

KOPI

# Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Poppelvænget 84-114, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 40 83 54

## Årsrapport 2016

(29. regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 22. marts 2017

Dirigent:

.....



Building a better  
working world

## Indhold

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Beretning	5
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Beretning 2016	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Forslag til værdiansættelse	18
Urevideret budget for 2017	19

KOPI

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at beretningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. februar 2017

Bestyrelse:

---

Asra Breiner Hammer  
formand

---

Kjeld Burgby

---

Hanne Kristiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2016. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

### Udtalelse om beretningen

Bestyrelsen er ansvarlig for beretningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at beretningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i beretningen.

Svendborg, den 20. februar 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Carsten Møller  
statsaut. revisor

## Beretning

### Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby
Adresse, postnr. by	Poppelvænget 84-114, 5700 Svendborg
CVR-nr.	32 40 83 54
Matr.nr.	Vindeby By, Bregninge 1 fl m.fl.
Stiftelsesår (D1)	1987
Ejendommenes opførelsesår (D2)	1987
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.faergebakken-vindeby.dk">www.faergebakken-vindeby.dk</a>
Bestyrelse	Asra Breiner Hammer, formand Kjeld Burgby Hanne Kristiansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

KOPI

## Beretning

### Beretning 2016

#### Aktivitet

Udlejning af andelsboliger.

#### Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

I regnskabsåret fastholdt foreningen den gode økonomi, som har præget foreningen gennem en række år. Regnskabsåret 2016 afsluttedes med et overskud på 51.126 kr. Samlet har foreningen en særdeles sund økonomi.

Foreningens eneste lån er et 2 % fastforrentet realkreditlån med en restgæld på 3.273.563 kr. Foreningen har etableret en supplerende konto i Nordea, således at indeståender ikke overstiger 750.000 kr., som er grænsen for hvad der er dækket ved bankkrak.

Planlægning af almindelige udvendige istandsættelser (døre, vinduer, murværk m.m.) blev udført i foråret 2016 sammen med håndværkere. Arbejdet er forløbet særdeles tilfredsstillende og håndværkerne var færdige i oktober. Herudover er der i 2016 blevet udført sprøjtning af ukrudt, rensning af tagrender og omfugning af 2 vestvendte gavle.

Vedligeholdelse af udendørsarealer (hække, buske, træer, stier m.m.) er som tidligere år blevet gennemført ved to havedage af andelshavere, hvor foreningen bestiller container til rådighed for alle andelshavere. De samtidige fællesspisninger har været en stor succes.

Foreningen har aftalt snerydning på alle stier i foreningens område. Snerydning på P-pladser og andre fællesarealer forestås fortsat af grundejerforeningen. Græs på andelsboligforeningens fællesarealer slås af gartner.

Prisen pr. andel er i øjeblikket 848.631 kr., hvilket svarer til den udregnede andelsværdi ud fra regnskabsåret 2015. På ordinær generalforsamling i marts 2017 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2016 regnskab og forventninger til andelsmarkedet.

Foreningen har etableret en hjemmeside, <http://www.faergebakken-vindeby.dk/>, hvorfra interesserede kan downloade regnskaber, energiattester m.m.

#### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

KOPI

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
	Indtægter			
	Boligafgifter	615.102	614.400	643.200
	Indtægter i alt	615.102	614.400	643.200
	Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikring	-94.273	-91.000	-83.476
3	Forbrugsafgifter	-39.626	-37.500	-36.257
4	Renholdelse	-24.313	-37.000	-27.401
5	Vedligeholdelse, løbende	-60.678	-45.000	-11.002
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-193.799	-214.000	-197.912
7	Administrationsomkostninger	-32.440	-31.000	-31.369
8	Øvrige foreningsomkostninger	-21.048	-22.500	-21.335
	Omkostninger i alt	-466.177	-478.000	-408.752
	Resultat før finansielle poster	148.925	136.400	234.448
9	Finansielle indtægter	115	0	167
10	Finansielle omkostninger	-97.914	-99.000	-144.169
	Finansielle poster, netto	-97.799	-99.000	-144.002
	Årets resultat	51.126	37.400	90.446
	Forslag til resultatdisponering			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	0	0	40.000
	Kurstab og låneomkostninger	-8.750	-9.000	-8.020
	Betalte prioritetsafdrag	85.304	85.000	80.511
	Overført restandel af årets resultat	-25.428	-38.600	-22.045
	Overført resultat i alt	51.126	37.400	50.446
	Disponeret i alt	51.126	37.400	90.446



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Andelsboliger		
	Anskaffelsessum ejendomme	11.520.000	11.520.000
	Udbedringsudgifter i 1995	16.982	16.982
	(Ejendomsværdi 2015; 15.900.000 kr.)		
	Gasfyr	273.840	308.070
	Afskrivning	-34.230	-34.230
	Vinduer og døre	0	15.218
	Afskrivning	0	-15.218
	Anlægsaktiver i alt	11.776.592	11.810.822
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	2.300	2.280
11	Likvide beholdninger i alt	1.132.161	1.123.629
	Omsætningsaktiver i alt	1.134.461	1.125.909
	AKTIVER I ALT	12.911.053	12.936.731

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
12	Overført resultat	7.197.706	7.146.580
	Egenkapital før andre reserver	9.501.706	9.450.580
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	342.000	302.000
	Hensat i året	0	40.000
	Andre reserver i alt	342.000	342.000
	Egenkapital og andre reserver i alt	9.843.706	9.792.580
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	2.968.197	3.045.751
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet del af langfristet gæld	78.000	77.000
	Afsat revisor	20.250	20.500
	Anden gæld	900	900
		99.150	98.400
	Gældsforpligtelser i alt	3.067.347	3.144.151
	PASSIVER I ALT	12.911.053	12.936.731

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Nøgletal

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 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.

Herudover har andelsboligforeningen valgt at følge reglerne for klasse B-virksomheder om beretningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

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.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2016 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev godkendt på generalforsamlingen 9. marts 2016.

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2016 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Endvidere er formålet at afgive oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningslovens) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

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

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

#### Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at det kun er driftsindtægter og -udgifter, der vedrører regnskabsåret, der er medtaget i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt afskrivning af låneomkostninger.

#### 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 foreningens ejendomme.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" 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, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Balance

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på bygninger. Større istandsættelser aktiveres og der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid efter følgende principper:

Gasfyr	15 år
--------	-------

## Tilgodehavender

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

## Forudbetalte omkostninger og periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger og periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er 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 foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

## Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

KOP

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, hvormed andelsværdien opgøres på baggrund af ejendommens seneste ejendomsværdi.

kr.	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskat	64.340	62.000	59.834
Forsikringer	29.933	29.000	23.642
	<u>94.273</u>	<u>91.000</u>	<u>83.476</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	35.594	33.000	32.144
EI	4.032	4.500	4.113
	<u>39.626</u>	<u>37.500</u>	<u>36.257</u>
4 Renholdelse			
Havedag inkl. containerleje	8.509	12.000	10.415
Snerydning	5.287	25.000	4.956
Drift plæneklipper	1.423		826
Græsslåning	9.094		0
Sprøjtning	0		6.031
Rensning af tagrender	0		3.713
P-skilt m.v.	0		1.460
	<u>24.313</u>	<u>37.000</u>	<u>27.401</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

kr.	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
5 Vedligeholdelse, løbende			
Gaseftersyn	24.575	35.000	0
Øvrig VVS	14.549		0
Kloak	18.766	10.000	0
Diverse vedligeholdelse	2.788		11.002
	<u>60.678</u>	<u>45.000</u>	<u>11.002</u>
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Murer	21.250	140.000	93.750
Tømrer	138.319		46.306
Maler	0		8.408
VVS	0	40.000	0
	<u>159.569</u>	<u>180.000</u>	<u>148.464</u>
Afskrivning gasfyr	34.230	34.000	34.230
Afskrivning vinduer og døre	0	0	15.218
	<u>34.230</u>	<u>34.000</u>	<u>49.448</u>
	<u>193.799</u>	<u>214.000</u>	<u>197.912</u>
7 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.250	21.000	20.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, vedr. tidligere år	438	0	-250
Arbejdsskadeforsikring	2.396	4.000	2.321
Administration	9.356	6.000	5.298
Regulering tidligere års husleje	0	0	3.500
	<u>32.440</u>	<u>31.000</u>	<u>31.369</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	1.996	3.000	2.320
Kontingent Grundejerforening og ABF	19.052	19.500	19.015
	<u>21.048</u>	<u>22.500</u>	<u>21.335</u>
9 Finansielle indtægter			
Pengeinstitutter	115	0	167

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

kr.	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
10			
Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	89.164	90.000	136.149
Kurstab og låneomkostninger	8.750	9.000	8.020
	<u>97.914</u>	<u>99.000</u>	<u>144.169</u>
kr.		2016	2015
11			
Likvide midler			
Sydbank, konto nr. 6840 0150253		693.998	685.582
Sydbank, konto nr. 6840 1108920		107.359	107.359
Nordea, konto nr. 2680 0715783169		330.804	330.688
Likvide beholdninger i alt		<u>1.132.161</u>	<u>1.123.629</u>
12			
Overført resultat			
Saldo 1. januar		7.146.580	7.096.134
Betalte prioritetsafdrag		85.304	80.511
Amortisering af kurstab		-8.750	-8.020
Overført restandel af årets resultat		-25.428	-22.045
		<u>7.197.706</u>	<u>7.146.580</u>
13			
Prioritetsgæld			
kr.	Renter	Restgæld 31/12 2016 Nominelt	Restgæld 31/12 2016 Kursværdi
Nykredit, obligationslån 2 %, Rest 28,5 år	89.164	3.273.563	3.184.882
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0
	<u>89.164</u>	<u>3.273.563</u>	<u>3.184.882</u>

Ved omprioritering i 2015 er kurstab og låneomkostninger på tidligere lån tillagt det nye kurstab og låneomkostninger, idet det nye lån er optaget i samme kreditforening og har samme løbetid som det tidligere lån.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 14 Eventualforpligtelser

Såfremt Andelsboligforeningen opløses i henhold til § 160K i Lov om almene boliger skal der tilbagebetales 7.134.761 kr. til Staten og Kommunen.

#### Sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 3.419 t.kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for eventuelt mellemværende i pengeinstitut. Afgiftspantebrev 53 t.kr. som alene indestår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

Ikke aktuelt.

#### Ejendomsavancebeskatning

Ikke aktuelt.

#### 15 Nøgletal

##### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31/12 2016		31/12 2015	31/12 2014
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	16	1.530	1.530
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	I alt	16	1.530	1.530

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



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

## 15 Nøgletal (fortsat)

## 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

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

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vur- dering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
		Kr.		Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000		10.392
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	342.000		224
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,15		

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales?	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

## 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	402
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	71	59	33

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

15 Nøgletal (fortsat)

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed (fortsat)

	Gns. Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	8.815
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.263
K3 Teknisk andelsværdi	10.078

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	30	13	40
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	119	124	126
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	149	137	166

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74 %
--	------

4.1 Afdrag

Q Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på	100 %
---	-------

	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	46	53	56

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Forslag til værdiansættelse

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

## Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

## Metode 2 – "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som er opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsgælden. Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

## Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

kr.	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen	9.501.706		9.501.706
Offentlig kontantværdi	0		15.900.000
Anskaffelsessum	0		-11.520.000
Udbedring 1995	-16.982		-16.982
Gasfyr	-239.610		-239.610
Kurstab og låneomkostninger	-227.366		0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	0		3.046.197
Prioritetsgæld, kursværdi	0		-3.184.882
Andelenes kursværdi	<u>9.017.748</u>		<u>13.486.429</u>
Indskud (16 andele á 144.000 kr.)	<u>2.304.000</u>		<u>2.304.000</u>
Beregnet andelskurs	<u>391,40</u>		<u>585,35</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2016	<u>563.609</u>		<u>842.902</u>
Bestyrelsen foreslår herefter prisen pr. andel pr. 31. december 2016 til			<u>842.902</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2015	<u>557.728</u>		<u>848.631</u>

Herudover kan der ske særskilt betaling for nyere forbedringer, løsøre og inventar, jf. gældende regler.

Notat vedr. andelsboligforeningens øvrige økonomiske forhold

kr.	2016	2015
Andelsboligforeningen har pr. 20. juli 2004 etableret en kassekredit på 150.000 kr. i Sydbank til brug ved større istandsættelser. Rådighedsbeløb pr. 31. december inkl. trækingsret	<u>843.998</u>	<u>835.582</u>
Andelsboligforeningens forsikring indeholder en bestyrelsesansvars- og besvigelserforsikring med en dækning på	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

## Urevideret budget for 2017

kr.	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
Indtægter		
Boligafgifter	614.400	615.102
	<u>614.400</u>	<u>615.102</u>
<b>Omkostninger</b>		
<i>Ejendomsskat og forsikring:</i>		
Ejendomsskat	-65.000	-64.340
Forsikring	-30.000	-29.933
<i>Forbrugsafgifter:</i>		
Renovation	-36.000	-35.594
El	-4.500	-4.032
<i>Renholdelse:</i>		
Havedag inkl. containerleje	-10.000	-8.509
Snerydning	-7.000	-5.287
Drift plæneklipper	0	-1.423
Græsslåning	0	-9.094
VVS	-27.000	-14.549
Kloak	0	-18.766
<i>Vedligeholdelse, løbende:</i>		
Gaseftersyn	0	-24.575
Diverse vedligeholdelse	-47.000	-2.788
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering:</i>		
Murer	-140.000	-21.250
Tømrer		-138.319
Afskrivning gasfyr	-34.000	-34.230
<i>Administrationsomkostninger:</i>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	-21.000	-20.250
Revision og regnskabsmæssig assistance, vedr. tidligere år	0	-438
Arbejdsskadeforsikring	-3.000	-2.396
Administration	-9.500	-9.356
<i>Øvrige foreningsomkostninger:</i>		
Møder og generalforsamling	-3.000	-1.996
Kontingent Grundejerforening og ABF	-19.500	-19.052
	<u>-456.500</u>	<u>-466.177</u>
Resultat før finansielle poster	<u>157.900</u>	<u>148.925</u>
<i>Finansielle indtægter:</i>		
Pengeinstitutter	0	115
<i>Finansielle udgifter:</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-87.000	-89.164
Kurstab og låneomkostninger	-9.000	-8.750
Finansielle poster, netto	<u>-96.000</u>	<u>-97.799</u>
Årets resultat	<u>61.900</u>	<u>51.126</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0
Kurstab og låneomkostninger	-9.000	-8.750
Betalte prioritetsafdrag	88.000	85.304
Restandel af årets resultat	-17.100	-25.428
Overført resultat i alt	<u>61.900</u>	<u>51.126</u>
Disponeret i alt	<u>61.900</u>	<u>51.126</u>