

Andelsboligforeningen

Rosenhøj

8660 Skanderborg

Årsrapport 2013

8. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2014
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-15 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj, 8660 Skanderborg, bestående af:

	Side
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2013 - 31/12 2013	7 - 8
Balance pr. 31/12 2013	9 - 11
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	12 - 13
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	14 - 15

A/S Revision Hatting

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2013 for Andelsboligforeningen
Rosenhøj.

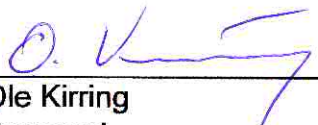
Vi erklærer:

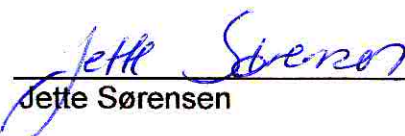
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.
- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At der efter regnskabsårets afslutning ikke er indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

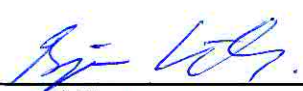
Skanderborg, den 18/3 2014

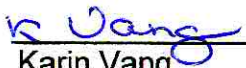
I bestyrelsen:


Ole Kirring
Formand


Jette Sørensen


Bodil Tang Jeppesen


Bjarne Viborg


Karin Vang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhøj for regnskabsåret 1/1 2013 - 31/12 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens 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

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, om 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2013 - 31/12 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, den ²⁰ / 3 2014
A/S Revision Hatting



Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenhøj 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), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er foretaget for at give et mere retvisende billede af værdiansættelse af ejendommen og prioritetsgælden. Værdiansættelsen af ejendommen ændres fra kostpris til dagsværdi, som er den seneste offentlige ejendomsvurdering. Som følge af ændringen indregnes prioritetsgælden til dagsværdi, som er kursværdien pr. statusdagen.

Som følge af ændringen opskrives ejendommen med 8.843.299, og prioritetsgælden reguleres med kr. 240.683. Opskrivningen af ejendommen og reguleringen af prioritetsgælden reguleres over egenkapitalen. Desuden er sammenligningstallene rettet.

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.

Lejeindtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle Poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, afdrag, indeksregulering og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån og renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

Balancen

Ejendom

Ejendommene måles til den offentlige ejendomsvurdering, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2c og stk. 3 og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overført resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdien. Stiftelsesomkostning og eventuelt kurstab mv. i forbindelse med gældsstiftelse omkostningsføres straks i resultatopgørelsen. I tilfælde hvor disse udgifter er væsentlige indregnes disse omkostninger over lånets løbetid.

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (rente swap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2013 - 31/12 2013

	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 2013 - 31/12 2013	1/1 2013 - 31/12 2013	1/1 2012 - 31/12 2012
Boligaftgifter	1.497.780	1.497.780	1.497.780
Antenne	700	0	-900
Andre indtægter	0	0	3.000
Indtægter i alt	1.498.480	1.497.780	1.499.880
Ejendomsskat	-55.608	-55.608	-52.058
Renovation	-43.945	-45.000	-61.108
Vandaflædningsafgift	211	0	-78
El	-6.343	-6.500	-6.149
Forsikringer	-25.058	-26.000	-22.867
Snerydning og saltning	-2.994	-3.000	-92
Ejendomsomkostninger	-133.737	-136.108	-142.352
Vedligeholdelse, fællesarealer	-24.696	-10.000	-1.490
Heraf dækket af hensættelser	3.840	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-96.569	-21.000	-7.923
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	0
Heraf dækket af hensættelser	96.569	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger	-20.856	-31.000	-9.413
Kontingenter	-4.680	-4.700	-4.641
Kursus	-770	0	0
Kontorartikler, porto og gebyr	-2.713	-2.000	-2.036
Telefon- og kørselsgodtgørelse	-1.700	-1.000	-918
Revision/regnskabsassistance	-18.093	-15.500	-15.300
Juridisk assistance	0	-500	-12.775
Møder og sammenkomster	-8.661	-5.000	-5.549
Repræsentation/gaver	-673	-500	-1.083
Nyanskaffelser	-1.705	-500	-595
Administrationsomkostninger	-38.995	-29.700	-42.897
Driftsomkostninger i alt	-193.588	-196.808	-194.662
Resultat før finansielle poster	1.304.892	1.300.972	1.305.218

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2013 - 31/12 2013

	Realiseret	Budget	Realiseret
	<u>1/1 2013 - 31/12 2013</u>	<u>1/1 2013 - 31/12 2013</u>	<u>1/1 2012 - 31/12 2012</u>
Renteindtægter	3.033	0	2.000
Renteudgifter	-20	0	0
Renter og bidrag til kreditforeninger	-240.804	-229.847	-371.612
Afdrag til kreditforeninger	-448.202	-448.202	-415.678
Renteswap	-603.863	-603.862	-410.895
Låneomkostninger og kurstab	-21.528	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>-1.311.384</u>	<u>-1.281.911</u>	<u>-1.196.185</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-6.492</u>	<u>19.061</u>	<u>109.033</u>
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	20.000	20.000	20.000
Overført til reservefond	<u>-26.492</u>	<u>-939</u>	<u>89.033</u>
DISPONERET I ALT	<u>-6.492</u>	<u>19.061</u>	<u>109.033</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2013

AKTIVER

Note	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Anlægsaktiver		
1 Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg		
Anskaffelsessum	31.156.701	31.156.701
Regulering til ejendomsværdien	<u>8.843.299</u>	<u>8.843.299</u>
Ejendommen i alt	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Forudbetalt forsikring	20.946	19.722
Forudbetalt kontingent	<u>3.533</u>	<u>3.503</u>
Tilgodehavender i alt	<u>24.479</u>	<u>23.225</u>
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	648	15
Nordea, kto. 6877 567 859, drift	30.991	41.490
Nordea, kto. 6447 965 044, huslejekonto	0	488.212
Nordea, kto. 0722 951 441, vedligeholdelseskonto	143.711	123.711
Arbejdernes Landsbank, kto. 5370 052 1806	123	0
Arbejdernes Landsbank, kto. 5370 070 0700	202.106	0
Arbejdernes Landsbank, kto. 5370 052 3116	200.803	0
Nordea, omprioriteringskonto	<u>4.908.756</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>5.487.138</u>	<u>653.428</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.511.617</u>	<u>676.653</u>
AKTIVER I ALT	<u>45.511.617</u>	<u>40.676.653</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2013

PASSIVER

Note	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Egenkapital		
Andelsindskud, boliger	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
Andelsindskud i alt	<u>6.524.119</u>	<u>6.524.119</u>
Reservefond		
Betalte afdrag	2.675.657	2.227.455
4 Markedsværdi renteswap	-1.138.524	-1.185.512
Regulering til ejendomsværdien	8.843.299	8.843.299
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-240.683	0
Overført resultat, primo	735.781	646.748
Periodens resultat	<u>-26.492</u>	<u>89.033</u>
Reservefond i alt	<u>10.849.038</u>	<u>10.621.023</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>17.373.157</u>	<u>17.145.142</u>
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	140.000	120.000
Anvendt i årets løb, fællesarealer	-3.840	0
Anvendt i årets løb, boliger	-96.569	0
Årets hensættelser til vedligeholdelse	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>59.591</u>	<u>140.000</u>
Egenkapital i alt	<u>17.432.748</u>	<u>17.285.142</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2013

PASSIVER

Note	31/12 2013	31/12 2012
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Nordea Kredit A/S, nom. 6.490.000, F1, ann.	0	5.156.540
Nordea Kredit A/S, nom. 6.021.000, F1, ann.	4.710.973	4.924.459
Nordea Kredit A/S, nom. 6.140.000, S1, st.	0	6.140.000
Nordea Kredit A/S, nom. 5.973.000, S1, st.	0	5.973.000
Nordea Kredit A/S, nom. 4.922.000, kontantlån	4.922.000	0
Nordea Kredit A/S, nom. 12.113.000, cibor 6 st.	12.113.000	0
Regulering af prioritetgæld til kursværdi	240.683	0
4 Markedsværdi renteswap	<u>1.138.524</u>	<u>1.185.512</u>
Langfristet gæld i alt	<u>23.125.180</u>	<u>23.379.511</u>
Kortfristet gæld		
Nordea, kto. 6447 965 044, huslejekonto	20.595	0
Skyldig vedr. lån	4.921.094	0
Afsat revision og regnskabsassistance	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>4.953.689</u>	<u>12.000</u>
Gæld i alt	<u>28.078.869</u>	<u>23.391.511</u>
PASSIVER I ALT	<u>45.511.617</u>	<u>40.676.653</u>

5 Nøgleoplysninger

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til ejendomsvurderingen. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2012 kr. 40.000.000.

Note 2 - Egenkapital

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 20 andelshavere.

1 stk. a 273.603	273.603
8 stk. a 306.352	2.450.816
8 stk. a 337.054	2.696.432
3 stk. a 367.756	1.103.268
	<u>6.524.119</u>

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Nedenfor er værdien opgjort efter ejendomsværdien.

Værdien af andelsbeviserne efter ejendomsværdien

Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>17.373.157</u>
Værdi af andelsbevis (273.603)	728.581
Værdi af andelsbevis (306.352)	815.789
Værdi af andelsbevis (337.054)	897.545
Værdi af andelsbevis (367.756)	979.302

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 1,33%

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2013	17.373.157
Forventet fald i restgæld	393.175
Budgetteret resultat	-90.187
	<u>17.676.145</u>
Samlet forventet stigning til fordeling	<u>302.988</u>
Stigning i procent	<u>1,74%</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån F1, Variabel rente 0,447431 %, Oprindeligt kr. 6.021.000, Næste rentetilpasning 01/01 2014, Lånets restløbetid er 21 år.

Lån ved Nordea Kredit, kontantlån, Fast rente 3,518584 %, Oprindeligt kr. 4.922.000, Lånets restløbetid er 20 år.

Lån ved Nordea Kredit, Cibor 6, Variabel rente 0,34 %, Oprindeligt kr. 12.113.000, Afdragsfrihed til 01/01 2024, Lånets restløbetid er 30 år.

Til sikkerhed for Nordea er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 35.519.000 med pant i matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2013 kr. 21.986.656.

Note 4 - Markedsværdi af renteswap

For at imødekomme renterisici har andelsboligforeningen pr. 29/11 2005 indgået følgende renteswapaftale med Nordea Bank:

Renteswap på kr. 22.974.990 - med udløbsdato 30/12 2014, og med fastsat rente til 3,48 % p.a.

Fra 30/12 2014 er der med Nordea Bank indgået en ny renteswap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/6 2023 og med fastsat rente til 3,08% p.a. og en ny rentecap på kr. 6.050.000- med udløbsdato 30/6 2023 og med strike rente på 3,00% p.a.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2013 udviste negativ værdi på kr. 1.138.524, er taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien kan være meget svingende fra år til år.

Andelsboligforeningen er dog kun forpligtet til at betale/modtage den til enhver tid aktuelle markedsværdi i tilfælde af indfrielse af renteswapaftalerne før deres udløb.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 5 - Nøgleoplysninger

Andelsboligforeningen har pligt til til at oplyse nedenstående nøgletal i en note til årsrapporten.

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	20	2.064
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	20	2.064

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften				X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle. Ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse af boliger fordeles efter indskud, mens resten af fællesudgifterne fordeles ligeligt efter antal enheder.			

D1 Foreningens stiftelsesår	2005
D2 Ejendommens opførelsesår	2004/2005

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelhaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Anskaf. prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.000.000	19.379,84
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	59.591	28,87

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	725,67
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	229,31	254,22	214,01

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	8.417
K2 Gæld + omsætningsaktiver	10.934
K3 Teknisk andelsværdi	19.351

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	1,04	3,84	46,79
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0,00	0,00	0,00
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	1,04	3,84	46,79

	%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)	30

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	188,84	201,39	217,15