

Andelsboligforeningen

Rosenhøj

8660 Skanderborg

Årsrapport 2012

7. regnskabsår

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2013
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-13 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj, 8660 Skanderborg, bestående af:

Bestyrelsens regnskabspåtegning	Side	2
Den uafhængige revisors erklæringer	-	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	-	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2012 - 31/12 2012	-	7 - 8
Balance pr. 31/12 2012	-	9- 11
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	-	12 - 13

A/S Revision Hatting

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2012 for Andelsboligforeningen
Rosenhøj.

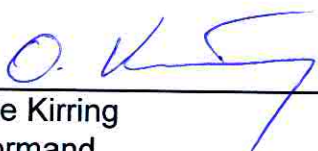
Vi erklærer:

- 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 ¹⁴/₃ 2013

I bestyrelsen:



Ole Kirring
Formand



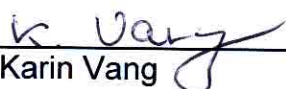
Jette Sørensen



Bodil Tang Jeppesen



Ingrid Gunnel Rasmussen



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 2012 - 31/12 2012, 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 de 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.

A/S Revision Hatting

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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2012 - 31/12 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, den ¹⁴ / 3 2013
A/S Revision Hatting


Niels Erik Jensen
Registreret revisor

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 opkrævende 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 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.

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.

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.

A/S Revision Hatting

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Ejendom

Ejendommene måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a 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 nominel restgæld. 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.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2012 - 31/12 2012

	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 2012 - 31/12 2012	1/1 2012 - 31/12 2012	1/1 2011 - 31/12 2011
Boligafgifter	1.497.780	1.498.276	1.497.780
Difference køb/salg	0	0	4.323
Antenne	-900	0	1.200
Andre indtægter	3.000	0	0
Indtægter i alt	1.499.880	1.498.276	1.503.303
Ejendomsskat	-52.058	-52.058	-49.943
Renovation	-61.108	-43.945	-32.583
Vandafledningsafgift	-78	0	0
El, fællesarealer	-6.149	-6.000	-5.152
Forsikringer	-22.867	-22.000	-21.228
Kontingenter	-4.641	-4.500	-4.456
Energimærkning	0	-3.000	0
Snerydning og saltning	-92	0	-1.384
Vedligeholdelse grønne områder	-1.490	-5.000	-12.049
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse	-7.923	-1.000	-2.150
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse, 5 års eftersyn	0	0	-12.240
Nyanskaffelser	-595	-500	-100
Kontorartikler, porto og gebyr	-2.036	-1.500	-1.424
Telefon- og kørselsgodtgørelse	-918	-1.000	-950
Revision/regnskabsassistance	-15.300	-12.000	-24.343
- afsat revisor, primo	0	0	20.800
Revisor afsat, ultimo	0	0	-12.000
Møder og generalforsamling	-5.549	-3.000	-2.664
Repræsentation, gaver	-1.083	-500	-550
Advokat/juridisk assistance	-12.775	0	0
Kursusudgifter	0	0	-732
Diverse udgifter	0	0	-2.380
Omkostninger i alt	-194.662	-156.003	-165.528
Resultat før finansielle poster	1.305.218	1.342.273	1.337.775
Renteindtægter	2.000	0	231
Renteudgifter	0	-1.000	0
Renter og bidrag til kreditforeningen	-371.612	-371.612	-478.076
Afdrag til kreditforening	-415.678	-415.678	-389.773
Renteswap	-410.895	-410.895	-386.642
Finansielle poster i alt	-1.196.185	-1.199.185	-1.254.260
ÅRETS RESULTAT	109.033	143.088	83.515

A/S Revision Hatting

Årets resultat foreslås fordelt således:

Hensættelse til vedligeholdelse	20.000	20.000	20.000
Overført til reservefond	<u>89.033</u>	<u>123.088</u>	<u>63.515</u>
DISPONERET I ALT	<u>109.033</u>	<u>143.088</u>	<u>83.515</u>

A/S Revision Hatting
BALANCE PR. 31/12 2012

Note	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
1	<u>Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg</u>	
	Anskaffelsessum	31.156.701
	Ejendommen i alt	31.156.701
	Anlægsaktiver i alt	31.156.701
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	Forudbetalt forsikring	19.722
	Forudbetalt kontingent	3.503
	Tilgodehavender i alt	23.225
Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	15
	Nordea, kto. 6877 567 859, drift	41.490
	Nordea, kto. 6447 965 044, huslejekonto	488.212
	Nordea, kto. 0722 951 441, Vedligeholdelseskto.	123.711
	Likvide beholdninger i alt	653.428
	Omsætningsaktiver i alt	676.653
	AKTIVER I ALT	31.833.354
	31.156.701	31.742.526

BALANCE PR. 31/12 2012

PASSIVER

Note	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</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	2.227.455	1.811.777
4 Markedsværdi renteswap	-1.185.512	-1.269.953
Overført resultat, primo	646.748	583.233
Periodens resultat	<u>89.033</u>	<u>63.515</u>
Reservefond i alt	<u>1.777.724</u>	<u>1.188.572</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>8.301.843</u>	<u>7.712.691</u>
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	120.000	100.000
Anvendt i årets løb, boliger	0	0
Anvendt i årets løb, fællesareal	0	0
Årets hensættelser til vedligeholdelse	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>140.000</u>	<u>120.000</u>
Egenkapital i alt	<u>8.441.843</u>	<u>7.832.691</u>
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Nordea Kredit A/S, nom. 6.490.000, F1, ann.	5.156.540	5.374.554
Nordea Kredit A/S, nom. 6.021.000, F1, ann.	4.924.459	5.122.123
Nordea Kredit A/S, nom. 6.140.000, S1, st.	6.140.000	6.140.000
Nordea Kredit A/S, nom. 5.973.000, S1, st.	5.973.000	5.973.000
4 Markedsværdi renteswap	<u>1.185.512</u>	<u>1.269.953</u>
Langfristet gæld i alt	<u>23.379.511</u>	<u>23.879.630</u>

BALANCE PR. 31/12 2012

PASSIVER

Note	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Kortfristet gæld		
Forudmodtaget husleje	0	18.205
Revision og regnskabsassistance	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>12.000</u>	<u>30.205</u>
Gæld i alt	<u>23.391.511</u>	<u>23.909.835</u>
PASSIVER I ALT	<u>31.833.354</u>	<u>31.742.526</u>

5 I øvrigt

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til anskaffessummen. 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 anskaffessummen.

Værdien af andelsbeviserne efter ejendomsværdien

Egenkapital iflg. årsrapporten	8.301.843
Ejendommen reguleret til ejendomsværdi	8.843.299
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	0
Egenkapital ifølge § 5 stk. 2 c i lov om andelsboliger	<u>17.145.142</u>

Værdi af andelsbevis (273.603)	719.019
Værdi af andelsbevis (306.352)	805.082
Værdi af andelsbevis (337.054)	885.765
Værdi af andelsbevis (367.756)	966.449

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 3,57%

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 2012	17.145.142
Forventet fald i restgæld	448.202
Budgetteret resultat	-939
	<u>17.592.405</u>

Samlet forventet stigning til fordeling 447.263

Stigning i procent 2,61%

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån S1, Variabel rente 0,4401 %, Oprindeligt kr. 6.140.000, Afdragsfrihed til 31/12 2013, Næste rentetilpasning 01/01 2014, Lånets restløbetid er 21 år.

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån F1, Variabel rente 0,4478 %, Oprindeligt kr. 6.490.000, Næste rentetilpasning 01/01 2014, Lånets restløbetid er 21 år.

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån S1, Variabel rente 0,4401 %, Oprindeligt kr. 5.973.000, Afdragsfrihed til 31/12 2014, Næste rentetilpasning 01/01 2014, Lånets restløbetid er 22 år.

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån F1, Variabel rente 0,4474 %, Oprindeligt kr. 6.021.000, Næste rentetilpasning 01/01 2014, Lånets restløbetid er 22 år.

Til sikkerhed for Nordea er der udstedt kreditforeningspantebreve på oprindeligt kr. 24.624.000 med pant i matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej, 8660 Skanderborg.

Kursværdi var pr. 31/12 2012 kr. 22.193.999.

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.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2011 udviste negativ værdi på kr. 1.185.512, er taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien er tilbageført ved opgørelse af egenkapitalen efter § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber. 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.

Note 5 - I øvrigt

Foreningen benytter sig af en indskudsbaseret fordelingsnøgle for hæftelse og betaling af boligafgift og dermed ikke en arealbaseret fordelingsnøgle.

Ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse af boliger fordeles efter indskuddet, mens resten af fællesudgifter fordeles ligeligt efter antal enheder.