



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2015

11. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2016

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelskroneberegning.....	20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Arresøparken Troldebakken 1 - 44 3300 Frederiksværk Ejendom: Matr.nr. Vinderød by, Vinderød 6 BT CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 1. november 2004 Hjemsted: Frederiksværk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Thøgersen, formand Leif Niemann, næstformand Anny L. Pedersen, kasserer Niels Jakobsen, sekretær Jan Fredriksen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 7. marts 2016

Bestyrelse:



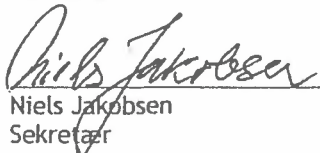
Arne Thøgersen
Formand



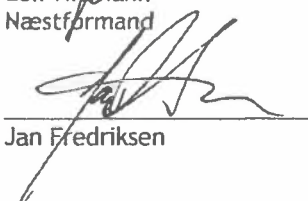
Leif Nilsen
Næstformand



Anny L. Pedersen
Kasserer



Niels Jakobsen
Sekretær



Jan Fredriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vores revision 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

København, den 16. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in blue ink that reads 'Steen Klit Andersen'.

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Arresøparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	28	3.157,00
	28	3.157,00
Grundareal i m ²		12.163,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	14.056	
Foreslået andelsværdi.....	6.315	
Reserver uden for andelsværdi.....	98	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		804
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		16%
Finansielle poster, netto.....		71%
Afdrag.....		9%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015	2014	2013	2012	2011
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2011 = index 100).....	95	97	101	105	100
Andelskrone.....	1,850	1,681	1,946	1,665	1,910
Vedtaget på generalforsamlingen.....		1,681	1,946	1,665	1,910

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra gæsteværelser/fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter, om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 tkr.	(ej revideret) Budget 2015 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.536.800	2.587	2.537
Andre indtægter.....	1	22.875	16	13
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		84.000	84	84
INDTÆGTER I ALT.....		2.643.675	2.687	2.634
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-191.577	-183	-191
Forbrugsafgifter.....	3	-110.402	-117	-115
Renholdelse.....	4	-12.429	-8	-20
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-113.193	-120	-116
Foreningsomkostninger.....	6	-75.019	-50	-65
OMKOSTNINGER I ALT.....		502.620	478	507
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.141.055	2.209	2.127
Prioritetsrenter.....	12	-2.093.535	-2.031	-2.100
Andre finansielle indtægter.....	7	1.890	7	0
Gebyrer.....		-573	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.092.218	-2.024	-2.100
ÅRETS RESULTAT.....		48.837	185	27
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		249.631	237	240
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		84.000	84	84
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....		-113.193	-119	-116
Overført resultat.....		-171.601	-17	-181
I ALT.....		48.837	185	27

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....	8	67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....		67.000.000	67.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	67.000
Bankindeståender.....	9	738.180	939
Likvide beholdninger.....		738.180	939
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		738.180	939
AKTIVER.....		67.738.180	67.939

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital.....		10.780.000	10.780
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-4.279.979	-6.162
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	22.307.312	20.425
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	11	310.249	340
Hensat renteswap.....		0	452
EGENKAPITAL.....		22.617.561	21.217
Prioritetsgæld.....	12	45.090.234	46.692
Langfristede gældsforpligtelser.....		45.090.234	46.692
Skyldige omkostninger.....	13	29.135	29
Mellemregning andelshavere.....		1.250	1
Kortfristede gældsforpligtelser.....		30.385	30
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		45.120.619	46.722
PASSIVER.....		67.738.180	67.939
Nøgleoplysninger	14		
Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus	12.075	14	
Ventelistegebyrer.....	300	0	
Diverse indtægter.....	10.500	2	
	22.875	16	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	157.131	148	
Bygningsforsikring.....	32.019	33	
Bestyrelsesansvar, ABF.....	0	1	
Arbejdsskedeforsikring.....	2.427	1	
	191.577	183	
Forbrugsafgifter			3
Renovation	90.319	95	
Vandafgift.....	2.775	4	
Elektricitet.....	8.127	8	
Fjernvarme.....	9.181	10	
	110.402	117	
Renholdelse			4
Snerydning.....	7.885	6	
Rengøringsartikler.....	1.442	1	
Haveanlæg	3.102	1	
	12.429	8	
Vedligeholdelse, løbende			5
Indretning fælleshus.....	0	13	
Varmeeftersyn/driftsplan.....	9.974	25	
Eftersyn og reparation af tag.....	40.992	40	
Eftersyn og reparation af fuger.....	2.773	0	
Reparation af tagrender.....	23.013	0	
Reparation og vedligeholdelse.....	22.832	19	
Eftersyn og reparation af kloak.....	10.609	10	
Energimærkning.....	0	13	
Elpærer.....	3.000	0	
	113.193	120	

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Economic/PBS	5.280	5	
Revision.....	21.250	22	
Advokat.....	17.500	0	
Kontingent og bistand, ABF.....	8.020	5	
Småanskaffelser, fælleshus.....	1.071	1	
Kurser/kørsel.....	505	0	
Repræsentation.....	6.538	2	
Kontorartikler.....	11.000	11	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.122	3	
LEI-kode.....	733	1	
	75.019	50	
Andre finansielle indtægter			7
Renteindtægter, bank.....	1.890	7	
	1.890	7	
Grunde og bygninger			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		51.192.709	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2015.....		51.192.709	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		15.807.291	
Årets opskrivninger		0	
Opskrivninger 31. december 2015.....		15.807.291	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		67.000.000	

NOTER

			2015 kr.	2014 tkr.	Note
Bankindeståender					
Nykredit 8117 3105789 - udbetalingskonto.....			0	459	9
Nykredit 8117 3139667.....			311.393	396	
Nykredit 8117 1395852.....			426.787	84	
			738.180	939	
Egenkapital					
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	10
Egenkapital 1. januar 2015.....	10.780.000	15.807.291	-6.161.651	20.425.640	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-171.601	-171.601	
Afdrag prioritetsgæld.....			249.631	249.631	
Værdiregulering renteswap.....			1.351.700	1.351.700	
Tilbageført hensættelse.....			451.942	451.942	
Egenkapital 31. december 2015.....	10.780.000	15.807.291	-4.279.979	22.307.312	
			2015 kr.	2014 tkr.	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse					
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....			339.442	375	11
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....			84.000	84	
			423.442	459	
Anvendt vedligeholdelse.....			-113.193	-119	
			-113.193	-119	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt.....			310.249	340	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

12

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt....	4.994.000	4.994.000	0	63.874	4.994.000	4.997.296
Nykredit, var. rt....	26.392.000	26.392.000	0	243.737	26.392.000	26.385.666
Nykredit, var. rt....	7.951.000	7.478.259	249.631	94.493	7.228.628	7.233.399
Renteswap.....	0	7.827.306	0	1.691.431	6.475.606	6.475.606
		46.691.565	249.631	2.093.535	45.090.234	45.091.967

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 27,25 år med en aktuel rente på 0,7300 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2017.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 27,25 år med en aktuel rente på 0,2839 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2016.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 27,25 år med en aktuel rente på 0,7300 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2017.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 4,42 % frem til 31. december 2016 og herefter 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2015 kr.	2014 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO.....	21.250	23
Snerydning.....	7.885	6
	29.135	29

13

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2015		31-12-2014	31-12-2013
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	28	3.157	3.157	3.157
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.	0	0	0	0
B6 Ialt	28	3.157	3.157	3.157

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	21.223	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	310.249	98	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

	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?	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	804		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	37	58	15

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	6.315
K2	Gæld - omsætningsaktiver	14.056
K3	Teknisk andelsværdi	20.371

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	25	39	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	45	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	70	39	36

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		33%	
		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	75	75	79

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 22.307.313.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	67.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2014 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2015.....		22.307.313
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2014.....	67.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	45.091.967	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>45.090.234</u>	-1.733
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....		19.937.380

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{19.937.380 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,849. Andelsindskuddet udgør kr. 3.414,63 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,849 svarende til kr. 6.315,29 pr. m². eller kr. 712.049 pr. bolig.

	Budget 2016	Årsregnskab 2015
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.478.000	2.536.800
Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	12.000	12.075
Ventelistegebyrer	300	300
Vedligehold	142.800	84.000
Renteindtægt	1.500	1.890
Indtægter i alt	2.634.600	2.635.065
Prioritetsrenter	-2.102.000	-2.093.535
Ejendomsskat	-168.000	-157.131
Rottebekæmpelse	-1.000	-951
Renovation	-86.500	-89.368
Forsikringer	-36.000	-34.446
Snerydning	-20.000	-7.885
Skatter og afgifter	-21.800	-20.082
<i>Vand</i>	-3.300	-2.775
<i>Elektricitet</i>	-8.500	-8.127
<i>Fjernvarme</i>	-10.000	-9.181
Drift Fælleshus	-3.000	-2.513
Foreningsomkostninger	-63.800	-63.448
<i>Revision</i>	-22.500	-21.250
<i>LEI-kode</i>	-800	-733
<i>Economic/PBS</i>	-6.000	-5.280
<i>Internet, telefon og kontorhold</i>	-10.500	-11.000
<i>Opmærksomhed/fødselsdagsfest</i>	-5.000	-6.538
<i>Møder/generalforsamling</i>	-3.000	-3.122
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	-3.000	-505
<i>Gebyrer ved salg af andelsboliger</i>	3.000	10.500
<i>Diverse/advokatbistand</i>	-10.000	-17.500
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	-6.000	-8.020
Grønne arealer og græsslåmaskine	-3.500	-3.102
Vedligehold	-119.700	-113.192
Gebyrer/finansielle udgifter	-1.000	-573
Udgifter i alt	-2.626.300	-2.586.225
Periodens resultat	8.300	48.840
Afdrag prioritetsgæld	-290.000	-249.628
Periodens nettoresultat	-281.700	-200.789
Oversigt over vedligeholdskontoen		
Henlagt årets start	310.249	339.441
Henlagt i løbet af perioden	142.800	84.000
Diverse reparationer	-10.000	-13.068
Reparation af udendørs fuger	-15.000	-2.773
Service varmeanlæg/reparation	-28.000	-9.974
Service Kloakanlæg	-10.700	-10.609
Service/Rensning af tag	-38.000	-40.992
Reparation af belysning parkeringsplads	-5.000	-1.268
Reparation af tagrender	-8.000	-23.013
Reparation af udvendige døre	-5.000	-8.496
El-pærer til vejbelysning	0	-3.000
Henlagt årets slut	333.349	310.249