

Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg

Navervej 9-11
8600 Silkeborg

Årsrapport for regnskabsåret 2012

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2013

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsens regnskabspåtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3-4
Ledelsesberetning	
Bestyrelsens årsberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser.....	13

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2012 og årsberetningen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. marts 2013

BESTYRELSE

Anni Brown Paulsen
Formand

Jimmy Sørensen
Næstformand

Helle Sørensen
Kasserer

Vibeke Handberg
Sekretær

Kaj Quottrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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, foreningens vedtægter samt lov om andelsboligforeninger.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

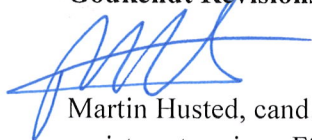
Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 21. marts 2013

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab



Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Bestyrelsens årsberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder, beliggende Navervej 9-11, 8600 Silkeborg

Valuarvurderingen er senest foretaget 27/1-2012 og vurderes, at være uændret pr. 31/12-2012.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2013.

Resultatanvendelse

For regnskabsperioden er opgjort et resultat før afdrag på prioritetsgæld på kr. 362.645 og efter afdrag på prioritetsgæld et resultat på kr. 42.241

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at overføre årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld til andelsboligforeningens egenkapital.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven 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 (andelsboligforeningslovens § 6, stk. 5)

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og indbetaling til fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af gæld til pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til andre reserver, fx til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

BALANCEN

Ejendomme

Ejendommen måles til valuarvurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på andelsboligforeningens ejendom, idet der løbende afholdes udgifter til vedligeholdelse og foretages henlæggelser hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgælden indregnes til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrig gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af årsrapportens sidste side. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse

Note	(Ej revideret)		
	2012	2011	Budget 2013
	kr.	kr.	kr.
INDTÆGTER			
Boligafgift	2.450.368	2.502.528	1.660.000
Venteliste	600	0	0
INDTÆGTER I ALT	<u>2.450.968</u>	<u>2.502.528</u>	<u>1.660.000</u>
UDGIFTER			
Ejendomsskat	-263.511	-254.471	-295.000
Bygningsforsikring	-49.342	-48.207	-50.000
Renovation	-48.156	-53.351	-48.000
You See, Kabel TV	-61.449	-57.248	-62.000
Småanskaffelser	-2.205	-1.630	0
El	-8.685	-21.830	-8.000
Snerydning	-4.315	-938	-4.000
Vedligeholdelse	-73.412	-5.684	-1.500
Fællesarealer	-35.267	-22.797	-20.000
Anvendt henlæggelse indeværende år	86.912	0	0
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	-50.000	-50.000	-35.000
1 Administrationsomkostninger	-34.910	-42.166	-45.000
UDGIFTER I ALT	<u>-544.340</u>	<u>-558.322</u>	<u>-568.500</u>
RESULTAT FØR RENTER	<u>1.906.628</u>	<u>1.944.206</u>	<u>1.091.500</u>
<i>Renter</i>			
Driftskredit	0	-60	0
Prioritetsrenter	-1.543.983	-1.560.781	-760.000
<i>Renter i alt</i>	<u>-1.543.983</u>	<u>-1.560.841</u>	<u>-760.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>362.645</u>	<u>383.365</u>	<u>331.500</u>
Resultatdisponering:			
Overført til afdrag på prioritetsgæld	320.404	311.564	330.000
Overført til tabs- og vindingskonto	42.241	71.801	1.500
Disponeret ialt	<u>362.645</u>	<u>383.365</u>	<u>331.500</u>

Balance

Note		<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
	AKTIVER		
2	Grunde og bygninger	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
	Tilgodehavender	2.150	0
	Periodiseringer	<u>29.642</u>	<u>29.248</u>
	Tilgodehavender	<u>31.792</u>	<u>29.248</u>
3	Likvide beholdninger	<u>184.306</u>	<u>223.488</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>216.099</u>	<u>252.736</u>
	AKTIVER	<u><u>65.216.099</u></u>	<u><u>65.252.736</u></u>

Balance

Note	2012 kr.	2011 kr.
PASSIVER		
Andelskapital	15.607.935	15.607.935
Opskrivningsfond, ejendom	6.773.250	6.773.250
Tabs- og vindingskonto	125.765	83.524
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-2.046.729	-2.857.716
Afdrag på gæld, akkumuleret	1.925.472	1.605.067
Henlæggelse til vedligeholdelse	96.889	133.801
4 EGENKAPITAL	<u>22.482.582</u>	<u>21.345.862</u>
5 Prioritetsgæld	42.677.624	43.809.015
Langfristede gældsforpligtelser	<u>42.677.624</u>	<u>43.809.015</u>
Skyldige omkostninger	5.669	2.058
6 Anden gæld	50.224	95.800
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>55.893</u>	<u>97.858</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>42.733.517</u>	<u>43.906.873</u>
PASSIVER	<u>65.216.099</u>	<u>65.252.736</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Pantsatte andelsbeviser		

Noter

Note	2012 kr.	2011 kr.
1 Administrationsomkostninger		
ABF-kontingent	6.388	6.318
Møder, porto, kontor m.v.	9.918	5.592
Valuarvurdering	0	15.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.519	15.257
Rådgivning i forbindelse med omprioritering	5.086	0
	<u>34.910</u>	<u>42.166</u>
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum	58.226.750	58.226.750
Opskrivning til valuarvurdering	<u>6.773.250</u>	<u>6.773.250</u>
	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>48.000.000</u>	<u>51.000.000</u>
Ejendommen måles til valuarvurdering pr. 31. december 2012, og i denne vurdering er anvendt en rentesats på 5,00%. Hvis forudsætningen for denne rentesats ændres, vil andelskronen ligeledes ændres.		
3 Likvide beholdninger		
Danske Bank, 10590310	137.589	144.695
Danske Bank, 10590329	600	0
Danske Bank, 10590337	46.118	78.793
	<u>184.306</u>	<u>223.488</u>

Noter

Note	2012 kr.	2011 kr.
4 Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Indbetalt andelskapital	15.607.935	15.607.935
	<u>15.607.935</u>	<u>15.607.935</u>
<i>Opskrivningsfond, ejendom</i>		
Opskrivning af ejendom, primo	6.773.250	9.773.250
Årets nedskrivning	0	-3.000.000
	<u>6.773.250</u>	<u>6.773.250</u>
<i>Tabs- og vindingskonto</i>		
Overførsel tidligere år	83.524	11.723
Overført årets resultat	42.241	71.801
	<u>125.765</u>	<u>83.524</u>
<i>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</i>		
Kursregulering af gæld, primo	-2.857.716	-2.926.843
Årets kursregulering af gæld	810.987	69.127
	<u>-2.046.729</u>	<u>-2.857.716</u>
<i>Afdrag på gæld, akkumuleret</i>		
Akkumulerede afdrag prioritetsgæld, primo	1.605.067	1.293.503
Årets afdrag på prioritetsgæld	320.404	311.564
	<u>1.925.472</u>	<u>1.605.067</u>
<i>Henlæggelse til vedligeholdelse</i>		
Henlæggelse, primo	133.801	83.801
Anvendt henlæggelse indeværende år	-86.912	0
Henlæggelse i indeværende år	50.000	50.000
	<u>96.889</u>	<u>133.801</u>
	<u>22.482.582</u>	<u>21.345.862</u>

Noter

Note	2012 kr.	2011 kr.
5 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, afdragsfrit flexlån	30.255.000	30.255.000
Realkredit Danmark, flexlån	12.422.624	12.743.029
Kursregulering	0	810.987
	<u>42.677.624</u>	<u>43.809.015</u>
Kursværdi	42.677.624	43.809.015
Nominel værdi	42.677.624	42.998.028
Udløb	01/01 2016	1/1-2013
Pålydende rente	2,8%	2,8%
6 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	35.224	65.800
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000
Afsat valuar	0	15.000
	<u>50.224</u>	<u>95.800</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 42.677.624, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 65.000.000.		
8 Pantsatte andelsbeviser		
Der er pantsat 6 stk. andelsbeviser for i alt kr. 3.203.000.		

Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser

Note

1 Andelsværdi, i.h.t. § 5 stk. 2b (valuarvurdering)

REGULERING AF ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Værdiændringen kan opgøres således:

Egenkapital ifølge balance	22.482.582
<i>Ændringer til egenkapitalen</i>	
Fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse	-96.889
	<u>-96.889</u>
Egenkapital efter værdiændring	<u>22.385.693</u>

Andelsbevisernes værdi kan opgøres således pr. andelsbolig (baseret på lov om andelsboligforeninger § 5):

	Oprindeligt indskud pr. andelsbolig	Antal andelsboliger	Oprindeligt indskud i alt	Formueværdi 31/12 12 pr. andel	Egenkapital 31/12 12 i alt
Andelsbevis Type A+C	422.460	14	5.914.440	605.914	8.482.790
Andelsbevis Type B	461.595	21	9.693.495	662.043	13.902.903
		<u>35</u>	<u>15.607.935</u>		<u>22.385.693</u>
Andelsbevisernes værdi pr. andelskrone udgør:			$\frac{22.385.693}{15.607.935} =$		1,434