mv. i alt	11.000	11.100	10.225
Rengøring trappevask	25.000	7.394	101.580
Diverse løbende vedligeholdelse	17.000	8.812	15.187
Snerydning	15.000	10.794	14.575
Vedligeholdelse af fællesarealer	12.000	21.303	10.715
Elevatorer	80.000	59.403	152.282
Vedligeholdelse i alt	14.000	22.500	21.192
Revisor		12.258	0
Revisor, tidligere år	53.000	53.500	56.475
Administratorhonorar		11.906	0
Vedtægtsændringer, generalforsamling og lejekontrakter	10.000	45.592	40.250
Advokat	2.000	115	348
Møder og generalforsamling	4.000	3.109	3.893
Gebyr og opkrævningservice	2.500	2.867	2.535
Kontorhold og porto		0	857
TDC telefon (elevatore)		855	1.304
Gaver		342.596	0
Konstateret tab på mellemværende med andelshavere		0	6.123
Tab på mellemværende med andelshavere, hensættelse		0	15.000
Energimærkning	85.500	495.298	147.977
Administration og øvrige omkostninger i alt			
Grundfond	0	10.000	0
Henlæggelser i alt	0	10.000	0
		0	10.905
Renteudgifter, øvrige	0	0	10.905
Renteudgifter i alt	1.174.113	1.414.696	1.472.350
Udgifter i alt			
Årets resultat før skat	281.887	56.393	575.560
	0	-1.850	0
Skat af årets resultat	281.887	54.543	575.560
Årets resultat			

Note	Balance	2011 DKK	2010 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
	Tilgodehavende bidrag	0	267.561
	Forudbetalt forsikring	8.715	8.074
	Vandregnskab	31.634	0
	Andre tilgodehavender	2.280	0
	Tilgodehavender i alt	42.629	275.635
	Kassebeholdning	1.000	464
	Nordea Bank Danmark A/S, 2551 698 222	402.034	132.307
	Likvide beholdninger	403.034	132.771
	Omsætningsaktiver i alt	445.663	408.406
	Aktiver i alt	36.374.563	36.337.306

Note	Balance	2011 DKK	2010 DKK
Note	Passiver pr. 31. december		
	Indskud	6.191.000	6.191.000
	Overført saldo:		
	Saldo 1. januar	-544.074	-1.119.634
	Årets resultat	54.543	575.560
	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	Saldo 31. december	-489.531	-544.074
	Egenkapital før andre reserver i alt	5.701.469	5.646.926
	Saldo 1. januar 2011	87.863	87.863
	Hensat i året	10.000	0
	Andre reserver i alt	97.863	87.863
	Egenkapital i alt	5.799.332	5.734.789
2	DLR Kredit	30.457.248	30.532.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.457.248	30.532.000
	Forudbetalt boligafgift	57.226	17.933
	Vandregnskab	0	605
	Selskabsskat	1.850	0
	Skyldige omkostninger	58.907	51.979
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	117.983	70.517
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	30.575.231	30.602.517
	Passiver i alt	36.374.563	36.337.306
3	Eventualposter og forpligtigelser mv.		

Noter

	2011	2010
	DKK	DKK
1 Forbrugsafgifter		
El	15.068	19.309
Varme opgang	4.253	3.829
Renovation	45.360	54.468
Forbrugsafgifter i alt	64.681	77.606

	Kursværdi	Pantebrevs- restgæld
2 DLR Kredit		
DLR Kredit	30.287.818	29.632.000
DLR Kredit	825.248	825.248
DLR Kredit i alt	31.113.066	30.457.248

3 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst pant nominelt DKK 30.532.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør DKK 30.457.248 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 2011 til generalforsamlingen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 litra c – offentlig vurdering.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.701.469
Værdi af ejendom i henhold til offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-35.928.900	
Regulering		<u>-7.428.900</u>
Nominal prioritetsgæld ifølge årsrapport		
Kursværdi af prioritetsgæld	30.457.248	
Regulering	<u>-31.113.066</u>	<u>-655.818</u>
		<u>-2.383.249</u>
Andelsindskud		<u>6.191.000</u>
Værdi af indskudt andelskrone (negativ)		<u>-0,39</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på seneste generalforsamling) Denne beregning af andelsværdi var opgjort på baggrund af ejendommens anskaffelsessum		<u>0,91</u>

Specifikation af andelenes værdi

Lejl.	Ejer	Andelsindskud	Egenkapital i øvrigt	Andelens værdi pr. 31.12.2011
1		255.000	-353.163	-98.163
2		357.000	-494.429	-137.429
3		350.000	-484.734	-134.734
4	Elly Jensen	350.000	-484.734	-134.734
5	Ingrid og Carl E. Hansen	350.000	-484.734	-134.734
6	Kathrine og Erik Hansen	296.000	-409.946	-113.946
7	Bente og Preben Anderberg	296.000	-409.946	-113.946
8	Grete Pedersen	296.000	-409.946	-113.946
9	Tove Hansen	296.000	-409.946	-113.946
10		255.000	-353.163	-98.163
11	Inger Gren Jakobsen	350.000	-484.734	-134.734
12		350.000	-484.734	-134.734
13	Gurli Olsen	357.000	-494.429	-137.429
14		350.000	-484.734	-134.734
15	Gudrun Hansen	255.000	-353.161	-98.163
16	Eli Rasmussen	357.000	-494.429	-137.429
17	Verner Andersen	357.000	-494.429	-137.429
18	Ingrid og Poul Hansen	357.000	-494.429	-137.429
19	Kitty Staff Hansen	357.000	-494.429	-137.429
		6.191.000	-8.574.249	-2.383.249