Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen Toftevang

Årsrapport for 2013

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 10/4 2014

_____

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 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Noter	10
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneværdi	19

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Toftevang
Toftevang 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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 201,93.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 12. marts 2014

Bestyrelse

Peter Sørensen *formand*	Jørgen Olsen	Jesper Thrane *kasserer*
Lone Christoffersen	Søren B. Nielsen	Nicolas Helt

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 2013, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12. marts 2014

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 aktivernes 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 2013

Note			2012 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.478.204	5.422
2	Andre indtægter	7.241	17
	Indtægter	**5.485.445**	**5.439**
3	Vaskeri	12.112	6
4	Administration	330.806	363
5	Vedligeholdelse	379.828	880
6	Renholdelse	952.525	1.015
7	Skatter, afgifter og forsikring	1.249.811	1.271
	Ejendommens omkostninger	**2.925.082**	**3.535**
	Resultat af ordinær drift	**2.560.363**	**1.904**
8	Finansielle indtægter	53.102	50
9	Finansielle omkostninger	518.562	550
10,11	Afskrivninger	110.564	111
	Resultat før skat	**1.984.339**	**1.293**
	Skat	13.334	0
	Årets resultat	**1.971.005**	**1.293**

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2013

Note			2012 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	18.260.777	18.398
11	Driftsmidler og inventar	111.552	144
	Materielle anlægsaktiver	**18.372.329**	**18.542**
	Obligationer	407	1
	Egne andele	6.533	6
	Finansielle anlægsaktiver	**6.940**	**7**
	Anlægsaktiver i alt	**18.379.269**	**18.549**
	Øvrige tilgodehavender	47.094	15
	Vand- og varmeregnskab, netto	43.463	120
	Fællesantenne	23.485	29
	Tilgodehavender	**114.042**	**164**
12	**Likvider**	**6.126.391**	**4.936**
	Omsætningsaktiver i alt	**6.240.433**	**5.100**
	Aktiver i alt	**24.619.702**	**23.649**

Balance pr. 31. december 2013

Note			2012 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	547.549	548
	Reserver	6.282.122	3.555
13	**Egenkapital**	**6.829.671**	**4.103**
14	Prioritetsgæld	15.749.606	16.313
	Langfristede gældsforpligtelser	**15.749.606**	**16.313**
	Mellemregning med beboere, netto	12.906	437
15	Anden gæld	2.027.519	2.796
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.040.425**	**3.233**
	Gældsforpligtelser i alt	**17.790.031**	**19.546**
	Passiver i alt	**24.619.702**	**23.649**

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.
17 Andelshavernes hæftelsesforhold
18 Nøgleoplysninger
19 Andelskroneværdi

Noter

	Antal Lejemål		2012 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
Boligafgift	134	5.172.204	5.172
Beboelsesleje	2	59.220	60
Erhvervsleje	2	104.660	104
P-plads- og garageleje		123.770	75
Skurleje		18.350	11
	138	**5.478.204**	**5.422**

Note 2. Andre indtægter		
Diverse indtægter	7.241	17
	7.241	**17**

Note 3. Vaskeri		
Vaskeriindtægter	-128.726	-113
Vedligeholdelse	10.122	0
Gas inkl. serviceabonnement	71.742	60
Afskrivninger, jfr. note 10	58.974	59
	12.112	**6**

		2012 t.kr.
Note 4. Administration		
Administrationshonorar	156.260	176
Bestyrelseshonorar, tidligere kasserer	0	28
Revisionshonorar, afsat	30.250	29
Regnskabsmæssig assistance	17.250	17
Regnskabsmæssig assistance, for lidt afsat tidl. år	0	3
Rådgivningshonorar	37.608	12
Kontorhold	17.836	13
Internet	3.710	6
Hjemmeside	6.458	6
Telefon	3.147	6
Valuarvurdering, for lidt afsat tidl. år	8.745	0
Kontingenter	1.403	0
Drift, fælleslokaler m.m.	4.766	30
Møder og generalforsamling	21.004	18
Repræsentation/personale	7.921	5
Bankgebyrer m.m.	14.448	14
	330.806	**363**

		2012 t.kr.
Note 5. Vedligeholdelse		
Blikkenslager	66.674	243
Murer	38.686	139
Snedker	50.729	59
Kloakarbejde	52.313	16
Elinstallationer	15.955	77
Diverse reparationer	86.788	34
Grønne områder	664	216
Låseservice	9.794	8
Maler	0	59
Traktordrift	31.200	4
Varmeanlæg	27.025	25
	379.828	**880**

Note 6. Renholdelse		
Løn vicevært	352.121	384
Løn afløsning	38.610	104
Pension	35.164	61
ATP m.m.	3.600	4
Sociale bidrag	1.593	1
Vinduespolering og trappevask	165.000	165
Renovation m.m.	313.920	253
Snerydning, vejsalt m.v.	3.709	2
Containerplads, storskrald	38.042	38
Diverse	766	3
	952.525	**1.015**

		2012 t.kr.
Note 7. Skatter, afgifter og forsikring		
Ejendomsskat	539.056	493
Forsikringer	122.251	119
Vand	454.185	525
El m.m.	110.010	118
Andre abonnementer	24.309	16
	1.249.811	**1.271**

Note 8. Finansielle indtægter		
Renter, bank	53.056	50
Renter, obligationer	46	0
	53.102	**50**

Note 9. Finansielle omkostninger		
Betalte prioritetsrenter	238.816	267
Betalt renteloft	279.221	283
Renter m.m., bank	360	0
Diverse	165	0
	518.562	**550**

				2012 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	1.568
Tilgang, varmeanlæg	0	0	0	0
Saldo, ultimo	**18.426.230**	**589.740**	**19.015.970**	**19.015**
Afskrivninger, primo	156.870	460.914	617.784	480
Årets afskrivninger	78.435	58.974	137.409	137
Afskriv., ultimo	**235.305**	**519.888**	**755.193**	**617**
	18.190.925	**69.852**	**18.260.777**	**18.398**
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	321
Tilgang	0	0	0	0
Saldo, ultimo	**35.000**	**286.288**	**321.288**	**321**
Afskrivninger, primo	5.833	171.774	177.607	145
Årets afskrivninger	3.500	28.629	32.129	32
Afskriv., ultimo	**9.333**	**200.403**	**209.736**	**177**
	25.667	**85.885**	**111.552**	**144**

		2012 t.kr.
Note 12. Likvider		
Driftskonto	2.672.082	1.995
Bankkonto, husleje	30.134	7
Formue Flex konto	2.227.547	2.201
Byggekonto	2.203	2
Salgskonto	257.462	728
Bankkonto klubkonto	2.011	1
Nykredit	-65.048	2
Sydbank	1.000.000	0
	6.126.391	**4.936**

Note 13. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	547.549	548
	547.549	**548**
Reserver		
Saldo, primo	3.555.028	2.583
Årets resultat	1.971.005	1.293
Regulering af dagsværdien på renteloft	756.089	-321
	6.282.122	**3.555**
	6.829.671	**4.103**

			2012
			t.kr.

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit VAR, restløbetid 27 år og 3 mdr.	13.976.603	13.976.603	14.467
Nykredit 4%, restløbetid 16 år og 9 mdr.	1.879.382	1.773.003	1.846
	15.855.985	**15.749.606**	**16.313**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		563.335	529

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

Finansielle aftaler/renteloft har pr. 31. december 2013 en negativ markedsværdi på kr. 1.802.363, jfr. note 15.

Note 15. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	11.398	20
Feriepenge	4.466	3
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	6.450	6
Deposita, skønhedsklinik	33.583	33
Deposita, frisør	7.500	8
Revisionshonorar	47.500	46
Skyldige omkostninger	109.859	118
Værdi af finansielle aftaler/renteloft	1.802.363	2.558
	2.027.519	**2.796**

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. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2013	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	134	8.368
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	2	100
B4	Erhvervslejemål	2	98
B5	Øvrige udlejede lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	**138**	**8.566**

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☐	☐	☑	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	☐	☑
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☑	☐

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.132.000	14.841
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.100.000	595

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år (pr. 31. december 2013)
H1	Boligafgift / (Erhvervsboligafgift)	618
H2	Erhvervslejeindtægter (inkl. GI)	13
H3	Boliglejeindtægter (inkl. GI)	7

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	107	155	236

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)	13.213
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.380
K3	Teknisk andelsværdi	14.593

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	116	103	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	116	103	44

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	14

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr. andels-m²	45	63	67

Note 19. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode 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. 5.100.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi jf. valuarvurdering 4. marts 2014

Egenkapital ifølge årsregnskab		6.829.671
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.m.		-5.100.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 4. marts 2014	127.132.000	
Ejendommens bogførte værdi	-18.190.926	108.941.074
Kursværdi af prioritetsgæld	-15.855.985	
Nominel værdi af prioritetsgæld	15.749.606	-106.379
Reguleret egenkapital		110.564.366
110.564.366 / 547.549 =		**201,93**

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 3. september 2015. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 201,93. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 201,86. Andelskronen ændres således med kr. 0,07.

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.