

Forening



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

**Andelsboligforeningen Marinaen 3
Marius Pedersensvej
4300 Holbæk**

CVR-nr. 31 34 10 43

ÅRSRAPPORT 2012

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	side	3
Bestyrelsens påtegning	side	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	side	9
Balance pr. 31. december 2012	side	10
Specifikationer og noter til årsregnskab	side	12
Andelenes værdi	side	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Marinaen 3

Beliggende

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76
4300 Holbæk
CVR-nr. 31 34 10 43

Bestyrelse

Hans Jørn Kjøller, formand
Casper T. Mortensen, bestyrelsesmedlem
Lisbet á Stieg, bestyrelsesmedlem
Mark Percy Hansen, bestyrelsesmedlem

Revision

Revisions og Rådgivningsgruppen
Registreret Revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktpersoner

Vibeke Hundevad
Frank Petersen

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26. marts 2013

Dirigent



Bestyrelsen påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2012 for Andelsboligforeningen Marinaen 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

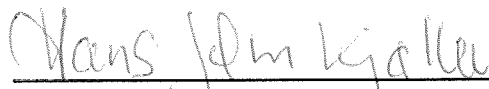
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

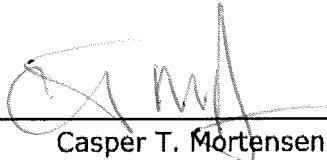
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28. februar 2013

Bestyrelse



Hans Jørn Kjøller
formand



Casper T. Mortensen



Lisbeth á Stieg



Mark Percy Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Marinaen 3

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen 3 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

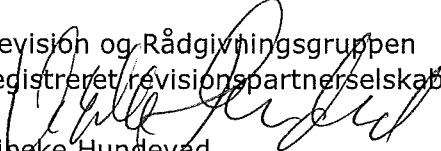
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven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

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2012. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Holbæk, den 28. februar 2013

Revision og Rådgivningsgruppen
registreret revisionspartnerselskab


Vibeke Hundeyød
Partner, registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen 3 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgettede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6 stk. 5.

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af periodens omkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og finansielle aftale samt renter af bankgæld.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen matr. nr. 22 b, Holbæk Markjorder, måles til kostpris tillagt kurstab og låneomkostninger samt udførte forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 samt foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Reservefond indeholder akkumuleret resultat, ændring i dagsværdi af finansiel aftale, årets prioritetsafdrag samt resterende overførsel af årets resultat.

Hensatte forpligtelser

Omhandler reserverede hensættelser til fremtidig vedligeholdelse af ejendom.

Gældsforpligtelser

Kreditforeningslån måles til lånerestgæld, hvilket vil sige det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

Finansiel aftale (renteswap) indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien måles til markedsværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2012

Note	2012	Budget 2012 (ej revideret)	2011
Indtægter			
Boligafgifter	2.701.668	2.701.680	2.693.416
Fællesarbejde	3.400	0	3.500
Indtægter i alt	<u>2.705.068</u>	<u>2.701.680</u>	<u>2.696.916</u>
Driftsomkostninger			
Ejendomsskatter	-135.984	-130.000	-130.295
Forsikringer	-22.802	-20.000	-19.781
1. Fællesomkostninger	-21.226	-33.200	-29.353
2. Vedligeholdelse	-62.146	-87.884	-29.441
Teknisk rådgivning, energimærkning	0	-4.000	0
3. Administrationsomkostninger	-39.873	-17.300	-17.851
Driftsomkostninger i alt	<u>-282.031</u>	<u>-292.384</u>	<u>-226.721</u>
Resultat før renter	<u>2.423.037</u>	<u>2.409.296</u>	<u>2.470.195</u>
Finansiering			
Renteindtægter	0	0	512
Renteomkostninger	-1.378	0	-46
5. Prioritetsrenter	-2.444.146	-2.409.296	-2.342.157
Finansiering i alt	<u>-2.445.524</u>	<u>-2.409.296</u>	<u>-2.341.691</u>
Årets resultat	<u>-22.487</u>	<u>0</u>	<u>128.504</u>
Disponering			
Anvendt til vedligeholdelse	-15.625	0	0
Årets prioritetsafdrag	0	0	0
Overført til næste år	-6.862	0	128.504
Disponering i alt	<u>-22.487</u>	<u>0</u>	<u>128.504</u>

Balance pr. 31. december 2012

Note	2012	2011
AKTIVER		
Materielle aktiver		
4. Ejendommen, matr. nr. 22 b, Holbæk Markjorder	55.478.293	55.478.293
Materielle aktiver i alt	55.478.293	55.478.293
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	8.752	0
Periodeafgrænsningsposter	4.885	9.730
Tilgodehavender i alt	13.637	9.730
Likvide midler		
Nordea 273.059.094	62.796	87.566
Likvide midler i alt	62.796	87.566
AKTIVER I ALT	55.554.726	55.575.589

Balance pr. 31. december 2012

Note	2012	2011
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud	11.356.769	11.356.769
Reservefond		
Overført resultat primo	-46.450	-174.954
Prioritetsafdrag tidligere år	379.809	379.809
Regulering, renteswap	-6.394.484	-5.862.010
Årets resultat	-6.862	128.504
Reservefond i alt	-6.067.987	-5.528.651
Egenkapital i alt	5.288.782	5.828.118
5. Hensættelser		
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse	15.575	31.200
Hensættelser i alt	15.575	31.200
6. Langfristet gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	41.370.000	41.370.000
Langfristet gældsforpligtelser i alt	45.910.727	47.559.985
Kortfristet gældsforpligtelser		
Renteswap til markedsværdi	8.861.744	8.329.271
Skyldige omkostninger	18.625	17.000
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	8.880.369	8.346.271
Gældsforpligtelser i alt	50.250.369	49.716.271
PASSIVER I ALT	55.554.726	55.575.589
7.	Ansvars- og besvigelsesforsikring	
8.	Pantsætning og sikkerhedsstillelse	

Specifikationer og noter til årsregnskab

	2012	2011	
1. Fællesomkostninger			
Renovation	0	-550	
El fællesarealer	14.793	23.485	
ABF kontingent	6.433	6.418	
	21.226	29.353	
2. Vedligeholdelse			
Gartner	48.062	11.875	
Snerydning	0	7.223	
Reparation og vedligeholdelse	14.084	10.343	
	62.146	29.441	
3. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto og gebyrer	3.051	4.091	
Mødeomkostninger	2.322	1.760	
Advokatbistand lånesag	22.500	0	
Revisionshonorar	12.000	12.000	
	39.873	17.851	
4. Ejendommen, matr. nr. 22 b, Holbæk Markjorder			
Anskaffelsessum	53.684.645	53.684.645	
Låneomkostninger, oprindelig finansiering	1.741.778	1.741.778	
NVE fiberforbindelse	51.870	51.870	
	55.478.293	55.478.293	
Seneste offentlige ejendomsvurdering 40.000.000 kr.			
5. Hensættelser			
Saldo primo	31.200	31.200	
Anvendt til gartnerudgift	-15.625	0	
	15.575	31.200	
6. Prioritetsgæld	Kursværdi	Restgæld	Renter
Nordea Kredit, obligationslån, inkonverterbar afdragsfrit 0,86% p.a. restløbetid 24 år og 6 mdr.	41.514.795	41.370.000	716.735
Finansiell aftale (rente-swap)	8.861.744	8.861.744	1.727.411
	50.376.539	50.231.744	2.444.146

7. Ansvars- og besvigelsesforsikring

Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredje-mand er der i henhold til vedtægternes § 30.5 tegnet bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring med dækning max. 1.500.000 / 500.000 kr. og selvrisiko 10% dog max. 2.500 kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har indgået renteswap med udløb 29. december 2017 gennem Nordea Bank Finland. Kontrakten er DKK 41.370.000 med forpligtelse til fast rentebetaling på 5,27% p.a. og variabel rente på 0,8450% p.a.

Markedsværdi af renteswap er af Nordea Bank opgjort til DKK - 8.861.744 og udtrykker en forpligtelse for andelsboligforeningen, der skal indregnes i værdiansættelse af andele, hvis beregning er efter lovens § 5, stk. 1 B eller C.

Andelenes værdi

A Anskaffelsesprisen

Andelsværdien opgøres på grundlag af anskaffelsesprisen og prioritetsgæld medtages til nominal restgæld.

Egenkapital pr. 31.december 2012

5.288.782

Markedsværdi af renteswap-aftale skal ikke medtages når andelsværdi beregnes udfra kontant købspris

8.861.744

Reguleret egenkapital pr. 31.12.2012

14.150.526

Marius Pedersens Vej	Andelsindskud Samlet tilvækst		Andelsværdi
Nr. 37	512.340	126.035	638.375
Nr. 38	466.139	114.670	580.809
Nr. 39	491.805	120.984	612.789
Nr. 40	409.671	100.779	510.450
Nr. 41	414.804	102.041	516.845
Nr. 42	443.551	109.113	552.664
Nr. 43	414.804	102.041	516.845
Nr. 44	491.805	120.984	612.789
Nr. 45	414.804	102.041	516.845
Nr. 46	450.738	110.881	561.619
Nr. 47	414.804	102.041	516.845
Nr. 48	471.271	115.932	587.203
Nr. 50	380.924	93.707	474.631
Nr. 52	380.924	93.707	474.631
Nr. 54	409.671	100.779	510.450
Nr. 56	409.671	100.779	510.450
Nr. 58	378.870	93.202	472.072
Nr. 60	378.870	93.202	472.072
Nr. 62	471.271	115.932	587.203
Nr. 64	471.271	115.932	587.203
Nr. 66	466.138	114.670	580.808
Nr. 68	409.671	100.779	510.450
Nr. 70	450.738	110.881	561.619
Nr. 72	409.671	100.779	510.450
Nr. 74	450.738	110.881	561.619
Nr. 76	491.805	120.984	612.789
	<u>11.356.769</u>	<u>2.793.757</u>	<u>14.150.526</u>

B Handelsværdien

Opgøres andelsværdien på grundlag af handelsværdien kræver det en vurdering af en statsautoriseret ejendomsmægler & valuar, og vurderingen må ikke være ældre end 18 mdr.

Prioritetsgælden medtages til obligationernes kursværdi samt markedsværdi for swap-aftale.

Denne beregningsmetode er ikke benyttet, idet der ikke foreligger en valuarvurdering.

C Kontantværdien

Opgøres andelsværdien på grundlag af den seneste offentlige ejendomsvurdering, medtages prioritetsgælden til obligationsgældens kursværdi samt markedsværdi af swapaftale. Denne beregningsmetode er ikke benyttet, idet den vurderes til ikke at give den højeste andelsværdi.