

Andelsboligforeningen Langsøparken II
Årsrapport
2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2017.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side**Påtegninger**

Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Langsøparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

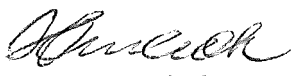
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. marts 2017

Bestyrelse

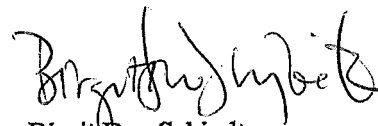
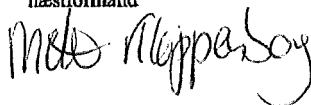


Jan Formann
formand



Jørgen Hornbæk
administrator

Mette Kloppenborg
næstformand



Birgit Due Schjødtz
sekretær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langsøparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langsøparken II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Langsøparken II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget resultatbudgettet for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæringer

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

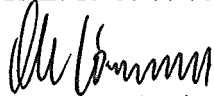
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 2. marts 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Langsøparken II Smedebakken 109, 4. mf. 8600 Silkeborg Telefon: 23694337 Jørgen Hornbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Formann Mette Kloppenborg Birgit Due Schjødtz Jørgen Hornbæk
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Danske Bank Vestergade 3 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Økonomi

Årsregnskabet for 2016 viser et driftsoverskud på 237 tkr., mod budgetteret 241 tkr. Bestyrelsen foreslår, at hele beløbet overføres til "Overført resultat". Dette begrundes med, at vi stadig arbejder på at indhente det kurstab, som vi valgte at realisere ved låneomlægningen i 2013.

Vi har også i 2016 afholdt større vedligeholdelsesomkostninger for i alt 275 tkr., hvoraf de to største omkostninger er udskiftning af tagkraverne til 151 tkr. og udskiftning af Velfac-produkter til 59 tkr. I 2016 havde vi den toårige gennemgang af alle vinduer og døre af Velfac-fabrikat.

For 2017 budgetteres med 155 tkr. i større vedligeholdelsesomkostninger i henhold til det vedligeholdelsesbudget, som fremlægges på generalforsamlingen i marts 2017.

På generalforsamlingen i 2016 besluttede foreningen at nedsætte boligafgifterne i henhold til det forslag, som bestyrelsen fremlagde. Ændringen trådte i kraft pr. 1. juni 2016.

Vedligeholdelsesaftaler

Bestyrelsen følger et tjekskema for gennemgang af bygningerne for vedligeholdelsesbehov. På nogle områder har vi aftalt årlige servicegennemgange med eksterne firmaer. Det gælder vores tage, som årligt bliver kontrolleret og gennemgået af Phønix Tag. Vores ventilatorer bliver tilsvarende tjekket af Bomavent. Vinduer og døre (Velfac-produkterne) bliver gennemgået af Tømmerfirmaet Michael Haarup. Denne gennemgang sker fortsat hvert andet år.

Omsætning af lejligheder

Der har ikke været behov for omsætning af lejligheder i 2016. Det er stadig bestyrelsens agt at benytte en ekstern byggesagkyndig ved fremtidige omsætninger af lejligheder.

Ventelister

Der er stadig stor interesse for at blive skrevet på vores ventelister. Der er ved regnskabsårets udgang skrevet 47 på den eksterne og 4 på den interne venteliste.

Aktiviteter

Foreningens hjemmeside, der administreres af bestyrelsens sekretær Birgit Due Schjødtz, holdes løbende ajour. Foreningens Facebook-side administreres fortsat af Søren Skovborg.

De to arbejdsdage blev afviklet meget tilfredsstillende med deltagelse af mange andelshavere. Hertil kommer ikke mindst de månedlige "havedage", der sammen med arbejdsdagene gør, at vore faciliteter til stadighed ser pæne og velholdte ud. Ikke mindst sparer foreningen rigtig mange udgifter til vedligeholdelse. Som sidegevinst bidrager arbejdsdagene og "havedagene" til et godt sammenhold andelshaverne imellem.

Vi nåede at få etableret en hjertestarter i samarbejde med Ejerforeningen Langsøparken II. Den er centralt placeret ved Smedebakken nr. 107. Bestyrelsens næstformand Mette Kloppenborg er

Ledelsesberetning

kontaktperson for hjertestarteren. Først i februar 2017 arrangeres der kursus for beboerne i førstehjælp og i brug af hjertestarteren.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langsøparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for det kommende regnskabsår er medtaget for at vise det fremtidige driftsresultat, og dermed hvorvidt de budgetterede boligafgifter i henhold til budget er tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de forventede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Anvendt regnskabspraksis

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 15.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016.	Budget 2017 (ej revideret)	2015
1 Boligafgift	2.431.563	2.291.952	2.627.016
2 Øvrige indtægter	7.000	0	24.500
Indtægter i alt	2.438.563	2.291.952	2.651.516
3 Ejendomsomkostninger	-345.956	-344.000	-342.182
4 Vedligeholdelsesomkostninger	-427.978	-300.000	-225.742
5 Administrationsomkostninger	-111.293	-103.000	-136.910
Omkostninger i alt	-885.227	-747.000	-704.834
Resultat før finansielle poster	1.553.336	1.544.952	1.946.682
6 Finansielle indtægter	0	0	549
7 Finansielle omkostninger	-1.316.294	-1.334.977	-1.310.067
Finansielle poster netto	-1.316.294	-1.334.977	-1.309.518
Årets resultat	237.042	209.975	637.164
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	237.042	209.975	637.164
Overført til "Overført resultat"	237.042	209.975	637.164
I alt	237.042	209.975	637.164

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>60.146.778</u>	<u>60.146.778</u>
Omsætningsaktiver			
9	Likvide beholdninger	<u>1.549.603</u>	<u>1.319.290</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.549.603</u>	<u>1.319.290</u>
Aktiver i alt		<u>61.696.381</u>	<u>61.466.068</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
10 Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
11 Overført resultat	-757.603	-994.645
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>11.225.277</u>	<u>10.988.235</u>
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	630.000	630.000
Andre reserver	<u>630.000</u>	<u>630.000</u>
Egenkapital i alt	<u>11.855.277</u>	<u>11.618.235</u>
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitut	49.820.000	49.820.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.820.000</u>	<u>49.820.000</u>
14 Anden gæld	21.104	27.833
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.104</u>	<u>27.833</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>49.841.104</u>	<u>49.847.833</u>
Passiver i alt	<u>61.696.381</u>	<u>61.466.068</u>

15 Øvrige oplysninger

16 Nøgleoplysninger

17 Beregning af andelsværdi

Noter

	2016	Budget 2017 (ej revideret)	2015
1. Boligafgift			
Til dækning af prioritetslån, ejendomsskatter & fællesudgifter	2.431.563	2.291.952	2.627.016
	2.431.563	2.291.952	2.627.016
2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyrer	7.000	0	4.500
Gebyr ved salg af lejlighed	0	0	20.000
	7.000	0	24.500
3. Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	237.992	232.000	237.992
Forsikring	38.719	40.000	37.821
El til fællesarealer	22.831	24.000	22.421
Renovation	44.459	45.000	42.523
Indkøb, engangsomkostninger	1.955	3.000	1.425
	345.956	344.000	342.182
4. Vedligeholdelsesomkostninger			
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	111.652	115.000	93.294
Vedligehold og eftersyn elevator	41.354	30.000	34.850
Større vedligeholdelsesomkostninger	274.972	155.000	97.598
	427.978	300.000	225.742

Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.625	15.000	11.250
Advokathonorar	0	0	12.812
Administrator	15.000	15.000	9.000
Møder og generalforsamling	18.102	18.000	55.544
Diverse	332	0	0
Kabel-TV	48.270	50.000	45.000
Småanskaffelser	13.502	4.000	2.263
Gaver	462	1.000	1.041
	<u>111.293</u>	<u>103.000</u>	<u>136.910</u>
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>549</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>549</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	<u>1.316.294</u>	<u>1.334.977</u>	<u>1.310.067</u>
	<u>1.316.294</u>	<u>1.334.977</u>	<u>1.310.067</u>
8. Materielle anlægsaktiver			
			<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar			<u>60.146.778</u>
Kostpris 31. december			<u>60.146.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>60.146.778</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015			<u>74.000.000</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
9. Likvide beholdninger		
Danske Bank 10777844	1.048.874	818.561
Danske Bank 4788373449	500.729	500.729
	1.549.603	1.319.290
10. Andelsindskud		
30 boliger	11.982.880	11.982.880
	11.982.880	11.982.880
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-994.645	-1.631.809
Årets overførte overskud eller underskud	237.042	637.164
	-757.603	-994.645
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	630.000	630.000
	630.000	630.000
13. Gæld til realkreditinstitut	<u>Kursværdi</u>	
Realkredit Danmark, F10, rente 2,0796 %, hertil kommer bidrag pt. 0,60 %.		
Rentetilpasning/afdrag påbegyndes 1/4 2023.	54.124.457	49.820.000
	54.124.457	49.820.000
14. Anden gæld		
Skyldig revision	10.500	10.500
Forudbetalt husleje	7.060	16.226
Skyldige omkostninger	3.544	1.107
	21.104	27.833

Noter

15. Øvrige oplysninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, er der tinglyst ejerpantebreve for ialt 50.820 t.kr i ejendommen med en bogført værdi på 60.147 t.kr.

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på 1 mio. kr., dækningssummen er den højeste grænse for forsikringsselskabets forpligtelser for erstatning indenfor det enkelte forsikringsår.

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Langsøparken II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til dem, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.640	3.640	30	3.640
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	697	697	0	697
B6	I alt	4.337	4.337	30	4.337

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Felt nr.	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	X
C3	Se foreningens vedtægter §8.				
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2004
D2	Ejendommens opførelsesår				2003-2005
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.000.000		17.062
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	630.000		145
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja Nej		
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	X		
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	X		
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	189.388 * 12 /	3.640	624
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.640	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	3.640	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	149	175	65

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	5.707
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.267
K3	Teknisk andelsværdi	18.974

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	52	99
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	75	52	99

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.330	17.062
Anskaffelsessum (kostpris)	16.524	13.868
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.267	11.135
Foreslået andelsværdi	5.707	4.790
Reserver uden for andelsværdi	173	145

	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels m ² ultimo (H1)	624

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	19
Øvrige omkostninger	21
Finansielle poster, netto	60
Afdrag	0
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.225.277
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	74.000.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	25.078.499
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	49.820.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-54.124.457
	20.774.042
	20.774.042

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	11.982.880
--	------------

Værdi pr. fordelingstal	1,73
-------------------------	------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2016)	1,83
--	------

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	310.300	620.600	537.950	1.075.899
2	344.540	689.080	597.310	1.194.619
2	355.240	710.480	615.860	1.231.719
2	359.600	719.200	623.418	1.246.836
2	365.940	731.880	634.410	1.268.819
2	385.200	770.400	667.799	1.335.599
2	385.700	771.400	668.666	1.337.333
2	399.280	798.560	692.209	1.384.418
2	411.680	823.360	713.706	1.427.413
2	424.080	848.160	735.204	1.470.407
2	428.260	856.520	742.450	1.484.900
2	441.560	883.120	765.508	1.531.015
2	446.400	892.800	773.898	1.547.797
2	454.860	909.720	788.565	1.577.130
2	478.800	957.600	830.069	1.660.137
30		11.982.880		20.774.041
Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:				
0		0		-1