

Revision APS

Registreret revisionselskab

CVR-nr. 33 24 15 77

Reg. revisor Leif R. Jacobsen
Quistgårdsvej 9 · 4600 Køge

Telefon 56 65 98 98

Telefax 56 65 19 08

Internet: www.lrj.dk

Email: info@lrj.dk

ÅRSRAPPORT 2012

Andelsboligforeningen "Troldehegnet"

Tranebanken 14-54

4681 Herfølge

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	Side	3
Ledelsespåtegning	Side	4
Anvendt regnskabspraksis	Side	5
Den uafhængige revisors påtegning	Side	6
Resultatopgørelse for tiden 1. januar- 31. december	Side	7
Balance pr. 31. december	Side	8
Værdi af andelsbevis	Side	10
Andelskroneværdi	Side	11
Noter	Side	12

Generelle oplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen 'Troldehegnet'
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge

Telefon: 55 75 45 37 (administrator)

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 1. januar- 31. december 2012

Daglig ledelse

Bestyrelsen

Revisor

Leif Robert Jacobsen
Registrerede revisorer FRR
Quistgårdsvej 9
4600 Køge

Bankforbindelse

Nordea Bank
Billesborgvej 10A
4681 Herfølge

Nordea Bank
Erhvervsafdeling
Bag Haverne 20
4600 Køge

Diba Bank
Axeltorv 4
4700 Næstved

Ledespåtegning

Bestyrelsen har i dag aflagt årsregnskabet for 2012 .

Årsregnskabet 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, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. marts 2013.

Bestyrelse:

Laila Clausen Rikke Rasmussen Tony Larsen
formand

Kenneth Petersen Susanne Jørgensen

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 14. maj 2013

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Troldehegnet for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommens værdi optages til anskaffelsværdi. Andelskroneværdien er anført i note til henholdsvis anskaffelsværdi og kontantværdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til anskaffelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiverne afskrives med 10% af anskaffelsværdien - lineær afskrivning.

Gæld:

Gæld til pengeinstitutter m.v. er optaget til nominal værdi. Prioritetsgæld måles til nominal restgæld.

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen 'Troldehegnet'.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen 'Troldehegnet' for regnskabsåret 2012, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 væsentlige fejlinformationer, 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 og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af den af os udførte revision. Vi har udført revisionen 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 handlinger 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 selskabets 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 effektiviteten af selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Andels- boligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2012, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 19. marts 2013


Leif R. Jacobsen
Registreret revisor FRR

Resultatopgørelse for tiden 1. januar- 31. december

Note	2012	2011
Boligafgift	1.213.710	1.195.752
Andelshavers andel vedl.gasfyr	17.400	17.400
Indtægter i alt	1.231.110	1.213.152
Ejendomsskat	-56.220	-53.901
Renovation incl. Mortalin	-69.569	-70.638
Ejendomsskat 2005-2009 retur	0	35.116
Forsikringer	-36.572	-34.859
Kontingenter	-15.650	-16.083
Diverse	-282	-214
Drift af gasfyr	-17.400	-17.400
1. Vedligeholdelse af bygninger	-44.585	-114.962
2. Drift fælleshus	5.482	-22.194
3. Administrationsomkostninger	-89.073	-82.372
Omkostninger i alt	-323.869	-377.507
Resultat før renter og afskrivninger	907.241	835.645
Afskrivninger		
Afskr.indretning fælleshus	-4.290	0
Afskrivninger i alt	-4.290	0
Resultat før renter	902.951	835.645
Finansiering		
4. Renteindtægter m.v.	49	2.988
5. Renteudgifter	-740.113	-389.910
Finansiering i alt	-740.064	-386.922
ARETS RESULTAT	162.887	448.723
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Afdrag på lån	-160.976	-634.119
Overført til akkumuleret resultat (underskud)	1.912	-185.396
DISPONERET I ALT	-162.888	-448.723

Balance pr. 31. december

Note	2012	2011
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
6. Ejendommens anskaffelssum	26.535.522	21.197.017
7. Nye Gasfyr	0	0
8. Indretning fælleshus	38.610	31.446
Materielle anlægsaktiver i alt	26.574.132	21.228.463
Anlægsaktiver i alt	26.574.132	21.228.463
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	16.935	16.905
Tilgodehavender i alt	16.935	16.905
9. Indestående i pengeinstitut	1.188.071	436.989
Kassebeholdning	1.710	539
Likvide beholdninger i alt	1.189.781	437.528
Omsætningsaktiver i alt	1.206.716	454.433
AKTIVER I ALT	27.780.848	21.682.896

Balance pr. 31. december

Note	2012	2011
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
10. Andelsindskud	2.923.624	2.923.624
11. Overført egenkapital	9.516.529	9.353.923
Egenkapital i alt	12.440.153	12.277.547
GÆLD		
Langfristet gæld		
12. Obligationslån	0	11.120
13. Prioritetsgæld	15.305.426	9.000.000
Langfristet gæld i alt	15.305.426	9.011.120
Kortfristet gæld		
Skyldig flyttesag	0	373.437
Skyldige omkostninger	16.519	2.292
Skyldig revisionshonorar	18.750	18.500
Kortfristet gæld i alt	35.269	394.229
Gæld og hensættelser i alt	15.340.695	9.405.349
PASSIVER I ALT	27.780.848	21.682.896

Værdi af andelsbevis

Note	2011	2012
VÆRDI AF ANDELSBEVIS		
Type A:		
Indskud ved byggestart	124.814	124.814
Opskr. til andelskroneværdi	469.122	96.493
Værdi ultimo	593.936	221.307
Type B:		
Indskud ved byggestart	149.576	149.576
Opskr. til andelskroneværdi	562.192	115.637
Værdi ultimo	711.768	265.213
Type C:		
Indskud ved byggestart	168.384	168.384
Opskr. til andelskroneværdi	632.883	130.177
Værdi ultimo	801.267	298.561
Type D:		
Indskud ved byggestart	172.784	172.784
Opskr. til andelskroneværdi	649.421	133.579
Værdi ultimo	822.205	306.363
Type E:		
Indskud ved byggestart	197.298	197.298
Opskr. til andelskroneværdi	741.558	152.531
Værdi ultimo	938.856	349.829

Andelskroneværdi

Note	Indskud	Kontantværdi	Anskaff.værdi
Værdi af andelsindskud			
Boligtype A, 9 boliger	124.814	124.814	124.814
Boligtype B, 5 boliger	149.576	149.576	149.576
Boligtype C, 2 boliger	168.384	168.384	168.384
Boligtype D, 3 boliger	172.784	172.784	172.784
Boligtype E, 1 bolig	197.298	197.298	197.298
Egenkapital ved Kontantværdi			
Egenkapital iflg årsrapport	0	12.440.153	12.440.153
Anskaffelsessum for ejendom	0	-26.574.132	0
Kontantvurdering ejendom	0	20.500.000	0
Prioritetsgæld	0	15.305.426	0
Prioritetsgæld til kursværdi	0	-16.487.577	0
Værdi ultimo	0	5.183.870	12.440.153
Andelskroneværdi			
Samlet egenkapital	0	5.183.870	12.440.153
Samlet Indskudskapital	2.923.624	2.923.624	2.923.624
Værdi pr. andelskrone	0	1.7731	4.2550
Værdi af andelsbevis			
Boligtype A	124.814	221.307	531.089
Boligtype B	149.576	265.213	636.453
Boligtype C	168.384	298.561	716.482
Boligtype D	172.784	306.363	735.204
Boligtype E	197.298	349.829	839.512

Noter

	2012	2011
1. Vedligeholdelse af bygninger		
Vedligeholdelse	0	-204
Varme anlæg	-28.919	-7.094
Tømrer vedr. fælleshus & udhuse mv.	-10.709	-104.664
VVS	-750	0
Småanskaffelser	-1.207	0
Havemand	-3.000	-3.000
	<u>-44.585</u>	<u>-114.962</u>
2. Drift fælleshus		
Udlejning fælleshus	-3.500	-1.100
Gasforbrug	5.278	7.761
Elforbrug	2.847	1.910
Abonnement	870	870
Småanskaffelser	190	12.088
Småansk. overf. aktiver fælleshus	-11.454	0
Vandforbrug	287	665
	<u>-5.482</u>	<u>22.194</u>
3. Administrationsomkostninger		
Kontorhold/gebyr	827	1.975
PBS opkrævning	1.138	1.130
Administration	47.868	47.362
Telefongodt./bestyrelses honorar	12.000	12.000
Revisor	18.750	18.500
Generalforsamling/møder	8.210	1.255
Gaver	280	150
	<u>89.073</u>	<u>82.372</u>
4. Renteindtægter m.v.		
Renteindtægter bank	49	2.988
	<u>49</u>	<u>2.988</u>
5. Renteudgifter		
Renter vedr. afr. konto Nordea	-1.006	0
Renter og provision pengeinstitut	-33	-99
Renter Realkredit Danmark	-2.617	-141.669
Renter Nordea kredit	-164.625	-163.500
Renter Nykredit	-58.962	-226.310
Renter Nordea kredit 12	-405.339	0
Ydelsestilskud Realkr. Danmark	2.617	141.668
Låneomkostninger	-110.148	0
	<u>-740.113</u>	<u>-389.910</u>

Noter

	2012	2011
6. Ejendommens anskaffelssum		
Ejendommens værdi	14.772.629	14.772.629
Udskiftning af udhuse	2.385.141	2.385.141
Renovering af badeværelser	1.303.225	1.303.225
Reparation af kviste og fælleshus	1.556.577	1.556.577
Byg.sagshon. og forsk. kviste m.v.	16.729	16.729
Reparation af indvendige revner	223.125	223.125
AD BygningsRådgivning	444.281	444.281
Div. smårep.,jfr. tilstandsrapport,bl.a.maling af s	301.372	301.372
1 års gennemgang kviste og badeværelser	1.875	1.875
Div.vedr.tagudskiftning	5.530.568	192.063
	26.535.522	21.197.017
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012 kr. 20.500.000.		
7. Nye Gasfyr		
Anskaffelssum, primo	520.387	520.387
Afskrivninger, primo	-520.387	-481.361
Årets af-/nedskrivninger	0	-39.026
	0	0
8. Indretning fælleshus		
Anskaffelssum, primo	31.445	31.446
Tilgang i årets løb	11.455	0
Årets af-/nedskrivninger	-4.290	0
	38.610	31.446
9. Indestående i pengeinstitut		
Diba Bank 6060 000 1108669	0	204.751
Nordea Bank 2233 6876 983 247	56.474	228.487
Nordea Bank 2233 3495711365	1.127.845	0
Nordea Fælleshus 6445 551 749	3.752	3.751
	1.188.071	436.989
10. Andelsindskud		
Boligtype A	1.123.326	1.123.326
Boligtype B	747.880	747.880
Boligtype C	336.768	336.768
Boligtype D	518.352	518.352
Boligtype E	197.298	197.298
	2.923.624	2.923.624

Noter

	2012	2011
11. Overført egenkapital		
Overf. resultat tidl.år	12.277.547	11.879.250
Overf. årets resultat	1.912	-185.396
Andelshaverindsud	-2.923.624	-2.923.624
Årets afskrivninger gasfy	0	-39.026
Afdrag prioritetsgæld	160.976	634.119
Indeks prioritetsgæld	-282	-11.400
	<u>9.516.529</u>	<u>9.353.923</u>
12. Obligationslån		
Restgæld primo Realkredit Danmark	11.120	633.840
Årets afdrag	-11.402	-634.120
Indeksregulering	282	11.400
	<u>0</u>	<u>11.120</u>
13. Prioritetsgæld		
Nordea Kredit opr.3.000.000	3.000.000	3.000.000
Nykredit (opr.2.500.000)	0	2.500.000
Nykredit (opr.3.500.500)	0	3.500.000
Nordea Kredit (opr.10.876.000)	10.726.426	0
Nordea Kredit (opr.1.579.000)	1.579.000	0
	<u>15.305.426</u>	<u>9.000.000</u>