

Andelsboligf. Langsøparken II
Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /
2016.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligf. 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 4. marts 2016

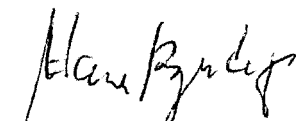
Bestyrelse



Jan Formann
formand



Mette Kloppenborg
næstformand



Hanne Bjertrup



Jørgen Hornbæk
administrator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligf. Langsøparken II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligf. Langsøparken II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligf. Langsøparken II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

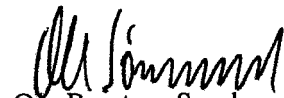
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 4. marts 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligf. Langsøparken II
Smedebakken 109, 4. mf.
8600 Silkeborg

Telefon: 23694337 Jørgen Hornbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jan Formann
Mette Kloppenborg
Hanne Bjertrup
Jørgen Hornbæk

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Bankforbindelse

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

10 års jubilæum

Den 1. marts 2015 var der gået 10 år, siden Langsøparken II stod færdigbygget. Det valgte foreningen at fejre ved en stor aftenfest på Restaurant Ludvigslust. Det blev en meget flot og festlig aften, hvor der samtidig var meget stor deltagelse.

Økonomi

Årsregnskabet for 2015 viser et driftsoverskud på 637 tkr. Bestyrelsen foreslår, at hele beløbet overføres til "Overført resultat". Dette begrundes med, at vi stadig ikke har indhentet det kurstab, som vi valgte at realisere ved låneomlægningen i 2013.

Det nævnte resultat er opnået, selvom vi har afholdt større vedligeholdelsesomkostninger for næsten 100 tkr. Faktisk skulle beløbet have været større, idet vi ikke nåede at få skiftet et vinduesparti i nr. 109 på grund af leveringsproblemer. Denne udgift på ca. 10 tkr. kommer så i 2016.

Også i 2016 forventer bestyrelsen store vedligeholdelsesomkostninger i henhold til det vedligeholdelsesbudget, som fremlægges på generalforsamlingen i april 2016. Bl.a. foreslår bestyrelsen, at bygningerne forsynes med en krave ved tagene i lighed med den, som nr. 105 har fået monteret. Udgiften hertil vil være 80 tkr. pr. bygning. Hertil kommer andre større vedligeholdelsesomkostninger, som bestyrelsen budgetterer til 150 t.kr. i 2016.

På beboermødet i november 2015 drøftede andelshaverne mulighederne for at nedsætte boligafgifterne. Som det har fremgået af tidligere årsberetninger og generalforsamlinger, opnåede vi ved låneomlægningen i 2013 den situation, at vi årligt sparer ca. 700 tkr. på kreditforeningsydelsen. Derfor er vi i den gunstige situation, at vi *kan* nedsætte boligafgifterne – uden at vi samtidig behøver at skade foreningens økonomi unødigt. Dog er det bestyrelsens klare holdning, at vi skal sikre en fortsat sund økonomi. Bestyrelsens forslag bliver fremlagt på generalforsamlingen i april 2016.

Vedligeholdelsesaftaler

Bestyrelsen følger et tjekskema for gennemgang af bygningerne for vedligeholdelsesbehov. På nogle områder har vi dog 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) vil fra og med 2016 blive gennemgået af Tømrerfirmaet Michael Haarup. Denne gennemgang sker fortsat hvert andet år.

Omsætning af lejligheder

Der er i løbet af 2015 afsluttet handel på tre lejligheder, der alle er solgt til gældende andelspriser. Pr. 31. december 2015 er der registreret fire andelshavere på den interne venteliste, og den eksterne venteliste omfatter 34 interesserede boligkøbere.

Bestyrelsen har besluttet, at der fremover skal en ekstern byggesagkyndig med ved gennemgangen af lejligheder til salg. Udgiften hertil belastes sælgeren.

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Foreningen fik sin hjemmeside i 2015: www.langsoeparken2.dk. Hjemmesiden blev præsenteret på beboermødet i november 2015, hvor den blev modtaget med bifald. Den administreres af bestyrelsen med Birgit Due som webmaster.

Foreningen er endvidere på Facebook. En lukket gruppe, som administreres af Søren Skovborg.

Der har som tidligere været to arbejdsdage med stor deltagelse af andelshaverne. Disse frivillige arbejdsydelse medvirker til, at foreningens udgifter til vedligeholdelse kan begrænses. Som sidegevinst bidrager arbejdsdagene til et godt sammenhold andelshaverne imellem.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligf. Langsøparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>Budget 2016</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2014</u>
1 Boligafgift	2.627.016	2.459.484	2.627.016
2 Øvrige indtægter	24.500	0	7.000
Indtægter i alt	2.651.516	2.459.484	2.634.016
3 Ejendomsomkostninger	-342.182	-362.992	-365.280
4 Vedligeholdelsesomkostninger	-225.742	-450.000	-325.530
5 Administrationsomkostninger	-136.910	-95.000	-91.693
Omkostninger i alt	-704.834	-907.992	-782.503
Resultat før finansielle poster	1.946.682	1.551.492	1.851.513
6 Finansielle indtægter	549	0	967
7 Finansielle omkostninger	-1.310.067	-1.310.067	-1.310.067
Finansielle poster netto	-1.309.518	-1.310.067	-1.309.100
Årets resultat	637.164	241.425	542.413
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	637.164	241.425	542.413
Overført til "Overført resultat"	637.164	241.425	542.413
I alt	637.164	241.425	542.413

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	60.146.778	60.146.778
	Anlægsaktiver i alt	60.146.778	60.146.778
Omsætningsaktiver			
9	Likvide beholdninger	1.319.290	681.019
	Omsætningsaktiver i alt	1.319.290	681.019
	Aktiver i alt	61.466.068	60.827.797

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
10	Andelsindskud	11.982.880	11.982.880
11	Overført resultat	-994.645	-1.631.809
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>10.988.235</u>	<u>10.351.071</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>11.618.235</u>	<u>10.981.071</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	27.833	26.726
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.833</u>	<u>26.726</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.847.833</u>	<u>49.846.726</u>
	Passiver i alt	<u>61.466.068</u>	<u>60.827.797</u>
15 Øvrige oplysninger			
16 Nøgleoplysninger			
17 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2015	Budget 2016 (ej revideret)	2014
1. Boligaft			
Til dækning af prioritetslån, ejendomsskatter & fællesudgifter	2.627.016	2.459.484	2.627.016
	2.627.016	2.459.484	2.627.016
2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyrer	4.500	0	3.000
Gebyr ved salg af lejlighed	20.000	0	4.000
	24.500	0	7.000
3. Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	237.992	237.992	237.520
Forsikring	37.821	45.000	39.896
El til fællesarealer	22.421	30.000	26.558
Renovation	42.523	45.000	41.412
Indkøb, engangsomkostninger	1.425	5.000	19.894
	342.182	362.992	365.280
4. Vedligeholdelsesomkostninger			
Vedligehold og rengøring opgange og udearealer	93.294	105.000	131.185
Vedligehold og eftersyn elevator	34.850	35.000	20.834
Større vedligeholdelsesomkostninger	97.598	310.000	173.511
	225.742	450.000	325.530

Noter

	<u>2015</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.250	15.000	13.875
Advokathonorar	12.812	0	0
Gebyrer m.v.	0	0	40
Administrator	9.000	9.000	9.000
Møder og generalforsamling	55.544	15.000	12.038
Kabel-TV	45.000	48.000	52.816
Småanskaffelser	2.263	7.000	3.134
Gaver	1.041	1.000	790
	<u>136.910</u>	<u>95.000</u>	<u>91.693</u>
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitut	549	0	967
	<u>549</u>	<u>0</u>	<u>967</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.310.067	1.310.067	1.310.067
	<u>1.310.067</u>	<u>1.310.067</u>	<u>1.310.067</u>
8. Materielle anlægsaktiver			
			<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2015			60.146.778
Kostpris 31. december 2015			<u>60.146.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015			<u>60.146.778</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014			<u>74.000.000</u>

Noter

		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Likvide beholdninger			
Danske Bank 10777844		818.561	180.542
Danske Bank 4788373449		500.729	500.477
		<u>1.319.290</u>	<u>681.019</u>
10. Andelsindskud			
30 boliger		11.982.880	11.982.880
		<u>11.982.880</u>	<u>11.982.880</u>
11. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-1.631.809	-2.174.222
Årets overførte overskud eller underskud		637.164	542.413
		<u>-994.645</u>	<u>-1.631.809</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar		630.000	630.000
		<u>630.000</u>	<u>630.000</u>
13. Gæld til realkreditinstitut	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, F10, rente 2,0796 %, hertil kommer bidrag pt. 0,55 %.			
Rentetilpasning/afdrag påbegyndes 1/4 2023.	52.759.179	49.820.000	49.820.000
	<u>52.759.179</u>	<u>49.820.000</u>	<u>49.820.000</u>
14. Anden gæld			
Skyldig revision		10.500	10.500
Forudbetalt husleje		16.226	16.226
Skyldig omkostninger		1.107	0
		<u>27.833</u>	<u>26.726</u>

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 Andelsboligf. Langsøparken II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, 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 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		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

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	X
C3	Se foreningsvedtægter §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)

		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Sæt kryds Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Forklaring på udregning: Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Anvendt værdi 31/12 2015 kr. 74.000.000		17.062
			Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Forklaring på udregning: Generalforsamlingsbestemte reserver	Anvendt værdi 31/12 2015 kr. 630.000		145
F4	Forklaring på udregning: Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
			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 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	218.918	* 12 /	3.640 722
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.640 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.640 0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2013 kr. pr. m²	År 2014 kr. pr. m²	År 2015 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år	-669	149	175

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	6.017
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.332
K3	Teknisk andelsværdi	19.349

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	63	75	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	63	75	52

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 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 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	13.332	11.189
Foreslået andelsværdi	6.017	5.050
Reserver uden for andelsværdi	173	145
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels m ² ultimo (H1)		722
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		65
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

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	10.988.235
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	74.000.000
Ejendommens kostpris	-60.146.778
	24.841.457
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	49.820.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-52.759.179
	21.902.278
	21.902.278

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2015.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	11.982.880
Værdi pr. fordelingstal	1,83
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2015)	1,70

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	567.166	1.134.331
2	344.540	689.080	629.749	1.259.499
2	355.240	710.480	649.307	1.298.614
2	359.600	719.200	657.276	1.314.552
2	365.940	731.880	668.864	1.337.728
2	385.200	770.400	704.068	1.408.135
2	385.700	771.400	704.981	1.409.963
2	399.280	798.560	729.803	1.459.606
2	411.680	823.360	752.468	1.504.935
2	424.080	848.160	775.132	1.550.265
2	428.260	856.520	782.773	1.565.545
2	441.560	883.120	807.082	1.614.165
2	446.400	892.800	815.929	1.631.858
2	454.860	909.720	831.392	1.662.784
2	478.800	957.600	875.149	1.750.299
30		11.982.880		21.902.279
Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:				
0		0		1