

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

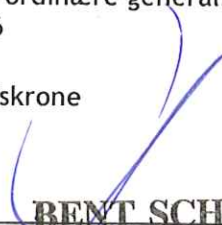
2015

21. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 14/4 2016

Vedtaget andelskrone

Dirigent



BENT SCHOU
ADVOKAT
H.C. ANDERSENS BOULEVARD 11, 2. TV.
1553 KØBENHAVN V
TLF. 33 13 57 47

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-17
Andelskroneberegning	17
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	18
Nøgleoplysninger	19-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Valbyparken Valbygårdsvej 89 2500 Valby
	Hjemmeside: www.ab-valbyparken.dk E-mail: Bestyrelsen@ab-valbyparken.dk
	CVR-nr.: 18 88 35 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Beliggende Valbygårdsvej 35-95, Valby Matr.nr. 2061 og 2065 - 2070 Valby
Bestyrelse	Allan Riise, formand Carsten Dyhr, næstformand Therese Pedersen Youwei Gao Jeanette Schou
Administrator	Advokatfirmaet Schou & Turley H.C. Andersens Boulevard 11, 2 1553 København V Telefon 33 13 57 47
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00
Pengeinstitut	Danske Bank



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2016

Administrator:

BENT SCHOU

ADVOKAT

H.C. ANDERSENS BOULEVARD 11, 2. TV.

1553 KØBENHAVN V

Advokatfirmaet Schou & Hurley

TEL: 33 13 57 47

Bestyrelse:

Allan Riise
Formand

Carsten Dyhr
Næstformand

Therese Pedersen

Youwei Gao

Jeanette Schou



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valbyparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt 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 forenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 14. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8 samt 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.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

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 og leje.

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

Indtægter fra vaskeri 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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Installationer	10-20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente.

Forskellen mellem proventuet 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån, der allerede var optaget pr. 01.10.10, er uændret indregnet til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der skal til en hver tid være et lejemål udlejet til et ikke medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Andelskroneopgørelse

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


RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 tkr.	Budget 2015 tkr.
Andelsboligafgift.....		8.815.428	8.575	8.903
Huslejeindtægter.....	1	1.533.094	1.556	1.559
Øvrige indtægter.....	2	451.030	448	439
INDTÆGTER I ALT.....		10.799.552	10.579	10.901
Skatter og afgifter m.v.....	3	-3.652.838	-3.572	-3.600
Forsikringer.....	4	-341.011	-336	-340
Kabel TV, Fiberby.....		-200.200	-134	-194
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.....	5	-941.265	-1.109	-1.200
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-481.051	-534	-1.000
Planlagt vedligeholdelse.....	7	-2.603.904	-4.118	-2.000
Foreningsomkostninger.....	8	-966.076	-814	-850
Afskrivninger.....		-559.427	-559	-650
OMKOSTNINGER I ALT.....		9.745.772	11.176	9.834
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.053.780	-597	1.067
Andre finansielle indtægter.....	9	591.701	691	650
Andre finansielle omkostninger.....	10	-1.394.510	-1.244	-1.250
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-802.809	-553	-600
RESULTAT FØR SKAT.....		250.971	-1.150	467
Skat af årets resultat.....	11	0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		250.971	-1.150	467
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.494.359	632	750
Overført resultat.....		-2.243.388	-4.599	-1.282
I ALT.....		250.971	-1.150	467



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....	12	34.662.002	35.158
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12	1.193.096	1.190
Nettertilgodehavende vedrørende altaner.....	13	9.109.509	11.078
Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b.....		61.329	270
ANLÆGSAKTIVER.....		45.025.936	47.696
Boligafgift, leje, varme, vaske og varme.....		417.657	36
Forudbetalte omkostninger.....		0	831
Tilgodehavender.....		417.657	867
Likvide beholdninger.....	14	7.451.161	9.146
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.868.818	10.013
AKTIVER.....		52.894.754	57.709



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andelskapital, 17.457 kvm. a 281 kr.....		4.905.417	4.905
Overført resultat mv.....		12.455.683	12.204
EGENKAPITAL	15	17.361.100	17.109
Prioritetsgæld	16	33.346.566	35.482
Deposita		1.172.692	1.115
Langfristede gældsforpligtelser.....		34.519.258	36.597
Forudbetalt boligafgift og leje.....		64.527	64
Mellemregning med andelshavere ifm. videresalg		92.866	2.039
Varmeregnskab.....		352.721	227
Øvrige skyldige driftsomkostninger		93.279	74
Anden gæld.....		411.003	1.599
Kortfristede gældsforpligtelser		1.014.396	4.003
GÆLDSFORPLIGTELSER		35.533.654	40.600
PASSIVER.....		52.894.754	57.709
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Huslejeindtægter			1
Boliger.....	1.379.892	1.410	
Garager.....	90.000	90	
Kælderrum.....	18.785	19	
Parkering.....	44.417	37	
	1.533.094	1.556	
Øvrige indtægter			2
Fiberby.....	197.700	128	
Vaskeriindtægter.....	249.106	245	
Salg af nøgler m.m.....	4.222	74	
Andre indtægter.....	0	1	
	451.030	448	
Skatter og afgifter m.v.			3
Ejendomsskat.....	2.221.992	2.207	
Renovation.....	472.615	473	
Vandafgift.....	682.322	731	
Elektricitet.....	271.025	157	
Rottebekæmpelse.....	4.884	4	
	3.652.838	3.572	
Forsikringer			4
Ejendomsforsikring.....	291.846	288	
Glasforsikring.....	35.870	35	
Lovpligtig arbejdsskade.....	1.795	2	
Traktorforsikring.....	7.337	7	
Bestyrelsesansvarforsikring.....	4.163	4	
	341.011	336	
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.			5
Løn og gage.....	385.725	522	
Pension.....	37.957	49	
Sociale omkostninger.....	4.051	8	
Ejendomsservice.....	213.755	167	
Trappevask.....	206.246	236	
Tørretumbleraftræk.....	10.213	10	
Kørsel af skrald m.v.....	0	3	
Snerydning.....	0	10	
Rengøringsartikler m.v.....	30.331	43	
Affaldsposer.....	16.040	22	
Sæbe m.v. til vaskeri.....	36.947	34	
Arbejdstøj.....	0	5	
	941.265	1.109	

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Maler.....	6.125	16	
Murer.....	19.625	0	
Tømrer og snedker.....	33.815	32	
Blikkenslager.....	38.979	124	
Varmeanlæg.....	44.619	46	
Elinstallatør og pærer.....	77.210	88	
Elektriker.....	94.493	57	
Gård, have og vej.....	32.663	19	
Kømfurer.....	15.661	0	
Vaskeri.....	28.758	25	
Traktor/fejmaskine.....	51.995	54	
Låseservice.....	26.190	23	
Tagreparationer.....	0	36	
Isenkram, værktøj m.m.....	10.918	14	
	481.051	534	
Planlagt vedligeholdelse			7
Faldstammer.....	47.612	615	
Vejstandsættelse.....	505.809	0	
Altaner.....	0	133	
Gård/terræn.....	2.050.483	1.827	
Døre.....	0	1.543	
	2.603.904	4.118	
Foreningsomkostninger			8
Administration.....	597.500	590	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	41.933	41	
Revision.....	52.000	51	
Valuar mv. vedr. andelskronen.....	146.114	0	
Rådgivning tekniske installationer.....	16.324	3	
Opkrævningsgebyr.....	19.710	23	
Kontorartikler m.v.....	2.972	2	
Småanskaffelser.....	8.199	5	
Telefon og bredbånd, bestyrelseslokale.....	3.480	9	
Telefon, vaskeri.....	2.782	2	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	42.414	15	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	19.200	19	
Dataløn.....	633	3	
Tab på fraflyttet lejere.....	12.815	47	
Diverse.....	0	4	
	966.076	814	
Andre finansielle indtægter			9
Pengeinstitutter.....	3.715	17	
Andelshavere, andel af fælleslån.....	587.986	674	
	591.701	691	

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			10
Prioritetsgæld	987.201	1.183	
Grundejernes Investeringsfond	49.196	61	
Kurstab m.v. ved omprioritering	343.113	0	
Låneomkostninger	15.000	0	
	1.394.510	1.244	
Skat af årets resultat			11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	0	0	
	0	0	
Materielle anlægsaktiver			12
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015	1.902.015	41.550.252	
Afgang	-21.000	0	
Kostpris 31. december 2015	1.881.015	41.550.252	
Afskrivninger 1. januar 2015	624.594	5.896.046	
Årets afskrivninger	63.325	992.204	
Afskrivninger 31. december 2015	687.919	6.888.250	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.193.096	34.662.002	
	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Netttilgodehavende vedrørende altaner			13
Saldo, primo	11.078.006	12.053	
Indfrielse af lån	-1.442.549	-452	
Renter	587.986	674	
	10.223.443	12.275	
Indbetalinger	-1.113.934	-1.197	
	-1.113.934	-1.197	
Netttilgodehavende vedrørende altaner i alt	9.109.509	11.078	



NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Kasse- og girobeholdninger			14
Danske Bank (kassekredit max 2.500 t.kr.).....	3.377.436	6.293	
Kassebeholdning bestyrelse.....	9.302	9	
Klientkontoindestående.....	2.063.404	2.844	
Altankonto Danske Bank.....	2.001.019	0	
	7.451.161	9.146	
Egenkapital			15
	Andelskapital	Overført resultat mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	4.905.417	12.204.712	17.110.129
Forslag til årets resultatdisponering.....		250.971	250.971
Tilgang nye andele.....			0
Egenkapital 31. december 2015.....	4.905.417	12.455.683	17.361.100

Note 16. Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Hovedstol i t.kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal og regnskabsmæs- sig restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
BRF-Kredit, kontantlån	100,00	0	0	184.972	127.422	0	0	0
Pålydende rente 3,5%								
Effektiv rentesats 3,64%								
BRF Kredit, rentetilpasning	106,43	7	16.985	302.347	1.618.543	12.200.308	1.913.555	12.663.593
Effektiv rentesats 1,84%								
BRF-Kredit, kontantlån	95,13	24	20.555	477.018	453.263	20.101.737	616.266	19.443.457
Grundejernes Investeringsfond	100,00	4	4.725	49.196	295.141	1.044.521	305.000	1.044.521
Effektiv rentesats 4%								
			42.265	1.013.533	2.494.369	33.346.566	2.834.821	33.151.571

Eventualposter mv.

17

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Saldi på konto for udvendig vedligeholdelse, lejere pr. 31.12.15:

§ 18: kr. 189.840

§ 18b: kr. 219.831

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommene er udover de i note 16 oplyste hovedstole tinglyst ejerpantebreve på 4.700.000 kr. der ligger til sikkerhed for eventuel bankgæld.

18



NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.361.100

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	41.550.252
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	290.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	222.000.000

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 handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2015.....		17.361.100
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	290.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>34.662.002</u>	255.337.998
Kursværdi prioritetsgæld.....	33.151.571	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>33.346.566</u>	194.995
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad		-10.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....		262.894.093

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:

$$\frac{262.894.093 \times 100}{4.905.417}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5.359,26 kr pr. 100 kr andel. Andelsindskuddet udgør 281 kr pr. m².

Bestyrelsen indstiller at andelskronen sættes til 5.359,26 kr pr. 100 kr andel, svarende til 15.279 kr pr. m².

Senest vedtagne andelskrone på generalforsamlingen den 14.12.2015 udgør 14.955,75 kr pr. m² svarende til 5.322,33 kr pr. 100 kr. andelskapital.



Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2016

		<u>t.kr.</u>
Ordinær drift		
Indtægter		
Boligafgift:		
17.457 m ² , pr. m ² 510 kr., fra 01.07.16	520 kr.	8.990
Lejeindtægt:		
Boliger a 600 kr. pr. m ²	1.400	
Garager	90	
Kælder og parkering	60	
Fibernet	200	
Vaskeri	<u>250</u>	<u>2.000</u>
		10.990
Udgifter		
Skatter og afgifter m.v.	3.700	
Forsikringer	345	
Fibernet	210	
Ejendomsfunktionærer og renholdelse	950	
Løbende reparation og vedligeholdelse	1.000	
Administration og øvrige driftsudgifter	850	
Afskrivninger	<u>650</u>	<u>7.705</u>
Budgetteret resultat ordinær drift, overskud		3.285
Finansielle poster		
Andre finansielle indtægter	550	
BRF og Grundejernes Investeringsfond	<u>-1.050</u>	-500
Planlagt vedligeholdelse		
Planlagt vedligeholdelse:		
Grønne områder, etape 3, færdiggørelse		<u>-1.500</u>
Budgetteret nettoresultat før skat		1.285
Afskrivninger		650
Tilgodehavender primo		418
Tilgodehavende ultimo		-450
Afdrag vedrørende altaner		1.000
Kreditorer m.v. ultimo, anslået		2.000
Kreditorer primo		-1.014
Nettoudbetaling fra Grundejernes Investeringsfond		30
Andelskapital og depositum, nye andelshavere		75
Merprovenue ved salg af nye andele		2.000
Prioritetsafdrag		<u>-2.850</u>
Årets likviditetsresultat		3.144
Likvide beholdninger 01.01.16		<u>7.451</u>
Budgetteret likviditetsoverskud pr. 31.12.16		<u>10.595</u>

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	220	17.206
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	32	2.539
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	252	19.745

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

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

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	290.000.000	14.687
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000	506
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,45%	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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. (lovkendendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	512
H2 Erhvervslejeindtægter	
H3 Boliglejeindtægter mv.	89

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	50	-66	15

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.279
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-2.065
K3 Teknisk andelsværdi	13.214

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	37	27	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	89	209	132
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	126	236	156

Nøgleoplysninger (fortsat)

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	9,00%		
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	137	136	145

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. kvadratmeter	
	Andel	Total
Offentlig ejendomsvurdering	12.786	11.243
Valuarvurdering	16.855	14.687
Anskaffelsessum (kostpris)	2.415	2.104
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2	1
Foreslået andelsværdi	15.279	13.314
Reserver udenfor andelsværdi	581	506
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		512
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		543