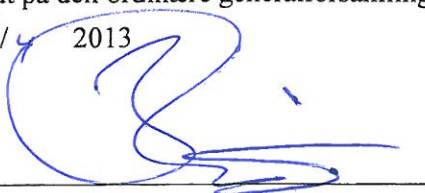


**Andelsboligforeningen
Toftevang**

Årsrapport for 2012

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 24/4 2013



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012	7
Balance pr. 31. december 2012	8
Noter	10
Andelskroneværdi	17

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Toftelang

Toftelang 32, kælderen

2800 Lyngby

Matr.nr. Kgs. Lyngby 12o m.fl.

CVR nr. 65 25 38 28

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

Advodan Lyngby

Toftebæksvej 2

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 88 05 55

Revision

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

Boks 76

2630 Tåstrup

Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00

E-mail: kbhn@ri.dk

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012	7
Balance pr. 31. december 2012	8
Noter	10
Andelskroneværdi	17

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Toftelang

Toftelang 32, kælderen

2800 Lyngby

Matr.nr. Kgs. Lyngby 120 m.fl.

CVR nr. 65 25 38 28

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

Advodan Lyngby

Toftebæksvej 2

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 88 05 55

Revision

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

Boks 76

2630 Tåstrup

Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00

E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Toftevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Der er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

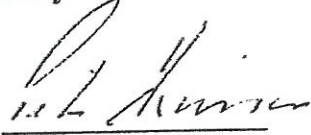
Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 201,86.

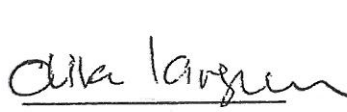
Det er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

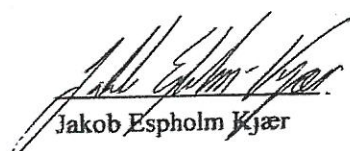
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 24. april 2013

Bestyrelse


Peter Sørensen
formand

 
Olivia Langwagen Lene Norrbohm
kasserer


Jakob Espholm Kjær


Lone Christoffersen

Administrator



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder 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 revisionshandlinger 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

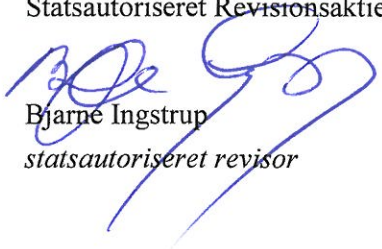
Konklusion

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

København, den 24. april 2013

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Bjarne Ingstrup

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af året 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrivnings ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverne levetid og en restværdi på kr. 0.

Vaskeri	10 år
Driftsmidler og inventar	10 år
Etablering af varmeanlæg	20 år

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til anskaffelsesprisen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Reserver indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Finansielle aftaler/renteloft

Renteloft værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloft til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteloft føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteloft indregnes under henholdsvis øvrige tilgodehavender og anden gæld. Værdien af renteloft indgår i beregningen af andelskroneværdien med udgangspunkt i ejendommens handels- og kontantværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

Note			2011 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.422.001	5.418
2	Andre indtægter	17.199	102
	Indtægter	5.439.200	5.520
3	Vaskeri	5.130	10
4	Administration	363.272	489
5	Vedligeholdelse	880.007	993
6	Renholdelse	1.015.278	936
7	Skatter, afgifter og forsikring	1.271.451	1.337
	Ejendommens omkostninger	3.535.138	3.765
	Resultat af ordinær drift	1.904.062	1.755
8	Finansielle indtægter	49.813	55
9	Finansielle omkostninger	550.310	805
10,11	Afskrivninger	110.564	109
	Resultat før skat	1.293.001	896
	Skat	0	0
	Årets resultat	1.293.001	896

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2012

Note			2011 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	18.398.186	18.535
11	Driftsmidler og inventar	143.681	176
	Materielle anlægsaktiver	18.541.867	18.711
	Obligationer	796	1
	Egne andele	6.533	7
	Finansielle anlægsaktiver	7.329	8
	Anlægsaktiver i alt	18.549.196	18.719
	Øvrige tilgodehavender	15.500	24
	Vand- og varmeregnskab, netto	119.887	418
	Fællesantenne	29.089	5
	Tilgodehavender	164.476	447
12	Likvider	4.935.677	3.454
	Omsætningsaktiver i alt	5.100.153	3.901
	Aktiver i alt	23.649.349	22.620

Balance pr. 31. december 2012

Note			2011 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	547.549	548
	Reserver	3.555.028	2.583
13	Egenkapital	4.102.577	3.131
14	Prioritetsgæld	16.312.941	16.842
	Langfristede gældsforpligtelser	16.312.941	16.842
	Mellemregning med beboere, netto	437.958	9
15	Anden gæld	2.795.873	2.638
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.233.831	2.647
	Gældsforpligtelser i alt	19.546.772	19.489
	Passiver i alt	23.649.349	22.620
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
17	Andelshavernes hæftelsesforhold		
18	Andelskroneværdi		

Noter

2011
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

	Antal Lejemål		
Boligafgift	134	5.172.204	5.172
Beboelsesleje	2	59.764	56
Erhvervsleje	2	103.753	102
P-plads- og garageleje		74.620	75
Skurleje		11.660	13
	138	5.422.001	5.418

Note 2. Andre indtægter

Restancegebyr	0	3
Tilbagebetaling af lønsumsafgift inkl. renter	0	95
Diverse indtægter	17.199	4
	17.199	102

Note 3. Vaskeri

Vaskeriindtægter	-113.142	-114
Vedligeholdelse	0	2
Gas inkl. serviceabonnement	59.298	63
Afskrivninger, jfr. note 10	58.974	59
	5.130	10

2011
t.kr.**Note 4. Administration**

Administrationshonorar	175.670	194
Bestyrelseshonorar, tidligere kasserer	27.923	48
Revisionshonorar, afsat	29.375	35
Regnskabsmæssig assistance	16.875	26
Regnskabsmæssig assistance, for lidt afsat tidl. år	3.375	0
Rådgivningshonorar, ADVODAN	11.875	79
Kontorhold	12.715	16
Internet	5.552	12
Hjemmeside	6.344	6
Køb af EDB	179	0
Telefon	6.061	13
Valuarvurdering, for meget afsat tidl. år	-255	1
Drift, fælleslokaler m.m.	29.623	30
Møder og generalforsamling	18.355	15
Repræsentation/personale	4.771	1
Bankgebyrer m.m.	14.834	13
	363.272	489

2011
t.kr.**Note 5. Vedligeholdelse**

Blikkenslager	243.088	231
Glarmester	0	32
Murer	139.319	295
Snedker	59.007	43
Kloakarbejde	15.861	140
Elinstallationer	76.931	53
Diverse reparationer	33.625	65
Grønne områder	216.405	0
Låseservice	7.678	4
Maler	59.463	40
Traktordrift	4.031	30
Varmeanlæg	24.599	60
	880.007	993

Note 6. Renholdelse

Løn vicevært	384.175	387
Løn afløsning	103.557	44
Pension	60.774	61
ATP m.m.	4.050	3
Sociale bidrag	950	1
Vinduespolering og trappevask	165.000	165
Renovation m.m.	253.020	221
Snerydning, vejsalt m.v.	1.593	14
Fælles gårdanlæg	0	1
Containerplads, storskrald	38.072	33
Diverse	4.087	6
	1.015.278	936

2011
t.kr.**Note 7. Skatter, afgifter og forsikring**

Ejendomsskat	493.152	511
Forsikringer	119.229	116
Vand	524.687	521
El m.m.	118.412	172
Andre abonnementer	15.971	17
	1.271.451	1.337

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank	49.720	55
Renter, obligationer	76	0
Realiseret kursgevinst, værdipapirer	17	0
	49.813	55

Note 9. Finansielle omkostninger

Betalte prioritetsrenter	267.300	508
Betalt renteloft	282.975	217
Renter m.m., bank	35	1
Kurstab m.m., låneomlægning/optagelse	0	79
	550.310	805

2011
t.kr.**Note 10. Ejendom m.m.**

	Ejendom	Vaskeri	I alt	
Saldo, primo	16.857.534	589.740	17.447.274	17.447
Varmeanlæg, primo	1.568.696	0	1.568.696	190
Tilgang, varmeanlæg	0	0	0	1.378
Saldo, ultimo	18.426.230	589.740	19.015.970	19.015
Afskrivninger, primo	78.435	401.940	480.375	343
Årets afskrivninger	78.435	58.974	137.409	137
Afskriv., ultimo	156.870	460.914	617.784	480
	18.269.360	128.826	18.398.186	18.535
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012			59.000.000	59.000

Note 11. Driftsmidler og inventar

	Fejemaskine	Traktor	I alt	
Kostpris, primo	35.000	286.288	321.288	286
Tilgang	0	0	0	35
Saldo, ultimo	35.000	286.288	321.288	321
Afskrivninger, primo	2.333	143.145	145.478	114
Årets afskrivninger	3.500	28.629	32.129	31
Afskriv., ultimo	5.833	171.774	177.607	145
	29.167	114.514	143.681	176

2011
t.kr.**Note 12. Likvider**

Kasse	0	7
Driftskonto	1.994.539	532
Bankkonto, husleje	6.784	573
Formue Flex konto	2.201.051	2.171
Byggekonto	2.186	2
Salgskonto	728.225	157
Bankkonto klubkonto	642	5
Erhvervskonto	2.250	7
	4.935.677	3.454

Note 13. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	547.549	548
	547.549	548

Reserver

Saldo, primo	2.582.958	3.924
Årets resultat	1.293.001	896
Regulering af dagsværdien på renteloft	-320.931	-2.238
	3.555.028	2.583
	4.102.577	3.131

2011
t.kr.**Note 14. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit VAR, restløbetid 28 år og 3 mdr.	14.471.281	14.466.941	14.926
Nykredit 4%, restløbetid 17 år og 9 mdr.	1.943.930	1.846.000	1.916
	16.415.211	16.312.941	16.842
Samlede afdrag på prioritetsgælden		528.796	374

Lånet i Nykredit er afdækket ved finansielle aftaler/renteloft, der udløber 31. marts 2031.

Finansielle aftaler/renteloft har pr. 31. december 2012 en negativ markedsværdi på kr. 2.558.452, jfr. note 15.

Note 15. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	19.690	34
Feriepenge	2.543	3
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	6.150	6
Deposita, skønhedsklinik	33.190	32
Deposita, frisør	7.500	8
Revisionshonorar	46.250	55
Skyldige omkostninger	117.698	259
Værdi af finansielle aftaler/renteloft	2.558.452	2.237
	2.795.873	2.638

Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Der er i ejendommen tinglyst pantebrev på kr. 1.000.000, som ligger i depot i Arbejdernes Landsbank.

Note 17. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Note 18. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen kan i andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens handels-/ kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurdere det hensigtsmæssigt at hensætte et beløb til fremtidig vedligeholdelse. I beregningen er der medtaget et beløb på kr. 2.200.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

4.102.577 / 547.549 =	<u>7,49</u>
-----------------------	-------------

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi jf. valuarvurdering 23. marts 2012

Egenkapital ifølge årsregnskab		4.102.577
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.m.		-2.200.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 20. februar 2013	127.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-18.269.361	108.730.639
Kursværdi af prioritetsgæld	-16.415.211	
Nominel værdi af prioritetsgæld	16.312.941	-102.270
Reguleret egenkapital		<u>110.530.946</u>
110.530.946 / 547.549 =		<u>201,86</u>

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 20. august 2014. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		4.102.577
Kontantværdi	59.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-18.269.361	40.730.639
Kursværdi af prioritetsgæld	-16.415.211	
Nominel værdi af prioritetsgæld	16.312.941	-102.270
Reguleret egenkapital		44.730.946
44.730.946 / 547.549 =		81,69

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 201,86. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 201,80. Andelskronen ændres således med kr. 0,06.

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 og/eller renteloft ændres i et omfang, der medfører, at den valgte værdi overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.