



Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 - 14 A

Årsrapport for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013

	<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 2012/13 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 11. februar 2014

Administration:

I bestyrelsen:

Godkendt på den ordinære generalforsamling den / 2014.

Som dirigent:

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 - 14 A.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 - 14 A for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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

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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Læssøesgade 14 -14 A. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2012/13 medtaget det godkendte resultatbudget for 2012/13. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 11. februar 2014.

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 indeksslån 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 nominel 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 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 restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen 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 nominel 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	2012/13 Ej revideret budget	2012/13 Regnskab	2011/12 Regnskab
<u>Indtægter</u>			
	778.000	784.467	777.984
1 Boligafgift	431.400	436.588	478.229
Lejeindtægter	46.000	-	4.898
Øvrige indtægter	1.255.400	1.221.055	1.261.111
<u>Omkostninger</u>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
2 Udvendig vedligeholdelse	140.000	176.528	688.807
Forsikringer inklusiv Falck	32.000	43.594	42.695
Vand	68.000	57.151	60.151
El	15.000	12.498	8.317
Renovation m.v.	35.000	40.698	38.112
Ejendomsskatter	75.000	84.539	79.495
3 Vicevært, renholdelse m.m.	109.000	94.809	88.619
Ejendomsudgifter i alt	474.000	509.817	1.006.196
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	39.000	41.505	37.843
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	19.250	18.375
Syn og skøn, advokat	-	35.490	-
Varmeregnskab	8.000	12.387	12.135
4 Foreningsudgifter, generalforsamling m.v.	20.000	13.355	9.889
Kontorartikler, porto og gebyrer m.v.	5.000	4.768	4.833
Afskrivninger	47.000	47.078	47.078
Udgiftsført varmeregulering	-	4.449	32.360
Tab på debitorer	-	1.005	-
Diverse	2.000	-	-
Administrationsudgifter i alt	143.000	179.287	162.513
Resultat før finansielle poster	638.400	531.951	92.402
5 Finansielle indtægter	5.000	11	2.032
6 Finansielle omkostninger	-514.000	-554.418	-549.663
Resultat før skat	129.400	-22.456	-455.229
Beregnet foreningssskat	-	-	-
Årets resultat	129.400	-22.456	-455.229
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Betalte prioritetsafdrag	330.000	358.035	324.498
Regnskabsmæssige afskrivninger	-47.000	-47.078	-47.078
Overført restandel af årets resultat	-153.600	-333.413	-732.649
Disponeret i alt	129.400	-22.456	-455.229

Note	2013	2012
AKTIVER		
7 Ejendommen matr.nr. 256 Udenbys Klædebo Kvarter	11.188.213	11.235.291
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 27.000.000		
	-	-
Anlægsaktiver i alt	11.188.213	11.235.291
8 Restancer	50.757	38.069
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	40.244	40.244
Mellemregning med administrator	-	2.613
Varmeregnskab 2013:		
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	153.567	
Indbetalt a'conto	132.500	2.630
Forudbetalte udgifter	51.410	49.978
Tilgodehavender i alt	163.478	133.534
9 Likvide beholdninger	1.763	149.071
Omsætningsaktiver i alt	165.241	282.605
AKTIVER I ALT	11.353.454	11.517.896

Note	2013	2012
PASSIVER		
10 Andelskapital	1.405.442	1.405.442
10 Overført resultat	-2.345.669	-3.187.375
Egenkapital	<u>-940.227</u>	<u>-1.781.933</u>
11 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	11.830.485	13.052.681
Nordea, driftskonto 2216 6444433653	328.767	
Nykredit, konto 8117 1666309, erhvervskonto	-	107.322
Mellemregning med administrator, Advokaterne Vestagervej	7.840	-
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	88.964	117.067
12 Diverse kreditorer	<u>37.625</u>	<u>22.759</u>
Gældsforpligtelser	<u>12.293.681</u>	<u>13.299.829</u>
PASSIVER I ALT	<u>11.353.454</u>	<u>11.517.896</u>
13 Andre noter		
14 Beregning af andelsværdi		

UDKAST

	2012/13	2011/12
Note 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	41.400	41.400
Erhvervsleje	343.089	387.570
Kælderleje	52.099	49.259
	<u>436.588</u>	<u>478.229</u>
Note 2 - Udvendig vedligeholdelse		
Snedker/tømrer	-	7.245
VVS	14.698	16.028
Elinstallatør og elartikler	9.656	9.088
Murer	20.285	-
Gårdprojekt	128.093	637.726
Småanskaffelser	221	10.928
Låse og isenkram	575	1.267
Teknisk tilsyn	3.000	6.525
	<u>176.528</u>	<u>688.807</u>
Note 3 - Vicevært, renholdelse m.m.		
Hovedrengøring og trappevask	68.100	71.568
Vinduespolering	3.594	4.432
Snerydning	16.112	5.912
Afrensning af graffiti	7.003	6.707
	<u>94.809</u>	<u>88.619</u>
Note 4 - Foreningsudgifter, generalforsamling m.v.		
Generalforsamling og møder	700	-
Leje fælleslokaler	9.343	9.343
ABF	3.312	-
Diverse	-	546
	<u>13.355</u>	<u>9.889</u>
Note 5 - Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	11	2.032
	<u>11</u>	<u>2.032</u>
Note 6 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	547.370	549.338
Renteudgifter, bank	7.048	325
	<u>554.418</u>	<u>549.663</u>

	2012/13	2011/12
Note 7 - Ejendommen matr.nr. 256 Udenbys Klædebo Kvarter		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2012	10.876.674	10.876.674
Årets tilgang, gårdprojekt	358.617	405.695
Afskrivninger, 10% p.a. af kr. 470.778 (4. år)	-47.078	-47.078
Saldo pr. 30. september 2013	311.539	358.617
Anskaffelsessum pr. 30. september 2013	11.188.213	11.235.291
Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger og forbedringer. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 27.000.000.		
Note 8 - Restancer		
Restance lejer, fraflyttet	38.156	
Restance lejer, indbetalt 30/10 2013	24.772	
Restance andelshavere	56.051	
Restance lejere	2.778	
	121.757	
Hensat til tab	-71.000	
	50.757	
Note 9 - Likvide beholdninger		
Nordea, 6444 433 653	-	149.071
Nykredit Bank 8117 1666309	1.763	-
	1.763	149.071
Note 10 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. oktober 2012	1.405.442	1.405.442
Tilgang 2012/13	-	-
Saldo pr. 30. september 2013	1.405.442	1.405.442
Note 10 - Overført resultat		
Overførsel fra tidligere år	-3.187.375	-2.056.813
Ændring i dagsværdi rentesikring	864.162	-675.333
Betalte prioritetsafdrag	358.035	324.498
Afskrivninger	-47.078	-47.078
Restoverførsel af årets resultat	-333.413	-732.649
	-2.345.669	-3.187.375
Egenkapital i alt	-940.227	-1.781.933

Note 11 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Rest- løbetid</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld pr. 30/9 2013</u>	<u>Kursværdi pr. 30/9 2013</u>
Nykredit, variabel rente, Cibor3 , inkonvertibelt. Opr. t.kr. 10.606. Rente fastsættes hver 3. måned.	24, 25 år	358.035	88.607	9.006.637	8.655.378
Rentesikring (renteswap), markeds- værdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,00% p.a. Sikrer Cibor3 lånet opr. t.kr. 10.606.	24,25 år	-	458.763	2.823.848	2.823.848
		<u>358.035</u>	<u>547.370</u>	<u>11.830.485</u>	<u>11.479.226</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 12 - Diverse kreditorer

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Revision 2011/12	18.375	18.375
Revision 2012/13	19.250	-
Øvrige	-	4.384
	<u>37.625</u>	<u>22.759</u>

Note 13 - 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 erhvervmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

UDKAST

Note 14 - 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		-940.227
Kontantværdi pr.1. oktober 2012	27.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 30. september 2013:		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-11.188.213</u>	<u>15.811.787</u>
		14.871.560
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 30. september 2013	11.830.485	
Kursværdi pr. 30. september 2013	<u>-11.479.226</u>	<u>351.259</u>
		<u>15.222.819</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: $15.222.819 \div 1.405.442 = \text{kr. } 10,83.$

Pr. 4. juli 2012 var andelskroneværdien jfr. ordinær generalforsamling kr. 10,28. Bestyrelsen indstiller at værdien pr. andelskrone med virkning fra generalforsamlingsdato den / 2014, fastsættes til kr. 10,83.

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 13 i årsrapporten.