

ABF Tilst Søndervej

Tilst Søndervej 108-134, 8381 Tilst

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
 Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for ABF Tilst Søndervej.

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

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.

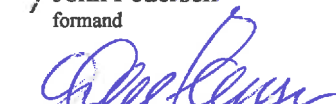
Tilst, den 26. april 2016

Bestyrelse


John Pedersen
formand

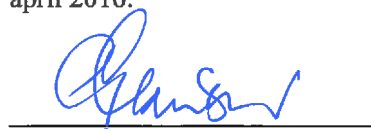

Casper Jensby
kasserer


Thomas I. Jensen
bestyrelsesmedlem


Gunnar Due-Hansen
bestyrelsesmedlem


Pia Skjoldborg
bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2016.


Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i ABF Tilst Søndervej

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Tilst Søndervej for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 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 fejlinformation, 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 påtegning på årsregnskabet

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Aarhus, den 26. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

ABF Tilst Søndervej
Tilst Søndervej 108-134
8381 Tilst

CVR-nr.: 30 66 62 67
Etableret: 3. marts 2004
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.358.000
Andelshavere: 14

Ejendommen

Matrikelnr: 6q, Tilst By

Bestyrelse

John Pedersen
Casper Jensby
Thomas I. Jensen
Gunnar Due-Hansen
Pia Skjoldborg

Revisor

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Bankforbindelser

Nordea A/S
Sct. Clemens Torv 2 - 6
8000 Aarhus

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. april 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Tilst Søndervej 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.

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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

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.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 9 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til nominel værdi. Afholdte transaktionsomkostninger udgiftsføres i året. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til den nominelle værdi efter fradrag af åres betalte afdrag.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 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.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Boligafgift	1.120.826	1.120.826
Øvrige indtægter	1.200	2.000
Indtægter i alt	1.122.026	1.122.826
1 Ejendomsskat og forsikringer	-68.570	-116.826
2 Forbrugsafgifter	-26.625	-32.286
3 Renholdelse	-1.106	-1.500
4 Vedligeholdelse, løbende	-75.598	-151.692
5 Administrationsomkostninger	-30.110	-31.826
Omkostninger i alt	-202.009	-334.130
Resultat før finansielle poster	920.017	788.696
6 Finansielle indtægter	11.254	16.829
7 Finansielle omkostninger	-882.785	-680.092
Finansielle poster netto	-871.531	-663.263
Årets resultat	48.486	125.433
Årets resultat fordeles således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	50.000
Overført til "Reserveret til energimærkning"	3.000	3.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-75.597	-151.692
Overført til "Andre reserver"	2.403	-98.692
Betalte prioritetsafdrag	309.999	226.795
Låneomkostninger	-308.136	0
Overført restandel af årets resultat	44.220	-2.670
Overført til "Overført resultat"	46.083	224.125
I alt	48.486	125.433

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
Ejendom		<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
9 Likvide beholdninger		<u>325.521</u>	<u>278.697</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>325.521</u>	<u>278.697</u>
Aktiver i alt		<u>22.115.521</u>	<u>22.068.697</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
10 Andelsindskud	4.358.000	4.358.000
11 Overført resultat	855.918	809.835
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.213.918	5.167.835
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	216.741	217.338
13 Andre reserver	15.000	12.000
Andre reserver	231.741	229.338
Egenkapital i alt	5.445.659	5.397.173
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	16.159.336	16.160.115
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.159.336	16.160.115
15 Gæld til pengeinstitutter	503.276	504.159
Anden gæld	7.250	7.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	510.526	511.409
Gældsforpligtelser i alt	16.669.862	16.671.524
Passiver i alt	22.115.521	22.068.697
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualforpligtelser		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2015	2014
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	54.575	51.294
Forsikringer	13.995	13.764
Honorar, nedbringelse af ejendomsskat	0	51.768
	68.570	116.826
2. Forbrugsafgifter		
Renovation	22.800	24.690
Elforbrug fællesarealer	3.825	7.596
	26.625	32.286
3. Renholdelse		
Græsslåning	1.106	1.500
	1.106	1.500
4. Vedligeholdelse, løbende		
Elektriker	1.845	681
Murer	72.798	0
Tømrer	0	148.973
Diverse	955	2.038
	75.598	151.692
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	7.400	7.400
Udarbejdelse og revision af årsrapport	8.000	11.625
Gebyrer m.v.	1.801	1.829
Kontingenter	7.210	7.182
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.985	2.108
Bidrag til arrangementer	2.425	457
Repræsentation	1.289	1.225
	30.110	31.826

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6. Finansielle indtægter		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	11.254	16.829
	<u>11.254</u>	<u>16.829</u>
7. Finansielle omkostninger		
Nordea, 5368 284 043	13.267	16.604
Låneomkostninger og kurstab	308.135	0
Nordea Kredit, 9691006	233.092	0
Nordea Kredit, 851082	186.133	372.266
Nordea Kredit, 851083	142.158	291.222
	<u>882.785</u>	<u>680.092</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	21.790.000	21.790.000
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
9. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	319.912	272.241
Nordea, foreningskonto 5907 893 903	5.609	6.456
	<u>325.521</u>	<u>278.697</u>
10. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2015	4.358.000	4.358.000
	<u>4.358.000</u>	<u>4.358.000</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	809.835	585.710
Årets overførte overskud eller underskud	44.220	-2.670
Afdrag på prioritetsgæld	309.999	226.795
Låneomkostninger	-308.136	0
	855.918	809.835
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2015	217.338	319.030
Ifølge resultatdisponering	75.000	50.000
Årets faktiske vedligeholdelsesudgift	-75.597	-151.692
	216.741	217.338
13. Andre reserver		
Reserveret 1. januar 2015	12.000	9.000
Ifølge resultatdisponering	3.000	3.000
	15.000	12.000
14. Gæld til realkreditinstitutter		
	Kursværdi	
1. Nordea Kredit, 3,5% opr. kr. 9.077.000	0	0
2. Nordea Kredit, 3,0% opr. kr. 7.478.000	0	0
3. Nordea Kredit, 2,0% opr. kr. 16.353.000	15.630.957	16.159.336
	15.630.957	16.159.336
		16.160.115
1. Indfriet.		
2. Indfriet.		
3. Kontantlån lånenr. 961006, restløbetide 29,5 år, effektiv rente 2,233576%.		
15. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea, 5368 284 043	503.276	504.159
	503.276	504.159

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.159 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør 21.790 t.kr.

Pr. 31. december 2015 foreligger der følgende dokumenter, som bestyrelsen har underskrevet i forbindelse med andelshaveres belåning af andele:

- 7 tinglyste adkomsterklæringer.

I forbindelse med fornyet belåning er bestyrelsen forpligtet til at meddele evt. nye långivere om nuværende garantier, adkomsterklæringer og transportsdokumenter.

I forbindelse med salg er det bestyrelsens pligt at sørge for afregning i henhold til disse garantier og adkomster inden endelig afregning med sælger af andelen.

Andelsboligforeningen har herudover deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

17. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 16,6 mio. kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ABF Tilst Søndervej 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:

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	1.458	1.458	14	1.458
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	I alt	1.458	1.458	14	1.458

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	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog nedenfor. Andelshavere hæfter personligt og pro rata for de lån i kreditforening eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen på en lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i foreningens ejendom. En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen, jf. ovenfor, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	19.547

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	231.741	159

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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	93.402	* 12 /	1.458
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.458
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.458

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-118	86	33

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.622
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.210
K3	Teknisk andelsværdi	18.832

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	0	104	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	104	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)	23

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	147	156	213

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.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.547	19.547
Anskaffelsessum (kostpris)	14.945	14.945
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.210	11.210
Foreslået andelsværdi	7.622	7.622
Reserver uden for andelsværdi	159	159
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		kr. pr. m ² 769

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	10
Finansielle poster, netto	63
Afdrag	22
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.213.918
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	28.500.000
Ejendommens kostpris	<u>-21.790.000</u>
	11.923.918
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.159.336
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-15.630.957</u>
	12.452.297
Bestyrelsen indstiller til generalforsamling, at andelskronen reguleres frem til næste generalforsamling med	<u>-1.339.396</u>
	<u>11.112.901</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.358.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>2,55</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30.04.2014)	<u>2,55</u>
--	--------------------

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	299.000	598.000	762.450	1.524.900
4	310.000	1.240.000	790.500	3.162.000
8	315.000	2.520.000	803.250	6.426.001
<u>14</u>		<u>4.358.000</u>		<u>11.112.901</u>