

Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg

Navervej 9-11
8600 Silkeborg

Årsrapport for regnskabsåret 2013

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 1 / 4 2014


dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsens regnskabspåtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3-4
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger.....	5
Bestyrelsens årsberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14
Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser.....	15

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2013 og årsberetningen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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.

Foreningen har beregnet følgende nøgletal (med sammenligningstal for de seneste 3 år):

	2013	2012	2011	2010
Soliditetsgrad (%)	35	34	33	35
Likviditetsgrad (%)	323	387	258	76
Belåningsprocent	65	66	67	65
Gennemsnitlig værdi pr. m2	14.919	14.919	14.919	15.607
Reserver ifht ejendomsværdi (%)	10	10	9	12
Friværdi i ejendommen	22.441.797	22.322.376	21.511.985	24.121.858
Årets afdrag pr. m2	100	74	72	70

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. februar 2014

BESTYRELSE



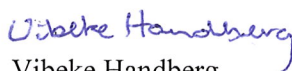
Anni Brown
Formand



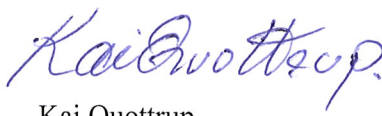
Jimmy Sørensen
Næstformand



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 2013 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og den regnskabsmæssige værdi af andelsbeviserne. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser.

Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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 revisionshandlinger, 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboligforeninger.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

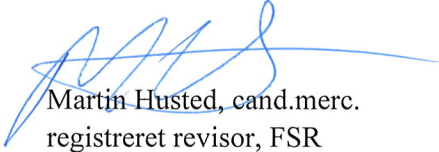
Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 18. februar 2014

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab



Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg
Navervej 9-11
8600 Silkeborg

www.naverparken.dk

Stiftet: 10. november 2005

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Opført 1. november 2007

35 andelsboliger

4.357 samlet antal m2

Bestyrelse

Anni Brown
Jimmy Sørensen
Helle Sørensen
Vibeke Handberg
Kaj Quottrup

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Bestyrelsens årsberetning

Generelt

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

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 2.

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 2014.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 471.910, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 9.

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.

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 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 indtægter består af renter af bankindestående.

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

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivningerne tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske anskaffelsessum, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan indholdes i opskrivningshenlæggelsen, udgiftsføres over resultatopgørelsen.

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 nominal værdi.

Andelsværdi

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

Resultatopgørelse

Note	2013	2012	Budget 2014
	kr.	kr.	kr. (Ej revideret)
INDTÆGTER			
Boligafgift og fællesudgifter	1.660.745	2.450.368	1.709.745
Venteliste	400	600	0
INDTÆGTER I ALT	1.661.145	2.450.968	1.709.745
UDGIFTER			
Ejendomsskat	-296.175	-263.511	-297.454
Refunderet ejendomsskat, tidligere år	93.793	0	0
Refunderet rente af ejendomsskat, tidligere år	15.550	0	0
Advokatbistand vedr. refundering af ejendomsskat	-34.286	0	0
Bygningsforsikring	-50.655	-49.342	-50.000
Renovation	-47.481	-48.156	-50.000
You See, Kabel TV	-65.303	-61.449	-69.200
El	-5.661	-8.685	-6.000
Snerydning	-1.031	-4.315	-5.000
Vedligeholdelse	-137.730	-73.412	-15.000
Fællesarealer	-30.016	-35.267	-35.000
Anvendt henlæggelse indeværende år	100.000	86.912	0
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	-50.000	-50.000	-50.000
1 Administrationsomkostninger	-26.344	-34.910	-29.000
Småanskaffelser	-597	-2.205	-5.000
UDGIFTER I ALT	-535.935	-544.340	-611.654
RESULTAT FØR RENTER	1.125.210	1.906.628	1.098.091
<i>Renter</i>			
Driftskredit	-14	0	0
Prioritetsrenter	-653.287	-1.543.983	-650.544
<i>Renter i alt</i>	-653.300	-1.543.983	-650.544
ÅRETS RESULTAT	471.910	362.645	447.547
Resultatdisponering:			
Overført til afdrag på prioritetsgæld	434.614	320.404	436.644
Overført til tabs- og vindingskonto	37.295	42.241	10.903
Disponeret ialt	471.910	362.645	447.547

Balance

Note		<u>2013</u> kr.	<u>2012</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>
3	Tilgodehavender	3.960	2.150
	Periodiseringer	<u>47.469</u>	<u>29.642</u>
	Tilgodehavender	<u>51.429</u>	<u>31.792</u>
4	Likvide beholdninger	<u>154.395</u>	<u>184.306</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>205.823</u>	<u>216.099</u>
	AKTIVER	<u><u>65.205.823</u></u>	<u><u>65.216.099</u></u>

Balance

Note	2013 kr.	2012 kr.
PASSIVER		
Andelskapital	15.607.935	15.607.935
Reserve for opskrivninger	6.773.250	6.773.250
Tabs- og vindingskonto	163.061	125.765
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-2.361.923	-2.046.729
Afdrag på gæld, akkumuleret	2.360.086	1.925.472
Henlæggelse til vedligeholdelse	46.889	96.889
5 EGENKAPITAL	<u>22.589.298</u>	<u>22.482.582</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter	42.558.203	42.677.624
Langfristede gældsforpligtelser	<u>42.558.203</u>	<u>42.677.624</u>
Skyldige omkostninger	0	5.669
7 Anden gæld	58.322	50.224
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>58.322</u>	<u>55.893</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>42.616.525</u>	<u>42.733.517</u>
PASSIVER	<u>65.205.823</u>	<u>65.216.099</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Pantsatte andelsbeviser		

Noter

Note	2013 kr.	2012 kr.
1 Administrationsomkostninger		
ABF-kontingent	6.458	6.388
Møder, porto, kontor m.v.	6.367	9.918
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.519	13.519
Rådgivning i forbindelse med omprioritering	0	5.086
	<u>26.344</u>	<u>34.910</u>
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum	58.226.750	58.226.750
Opskrivning til dagsværdi	<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>48.000.000</u>
Ejendommen måles til dagsværdi pr. 31. december 2013 Til denne vurdering er anvendt en afkastsats på 5,00%. Afkastsatsen er vurderet af ekstern ekspert. Såfremt afkastsatsen ændres fremadrettet, vil dagsværdien også ændre sig.		
3 Tilgodehavender		
Energi Midt	3.051	2.150
Silkeborg Forsyning	909	0
	<u>3.960</u>	<u>2.150</u>
4 Likvide beholdninger		
Danske Bank, 10590310	122.035	137.589
Danske Bank, 10590329	1.000	600
Danske Bank, 10590337	31.360	46.118
	<u>154.395</u>	<u>184.306</u>

Noter

Note	2013 kr.	2012 kr.
5 Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Indbetalt andelskapital	15.607.935	15.607.935
	<u>15.607.935</u>	<u>15.607.935</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Opskrivning af ejendom, primo	6.773.250	6.773.250
	<u>6.773.250</u>	<u>6.773.250</u>
<i>Tabs- og vindingskonto</i>		
Overførsel tidligere år	125.765	83.524
Overført årets resultat	37.295	42.241
	<u>163.061</u>	<u>125.765</u>
<i>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</i>		
Kursregulering af gæld, primo	-2.046.729	-2.857.716
Årets kursregulering af gæld	-315.194	810.987
	<u>-2.361.923</u>	<u>-2.046.729</u>
<i>Afdrag på gæld, akkumuleret</i>		
Akkumulerede afdrag prioritetsgæld, primo	1.925.472	1.605.067
Årets afdrag på prioritetsgæld	434.614	320.404
	<u>2.360.086</u>	<u>1.925.472</u>
<i>Henlæggelse til vedligeholdelse</i>		
Henlæggelse, primo	96.889	133.801
Anvendt henlæggelse indeværende år	-100.000	-86.912
Henlæggelse i indeværende år	50.000	50.000
	<u>46.889</u>	<u>96.889</u>
	<u>22.589.298</u>	<u>22.482.582</u>

Noter

Note	2013 kr.	2012 kr.
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, afdragsfrit flexlån	30.255.000	30.255.000
Realkredit Danmark, flexlån	11.988.009	12.422.624
Kursregulering	315.194	0
	<u>42.558.203</u>	<u>42.677.624</u>
Kursværdi	42.558.203	42.677.624
Nominel værdi	42.243.009	42.677.624
Næste rentetilpasning	01/01 2016	01/01 2016
Pålydende rente	0,8%	2,8%
7 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	43.322	35.224
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000
	<u>58.322</u>	<u>50.224</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 42.558.203, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 65.000.000.		
9 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	<u>22.589.298</u>
<i>Ændringer til egenkapitalen</i>	
Tilbageførsel regnskabsmæssig ejendomsværdi	-65.000.000
Ejendomsværdi, jfr. Andelsboligforeningslovens regler, valuarvurdering	65.000.000
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	42.558.203
Prioritetsgæld, jfr. Andelsboligforeningsregler	-42.558.203
Fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse	-46.889
	<u>-46.889</u>
Egenkapital efter værdiændring	<u><u>22.542.409</u></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 13 pr. andel	Egenkapital 31/12 13 i alt
Andelsbevis Type A+C	422.460	14	5.914.440	610.155	8.542.176
Andelsbevis Type B	461.595	21	9.693.495	666.678	14.000.233
		<u>35</u>	<u>15.607.935</u>		<u><u>22.542.409</u></u>

Andelsbevisernes værdi pr. andelskrone udgør: $\frac{22.542.409}{15.607.935} = 1,444$

Bestyrelsens forslag til husleje fra 1. maj 2014

	Type A+C	Type B
Boligaft	3.123	3.412
Fællesudgifter	774	774
	<u>3.897</u>	<u>4.187</u>