



Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 - 14 A

Årsrapport for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012

UDKAST

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 14

UDKAST

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 - 14 A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte

København, den 23. oktober 2013

Administration:

I bestyrelsen

Godkendt på den ordinære generalforsamling den / 2013.

Som dirigent:

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 - 14 A.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 - 14 A for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 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

Ledelsen 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

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 regnskabsstandarder 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 handlinger 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 foreningens 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 virksomhedens 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 -14 A. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2011/12 medtaget det godkendte resultatbudget for 2011/12. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 23. oktober 2013.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Henrik Paaske

Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med 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 bofællesskaber (andelsboligloven) §6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

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

Det i resultatopgørelsen anførte, uredigerede budgettal 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

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, f.eks. vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående, kursgevinster i.f.m. indfrielse af lån m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. 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 betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Gårdprojekt.: 10 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappet til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappet føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappet indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappet indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat.

Bestyrelsen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER**Andelskroneværdi**

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

UDKAST

Note	2011/12 Ej revideret budget	2011/12 Regnskab	2010/11 Regnskab
<u>Indtægter</u>			
	778.000	777.984	788.202
1 Boligafgift	431.400	478.229	572.409
Lejeindtægter	-	-	46.758
Indtægtsført varmeregnskab 2007	46.000	4.898	7.250
Øvrige indtægter	<u>1.255.400</u>	<u>1.261.111</u>	<u>1.414.619</u>
<u>Omkostninger</u>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
2 Udvendig vedligeholdelse	140.000	688.807	100.844
Hensættelse indvendig vedligeholdelse, lejere	-	-	-
Forsikringer inklusiv Falck	32.000	42.695	37.014
Vand	68.000	60.151	31.908
El	15.000	8.317	7.229
Renovation m.v.	35.000	38.112	38.105
Ejendomsskatter	75.000	79.495	75.754
3 Vicevært, renholdelse m.m.	<u>109.000</u>	<u>88.619</u>	<u>98.678</u>
Ejendomsudgifter i alt	<u>474.000</u>	<u>1.006.196</u>	<u>389.532</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	39.000	37.843	45.900
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	18.375	17.500
Revision ekstraarbejder sidste år	-	-	10.000
Varmeregnskab	8.000	12.135	11.934
4 Foreningsudgifter, generalforsamling m.v.	20.000	9.889	7.481
Kontorartikler, porto og gebyrer m.v.	5.000	4.833	4.242
Afskrivninger	47.000	47.078	47.078
Udgiftsført varmeregulering	-	32.360	-
Diverse	2.000	-	-
Administrationsudgifter i alt	<u>143.000</u>	<u>162.513</u>	<u>144.135</u>
Resultat før finansielle poster	638.400	92.402	880.952
5 Finansielle indtægter	5.000	2.032	3.140
6 Finansielle omkostninger	<u>-514.000</u>	<u>-549.663</u>	<u>-556.986</u>
Resultat før skat	129.400	-455.229	327.106
Beregnet foreningsskat	-	-	-
Årets resultat	<u>129.400</u>	<u>-455.229</u>	<u>327.106</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	330.000	324.498	306.759
Regnskabsmæssige afskrivninger	-47.000	-47.078	-47.078
Overført restandel af årets resultat	<u>-153.600</u>	<u>-732.649</u>	<u>67.425</u>
Disponeret i alt	<u>129.400</u>	<u>-455.229</u>	<u>327.106</u>

Note	2012	2011
AKTIVER		
7 Ejendommen matr.nr. 256 Udenbys Klædebo Kvarter	11.235.291	11.282.369
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 27.000.000	-	-
Anlægsaktiver i alt	11.235.291	11.282.369
Restancer	38.069	51.275
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	40.244	40.244
Mellemregning med administrator	2.613	-
Varmeregnskab 2012:		
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	143.705	
Indbetalt a'conto	141.075	30.115
Forudbetalte udgifter	49.978	87.408
Tilgodehavender i alt	133.534	209.042
8 Likvide beholdninger	149.071	705.215
Omsætningsaktiver i alt	282.605	914.257
AKTIVER I ALT	11.517.896	12.196.626

UDKAST

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PASSIVER		
9 Andelskapital	1.405.442	1.405.442
9 Overført resultat	-3.187.375	-2.056.813
Egenkapital	<u>-1.781.933</u>	<u>-651.371</u>
10 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	13.052.681	12.701.846
Nykredit, konto 8117 1666309, erhvervskonto	107.322	-
Mellemregning med administrator, Advokaterne Vestagervej	-	7.200
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	117.067	117.067
11 Diverse kreditorer	<u>22.759</u>	<u>21.884</u>
Gældsforpligtelser	<u>13.299.829</u>	<u>12.847.997</u>
PASSIVER I ALT	<u>11.517.896</u>	<u>12.196.626</u>
12 Andre noter		
13 Beregning af andelsværdi		

UDKAST

	2011/12	2010/11
Note 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	41.400	41.400
Erhvervsleje	387.570	477.774
Kælderleje	49.259	53.235
	<u>478.229</u>	<u>572.409</u>
Note 2 - Udvendig vedligeholdelse		
Maler	-	1.875
Snedker/tømrer	7.245	4.624
VVS	16.028	44.088
Elinstallatør og elartikler	9.088	2.364
Gårdprojekt	637.726	-
Småanskaffelser	10.928	11.025
Låse og isenkram	1.267	640
Gårdanlæg	-	24.815
Teknisk tilsyn	6.525	11.413
	<u>688.807</u>	<u>100.844</u>
Note 3 - Vicevært, renholdelse m.m.		
Hovedrengøring og trappevask	71.568	68.100
Vinduespolering	4.432	4.432
Snerydning	5.912	19.388
Afrensning af graffiti	6.707	6.527
Bortkørsel af affald m.m.	-	231
	<u>88.619</u>	<u>98.678</u>
Note 4 - Foreningsudgifter, generalforsamling m.v.		
Generalforsamling og møder	-	700
Leje fælleslokaler	9.343	6.781
Diverse	546	-
	<u>9.889</u>	<u>7.481</u>
Note 5 - Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	2.032	3.128
Procenttillæg, Skat	-	12
	<u>2.032</u>	<u>3.140</u>
Note 6 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	549.338	550.497
Renteudgifter, bank	325	109
Renteudgift, kreditorer	-	6.380
	<u>549.663</u>	<u>556.986</u>

	2011/12	2010/11
Note 7 - Ejendommen matr.nr. 256 Udenbys Klædebo Kvarter		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2011	10.876.674	10.876.674
Årets tilgang, gårdprojekt	405.695	452.773
Afskrivninger, 10% p.a. af kr. 470.778 (3. år)	-47.078	-47.078
Saldo pr. 30. september 2012	358.617	405.695
Anskaffelsessum pr. 30. september 2012	<u>11.235.291</u>	<u>11.282.369</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger og forbedringer. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 27.000.000.		
Note 8 - Likvide beholdninger		
Nordea, 6444 433 653	149.071	704.920
Nykredit Bank 8117 1666309	-	295
	<u>149.071</u>	<u>705.215</u>
Note 9 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. oktober 2011	1.405.442	1.405.442
Tilgang 2011/12	-	-
Saldo pr. 30. september 2012	<u>1.405.442</u>	<u>1.405.442</u>
Note 9 - Overført resultat		
Overførsel fra tidligere år	-2.056.813	-2.125.487
Ændring i dagsværdi rentesikring	-675.333	-258.432
Betalte prioritetsafdrag	324.498	306.759
Afskrivninger	-47.078	-47.078
Restoverførsel af årets resultat	-732.649	67.425
	<u>-3.187.375</u>	<u>-2.056.813</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.781.933</u>	<u>-651.371</u>

UDKAST

Note 10 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld pr. 30/9 2012	Kursværdi pr. 30/9 2012
Nykredit, variabel rente, Cibor3 , inkonvertibelt. Opr. t.kr. 10.606. Rente fastsættes hver 3. måned.	25, 25 år	324.498	156.303	9.364.672	8.894.004
Rentesikring (renteswap), markeds- værdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,00% p.a. Sikrer Cibor3 lånet opr. t.kr. 10.606.	25,25 år	-	393.035	3.688.009	3.688.009
		<u>324.498</u>	<u>549.338</u>	<u>13.052.681</u>	<u>12.582.013</u>

Der er indgået aftale om renteswap via Nykredit Bank A/S. Aftalen, som udløber 31/12 2037 vedrører foreningens realkreditlån med variabel rente. Renteswapaftalen indebærer, at renten er fastlåst til 5% p.a.

Værdien af renteswapaftalen er af Nykredit Bank A/S oplyst til t.kr. 3.688. Beløbet er anført som gæld og den årlige regulering bogføres direkte på egenkapitalen. Udviklingen i værdien af renteswapen afhænger af renteutviklingen.

Note 11 - Diverse kreditorer

	2011/12	2010/11
Revision 2010/11	18.375	17.500
Øvrige	4.384	4.384
	<u>22.759</u>	<u>21.884</u>

Note 12 - Andre noterSikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

Der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebrev t.kr 800 i ejendommen matr.nr. 256 Udenbys Klædebo Kvarter.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

UDKAST

Note 13 - Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdihensættelse i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering):

Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 (offentlig vurdering)		<u>27.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-1.781.933
Kontantværdi pr.1. oktober 2012	27.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 30. september 2012		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-11.235.291</u>	<u>15.764.709</u>
		13.982.776
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 30. september 2012	13.052.681	
Kursværdi pr. 30. september 2012	<u>-12.582.013</u>	<u>470.668</u>
		<u>14.453.444</u>
Fordelingstal er andelsindskud		<u>1.405.442</u>

Værdi pr. balancedagen udgør herefter i.h.t. ABL §5, stk. 2, pkt. c:

Maksimal værdi pr. andelskrone: $14.453.444 : 1.405.442 = \text{kr. } 10,28.$

Pr. 4. juli 2012 var andelskroneværdien jfr. ordinær generalforsamling kr. 11,08. Bestyrelsen indstiller at værdien pr. andelskrone med virkning fra generalforsamlingsdato den / 2013, fastsættes til kr. 10,28.

Det skal bemærkes, at der er en særlig aftale vedrørende prisfastsættelsen af 26 m² af lejlighed 15, jf. bestyrelsens opslag af 20. august 2005 om lejligheden i nr. 14, 4. sal.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 12 i årsrapporten.