

# Andelsboligforeningen Skovparken II

Rådyrvænget 65 - 75 og 79 - 99

5800 Nyborg

Cvr.: 32 61 29 89

## Årsrapport 2013

31. Regnskabsår

## **Foreningsoplysninger**

### **Beliggende:**

Rådyrvænget 65 - 99  
5800 Nyborg

### **Matrikel:**

1 axn - Nyborg Markjorder

### **Ejendomsnummer:**

SFE-nr.: 5487363  
BBR-nr.: 6236

### **Kommune- og vejkode:**

0450 - 0819

### **CVR-nr.:**

32 61 29 89

### **Bank:**

Frørup Andelskasse  
Konto nr.: 5960-0008036535

---

### **Bestyrelse:**

Formand . . . . .:	Helle Lindrum Larsen
Næstformand . . . . .:	Randi Geert-Jørgensen
Kasserer . . . . .:	Arne Hansen
Bestyrelsessuppleant:	Frede W. S. Christensen

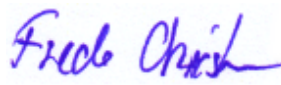
### **Intern revision:**

Revisor . . . . .:	Inger R. Larsen
Revisorsuppleant. . . .:	Jakob K. Pilgaard

---

### **Godkendt på foreningens generalforsamling**

Nyborg, den 26.03.2014

  
dirigent

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede bestyrelse har herved aflagt årsrapport for anførte regnskabsår for andelsboligforeningen. Årsrapporten er aflagt jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i henhold til andelsboligforeningens vedtægt.

Af foreningens vedtægt fremgår, at regnskabet alene skal revideres af intern kritisk revisor, idet foreningen indfrier de forventninger, som muliggør undladelse af revision fra autoriseret revisor.

Det er bestyrelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling med udgangen af anførte regnskabsår, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for hele regnskabsperioden.

Der er efter anførte regnskabsårs afslutning ikke indtruffet forhold, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling, med mindre det fremgår af nedenstående særlige bemærkninger til årsrapporten.

### Bestyrelsens særlige bemærkninger

Bestyrelsen er uden indflydelse på faldet i andelskronen fra ved regnskabsårets afslutning i 2012 at være på 6,0 til ved regnskabsårets afslutning i 2013 at være på 5,0.

Årsagen skal findes i, at ejendomsværdien er faldet fra 17.500.000 kr. til 15.700.000 kr. på trods af, at grundværdien er steget fra 3.166.200 kr. til 4.051.500 kr.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Nyborg den, 10.03.2014

Formand

  
underskrift

Kasserer

  
underskrift

Næstformand

  
underskrift

## Revisors påtegning

Jeg har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen ud fra nedenstående beskrevet regnskabspraksis.

Idet ingen bevægelser i regnskabet vil kunne forekomme ud over, hvad fremgår af bevægelserne i bankkontoudskrifterne, er der ikke foretaget talmæssig behandling af regnskabet, men alene en politisk vurdering om regnskabsposternes legitimitet og lovlighed.

Det er herudfra min opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktivitet og regnskabsmæssige stilling, som findes i overensstemmelse med beslutninger truffet på foreningens generalforsamling og bestyrelsesmøder.

Jeg kan således anbefale generalforsamlingen at tage regnskabet til efterretning.

Nyborg, den 10.03.2014

  
revisors underskrift

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, gældende bestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. samt foreningens vedtægt.

Hovedformålet med årsrapporten er udover at skulle give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for den afsluttede regnskabsperiode, tillige at skulle dokumentere og skaffe sikkerhed for, at den budgetterede og hos andelshaverne opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig.

Der er endvidere vigtigt, at den enkelte andelshaver føler sig overbevist om, at den indbetalte boligafgift har været anvendt som forventet og ikke mindst, at andelshaveren af årsrapporten vil kunne orientere sig om, hvad hans andel er værd i handel ogandel.

Det vægtes overordentligt højt at årsrapporten skal være udarbejdet på en sådan måde, at den kan læses og forstås af personer, som ikke i forvejen har et dybere eller professionelt kendskab til bogføring, administrative normer og udtryksformer.

Da en andelsforening af vor størrelse ikke alene er et økonomisk, men frem for alt også et socialt fællesskab, er det vigtigt, at årsrapporten er så enkel og overskuelig som muligt, således at der gives svar frem for at aflede en række spørgsmål.

## Administration og tegningsret

Foreningen administreres af bestyrelsen.

I medfør af foreningens vedtægts § 29 tegnes foreningen af dennes formand i forening med et bestyrelsesmedlem.

## Supplerende informationer om andelsboligforeningen og dens økonomi

Andelsboligforeningen blev etableret ved stiftende generalforsamling den 10. januar 1983.

Allerede af foreningens første vedtægt fremgik, at det påhvilede den enkelte andelshaver at forestå såvel den indvendige som udvendige vedligeholdelse af andelsboligen med tilknyttet areal og supplerende bebyggelse.

Denne bestemmelse er fortsat gældende som en integreret del af foreningens nugældende vedtægt.

I en periode primo juli 1983 til ultimo december 2005 har andelsboligforeningen modtaget et statsligt etableringstilskud jf. § 160 K i lov om almene boliger m.v.

I forbindelse med andelsboligforeningens eventuelle opløsning forfalder omtalte tilskud til betaling.

## Udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger

De jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010 af andelsboligforeningen udarbejdede dokumenter og nøgleoplysninger fremgår af årsrapportens sidste side som:

"Note3. Nøgleoplysninger opgjort ultimo december i regnskabsåret".

Supplerende nøgleoplysninger kan rekvireres i overensstemmelse med formålet for deres udarbejdelse.

## Resultatopgørelse for 2013

	Regnskab 2012		Regnskab 2013	Budget 2014
	Note	Kr	Kr	Kr
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		486.780	451.300	502.400
Berigtiget udestående			5.632	5.632
Individuelle indtægtsposter		391.000	2.900	1.200
Kroneoprunding		0	5	0
<b>Indtægt ialt</b>		<b>877.780</b>	<b>459.837</b>	<b>509.232</b>
<b>Udgifter</b>				
Administration og kontorhold		384	4.618	2.000
Afløbsafgift		820	875	900
Ejendomsskat		56.591	60.491	75.891
Forsikringer		16.929	22.343	25.000
Fællesarealer		7.453	10.729	1.500
Kontingent grundejerforening		9.600	9.600	9.600
Lokaleleje og møder		3.398	4.793	4.500
Renovation		39.580	36.380	37.000
Repræsentation og gaver			1.534	1.200
Vedvarende forbrugsgoder		10.536	80	1.000
Erstatninger		78.016	12.000	2.000
Andelshandel		414.665	1.140	
<b>Udgifter ialt</b>		<b>637.972</b>	<b>164.583</b>	<b>160.591</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>239.808</b>	<b>295.254</b>	<b>348.641</b>
Renter af indestående i bank		589	360	400
Finansielle udgifter (overført)		332.829	242.379	245.000
<b>Finansielle poster netto</b>		<b>-332.240</b>	<b>-242.019</b>	<b>-244.600</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92.432</b>	<b>53.235</b>	<b>104.041</b>
<b>Overført bankindestående</b>		<b>251.132</b>	<b>158.700</b>	<b>211.935</b>
<b>Likvid beholdning</b>		<b>158.700</b>	<b>211.935</b>	<b>315.976</b>

### Forslag til resultatdisponering:

Hensættelse til driftskonto	13.700	26.935	30.976
Hensættelse til kurssikring	30.000	50.000	110.000
Overført fra tidligere	60.000	90.000	140.000
Forbrugt i regnskabsåret			
Overføres til næste år	90.000	140.000	250.000
Hensættelse til energimærke	5.000		
Overført fra tidligere	30.000	35.000	35.000
Forbrugt i regnskabsåret			
Overføres til næste år	35.000	35.000	35.000
Hensættelse til fælleshus	10.000		
Overført fra tidligere	10.000	20.000	10.000
Forbrugt i regnskabsåret		10.000	10.000
Overføres til næste år	20.000	10.000	0
Deponeret andel nr.			
<b>Hensættelser ialt</b>	<b>145.000</b>	<b>185.000</b>	<b>285.000</b>
<b>Udestående (supplerende tekst)</b>	<b>11.264</b>	<b>5.632</b>	<b>5.632</b>

## Aktiver

Ejendommen matr.nr 1 axn	15.700.000	
Inventar og maskinpark	12.213	
Anlægsaktiver	15.712.213	
Udestående tilgodehavender	5.632	
Indestående i bank	211.935	
Omsætningsaktiver	217.567	
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.929.780</b>

## Passiver

Oprindeligt indskud	1.643.952	
Beregnet reservefond	6.594.035	
Hensættelser specifikke formål	185.000	
Deponeret til drift	26.935	
Egenkapital	8.449.922	
Obligationsgæld kurs 100	7.057.000	
Swapaftale (negativ markedsværdi)	422.858	
Gæld	7.479.858	
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.929.780</b>

## Andelskronen

Foreningens nettoformue 8.449.922

$$\text{Andelskronen} = \left( \frac{\text{Nettoformue}}{\text{Oprindeligt indskud}} \right) = 5,1$$

Beregning af 1 andels værdi 513.759

Andelsværdi jf. generalforsamlingsbeslutning 450.000

## Noter til årsregnskabet

### Note 1. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Nykredit Realkredit 30-årigt obligationslån med afdragsfrihed tinglyst den 22.12.2011. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 7.057.000 inkonvertibelt. Bagvedliggende obligationer refinansieres hvert 3. år senest den 01.10.2013.

Nykredit Bank 10-årig renteswap 2,74 % p.a. + rentetillæg 0,08 % p.a. - opr. 7.057.000

Ejerpantebrev opr. 3.000.000 - pantet er indfriet, men pantebrevet ikke aflyst.

Der i perioden juli 1983 til december 2005 fra staten ydet etableringstilskud jf. § 160 K i lov om almene boliger m.v. Tilbagebetalingskravet for nævnte etableringstilskud udgør: 10.907.249 kr.

Beløbet indgår ikke i regnskabet udover nærværende.

### Note 2. Finansielle omkostninger

Renteudgift obligationslån	68.995
Renteudgift swaptale	173.383
Andre renter og gebyrer	1
Afdrag på prioritetsgæld	0
Regnskabsmæssig værdi	242.379
Markedsværdi af renteswaptale	422.858

Note 3. Nøgleoplysninger opgjort ultimo december i regnskabsåret.

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	16	1567
B2	I alt	16	1567

C1	Oprindeligt indskud benyttet som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien.
C2	Oprindeligt indskud benyttet som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

D1	Ejendommens opførelsesår	1983
D2	Foreningens stiftelsesår	1983

E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen.
E2	Andelshaveren hæfter tillige personligt og solidarisk for lån optaget jf. lovlige generalforsamlingsbeslutning.

F1	Beregning af andelsværdi ved offentlig vurdering	vurdering	pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved offentlig vurdering	15.700.000	10.019
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	185.000	118
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,2%	,001%

G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009?	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej

		pr. mdr.	pr. år	pr. m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	37.608	451.300	288

		pr. mdr.	pr. år	pr. m <sup>2</sup> pr. år
J1	Årets resultat	4.436	53.235	34

		Kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	5.246
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.770
K3	Teknisk andelsværdi	10.016

M1, M2, M3	Vedligeholdelse	Alle år	0 kr. pr. m <sup>2</sup>
Det påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde andelsboligen såvel indvendig som udvendig, hvorfor andelsboligforeningen ikke har udgifter hertil.			

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	6.594.035
---	--	-----------

		forrige år Kr. pr. m <sup>2</sup>	sidste år Kr. pr. m <sup>2</sup>	dette år Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andel	0	0	0