

**AB Sorgenfrilyng
Sorgenfrigårdsvej 78-80 og
Lyngvej 2-6,
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 27 43 58 31**

Årsrapport for 2015

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 26

Foreningen

A/B Sorgenfrilyng
2800 Kgs. Lyngby
CVR nr. 27 43 58 31

Bestyrelse

Martin Severinsen, formand
Ulla Maare
Claus Højer Sterup
Arne Falkenberg

Administrator

DATEA A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. nr. 45 26 01 02

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for AB Sorgenfrilyng.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2016

Bestyrelse



Martin Severinsen

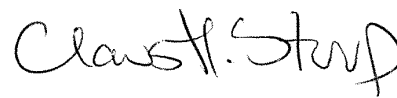
Formand



Arne Falkenberg



Ulla Maare



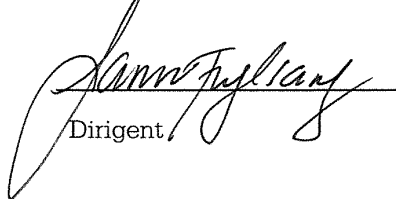
Claus Højer Sterup

Administrator

Som administrator i AB Sorgenfrilyng skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

DATEA A/S

Vedtaget på generalforsamling den 3/5 2016



Dirigent

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sorgenfrilyng

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sorgenfrilyng for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 – 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

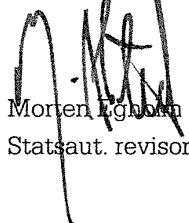
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 88



Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Sorgenfrilyng.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 2,13%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 4,7 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 7.534.820 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for året udviser et resultat på DKK 147.996. Foreningens resultat er faldet i forhold til sidste år. Dette skyldes primært stigning i lånomlægningsudgifter på DKK 412.754.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.15
- rentetilpasningslån oprindeligt DKK 9.760.000. Lånet rentetilpasses næste gang den 01.10.16.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Sorgenfrilyng er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Omkostninger i forbindelse med foreningens stiftelse er optaget til kostpris. Der afskrives lineært over 5 år.

Driftsmidler og inventar over DKK 12.800 med levetid på over 5 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
	1.089.280	1.089.090
	70.546	67.335
	975.440	888.071
	3.600	3.600
	6.000	42.986
Indtægter i alt	2.144.866	2.091.082
1 Reparation og vedligeholdelse	268.756	299.242
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	363.812	361.338
3 Ejendomsomkostninger	151.305	183.687
4 Foreningsomkostninger	155.332	369.792
Omkostninger i alt	939.205	1.214.059
Resultat før renter mv.	1.205.661	877.023
5 Finansiering, netto	1.057.665	660.460
Resultat før skat	147.996	216.563
6 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	147.996	216.563
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter, inkl. omprioritering	-217.623	192.851
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
5 Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	-217.623	192.851

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 0009 BB, Kgs. Lyngby By:		
7	Valuarvurdering	44.725.000	43.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	44.725.000	43.000.000
	Anlægsaktiver i alt	44.725.000	43.000.000
	Periodeafgrænsningsposter	53.577	54.125
	Tilgodehavender i alt	53.577	54.125
5	Bankindeståender mv.	1.302.176	924.615
	Likvide beholdninger i alt	1.302.176	924.615
	Omsætningsaktiver i alt	1.355.753	978.740
	Aktiver i alt	46.080.753	43.978.740

	31.12.15	31.12.14	
Note	DKK	DKK	
PASSIVER			
13	Indskudskapital	789.000	789.000
	Opskrivningshenlæggelse	23.759.191	22.034.191
	Overført resultat	-6.401.191	-6.254.358
9, 12	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	18.147.000	16.568.833
9	Andre reserver	7.534.820	6.997.000
	Andre reserver i alt	7.534.820	6.997.000
	Egenkapital i alt	25.681.820	23.565.833
12	Hensættelse udskudt skat	150.000	150.000
	Indvendig vedligeholdelse	87.466	79.722
	Hensatte forpligtelser i alt	237.466	229.722
5	Gæld til realkreditinstitutter	19.430.516	19.455.884
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.430.516	19.455.884
5	Gæld til realkreditinstitutter	197.000	197.000
6	Selskabsskat	0	0
10	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	42.730	41.280
11	Anden gæld	86.474	142.361
12	Deposita og forudbetalt husleje	404.747	346.660
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	730.951	727.301
	Gældsforpligtelser i alt	20.161.467	20.183.185
	Passiver i alt	46.080.753	43.978.740
12	Fordeling af andelsværdi mv.		
13	Nøgletal		
14	Eventualforpligtelser mv.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi		

	2015 DKK	2014 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Udv. vinduer/døre (låse og el-slutblik på dør)	2.809	17.573
Indv. vinduer/døre (reparation af kælderør)	480	2.103
Fliser på facade	4.071	3.874
Tag og tagrender	83.400	13.912
Trapper og ramper	0	3.339
Loft (80, 2. th. badeværelse)	2.300	9.310
Varmeanlæg	70.960	25.792
Maskiner og materiel	12.419	6.219
Afløbsinstallationer og sanitet	43.243	76.409
Beplating mv.	2.060	880
Indvendig vedl. LL § 22	7.744	7.568
EL-installationer	26.481	4.216
Væg Reparationer	600	1.703
Terræn, grund div.	0	6.000
Drift af elevator	3.871	6.063
Skilte	0	1.250
Køkken erhvervslejer	0	34.669
Diverse småanskaffelser	4.135	0
Diverse serviceabonnementer (Electrolux vaskeri)	2.822	2.781
	267.395	223.661
Varmeinstallation, vedligeholdelsesandel	1.361	75.581
	268.756	299.242
Hensat indvendig vedligeholdelse	0	0
Regulering indvendig vedligeholdelse	0	0
I alt	268.756	299.242
2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.		
El	25.254	23.743
Varme tomgang aconto forbrug	-4.646	6.505
Forsikringer	59.232	62.937
Vandafgift	82.760	70.355
Renovation/container	43.107	41.613
Ejendomsskat mv.	158.105	156.185
I alt	363.812	361.338

	2015	2014
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Rengøring/vindues polering og måtter	9.600	26.649
Skadedyrsbekæmpelse	4.985	7.598
Løn + regulering feriepenge (Lars)	117.548	125.835
Barselsfond	269	357
Forsikring ejendomsfunktionær	1.280	1.248
Snerydning	17.623	22.000
I alt	151.305	183.687

4. Foreningsomkostninger

Administration	55.566	54.784
Konsulentbistand	3.624	248.241
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	17.500
Anden assistance	0	0
Advokat	33.125	0
Valuar	16.400	15.975
Bankgebyr	2.621	3.366
Kontorartikler, porto mv.	0	101
Varmeregnskab	8.314	9.043
Bestyrelses- og foreningsudgifter samt arbejdsdage	16.447	20.782
Tab på debitorer	1.235	0
I alt	155.332	369.792

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 4374 377 685, driftskonto	1.302.176	28
I alt	1.302.176	28

5. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea	9.760.000	2,5544	25,75 år	0	9.760.000	9.971.539	302.038
Nordea	9.472.000	2,9631	29,5 år	-9.308.276	9.308.276	9.655.977	165.710
Nordea	9.472.000	3,3566	0	9.090.653	0	0	177.091
Diverse renteudgifter	0	0,0000	0	0	0	0	100
Låneoptagelseomkostninger							412.754
I alt				-217.623	19.068.276	19.627.516	1.057.693
Finansiering, netto							1.057.665

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.627.516	19.430.516	197.000	18.280.314
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	19.627.516	19.430.516	197.000	18.280.314

Foreningen har et rentetilpasningslån med oprindelig hovedstol DKK 9.760.000. Rentetilpasningslånet har en rente pt. 2,5154% og er med afdragsfrihed. Rentetilpasningslånet tilpasses næste gang den 01.10.16

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

6. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	413.642
Årets skattepligtige indkomst	105.606

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.15	20.815.809	20.815.809
Varmeinstallation	0	0
Heraf vedligeholdelsesandel	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.15	20.815.809	20.815.809
Opskrivning til valuarvurdering	23.909.191	22.184.191
Valuarvurdering	44.725.000	43.000.000
Kontant ejendomsvurdering	23.100.000	23.100.000

Valuarvurderingen, der danner basis for ovenstående værdiansættelse, er beregnet på baggrund af en afkastsats på 2,13%. Vurderingsrapporten er udarbejdet den 11.12.15 af Wiborg + Partnere.

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre Egenkapital reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	789.000	22.034.191	-6.254.358	16.568.833	6.997.000	23.565.833
Årets resultat			147.996	147.996		147.996
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		1.725.000		1.725.000		1.725.000
Regulering udskudt skat		0		0		0
Kursregulering gæld til kontantværdi			242.991	242.991		242.991
Regulering andre reserver			-537.820	-537.820	537.820	0
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	789.000	23.759.191	-6.401.191	18.147.000	7.534.820	25.681.820

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
9. Andre reserver		
Primo	6.997.000	6.997.000
Årets regulering	537.820	0
Ultimo	7.534.820	6.997.000
Specifikation af andre reserver:		
Andre reserver	7.534.820	6.997.000
Ultimo	7.534.820	6.997.000

10. Leverandører af vare- og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.000
HMN naturgas	0	0
Lyngby Ejendomservice	11.750	10.500
Electrolux Professional A/S	2.880	2.822
Aplha Vvs Teknik	8.559	4.084
Deres Låsesmed	1.541	2.149
Baltzer El-installation A/S	0	0
Snedkermester Arne Pedersen A/S	0	0
Lovpligtige nøgleoplysninger	0	0
Øvrige	0	3.725
I alt	42.730	41.280

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
11. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	0	0
ELO til overførsel	0	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	193.884	232.237
Afholdte udgifter til opvarmning	-111.376	-120.394
Varmeregnskaber i alt	82.508	111.843
Anden gæld i øvrigt:		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.112	2.900
Skyldig ATP	1.260	1.260
Feriepengeforpligtelse	14.438	14.250
Overdragelser og forudbetaling beboere	-14.844	12.108
Anden gæld i øvrigt i alt	3.966	30.518
I alt	86.474	142.361

12. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr.	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
		A	L	A	L					
1	Sorgenfigårdsvej 78		99	0	99	0	42.414,96			0
2	Sorgenfigårdsvej 78		118	0	118	0	29.269,72			0
3	Sorgenfigårdsvej 78		80	0	80	0	667,21	2.451,89	52.010,74	0
4	Sorgenfigårdsvej 78	1	127	127	0	63.500				1.460.500
5	Sorgenfigårdsvej 78	1	78	0	78	0	26.476,83			0
6	Sorgenfigårdsvej 78	1	127	127	0	63.500				1.460.500
7	Sorgenfigårdsvej 80		80	0	80	0	45.848,19			0
8	Sorgenfigårdsvej 80		92	0	92	0	19.827,06			0
9	Sorgenfigårdsvej 80		80	0	80	0	26.508,62			0
10	Sorgenfigårdsvej 80	1	78	78	0	39.000				897.000
11	Sorgenfigårdsvej 80	1	83	83	0	41.500				954.500
12	Sorgenfigårdsvej 80	1	80	80	0	40.000				920.000
13	Lyngvej 2		140	0	140	0	62.720,34			0
14	Lyngvej 2	1	67	67	0	33.500				770.500
15	Lyngvej 2		274	0	274	0	49.243,25			0
16	Lyngvej 2		0	0	0	0				0
17	Lyngvej 2		96	0	96	0	1.768,06		35.454,77	0
18	Lyngvej 2	1	152	152	0	76.000				1.748.000
19	Lyngvej 2	1	66	66	0	33.000				759.000
20	Lyngvej 2	1	96	96	0	48.000				1.104.000
21	Lyngvej 2	1	152	152	0	76.000				1.748.000
22	Lyngvej 4		75	0	75	0	22.125,65			0
23	Lyngvej 4	1	70	70	0	35.000				805.000
24	Lyngvej 4	1	126	126	0	63.000				1.449.000
25	Lyngvej 4	1	70	70	0	35.000				805.000
26	Lyngvej 4	1	60	60	0	30.000				690.000
27	Lyngvej 6 A		57	0	57	0	21.128,79			0

Nr.	Adresse	Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
		A	L	A	L					
28	Lyngvej 6 B st.		52	0	52	0	16.960,65			0
29	Lyngvej 6 1.tv	57		57	0	28.500				655.500
30	Lyngvej 6 1.th	55		55	0	27.500				632.500
31	Lyngvej 6 2.tv	57		57	0	28.500				655.500
32	Lyngvej 6 2.th	55		55	0	27.500				632.500
33	Garage			0	0	0				0
34	Lyngvej 4		25	0	25	0	300,00			0
35	Sorgenfrigårdsvej 80	44		0	44	0	36.135,48			0
36	Sorgenfrigårdsvej gar.			0	0	0				0
37	Sorgenfrigårdsvej 78		48	0	48	0	900,00			0
		1.578,00	1.438,00	1.578	1.438	789.000	402.294,81	2.451,89	87.465,51	18.147.000
		<u>3.016,00</u>		<u>3.016</u>				<u>404.746,70</u>		

Nr. 1, 2, 5, 7, 8, 9, 13, 15, 22, 27, 28, 34, 35 og 37 er erhverv,

Oprindeligt indskud er kr 500 pr. m2 for andele

Andelskroneværdi per kvadratmeter	2015	2014
	11.500	10.500

13. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst.

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	18	1.578
Boliglejemål	2	176
Erhvervslejemål	12	1.189
Garager/Kælder	3	73
	35	3.016

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.639	7.659
Valuarvurdering	28.343	14.829
Anskaffelsesværdi (kostpris)	13.191	6.902
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	11.500	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	4.775	
Gæld - omsætningsaktiver	11.917	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-396	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm	
	2015 Procent	2014 Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		690
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		401
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		820
	2015 Procent	2014 Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	51%	52%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	15%	14%
Øvrige omkostninger	38%	44%
Finansielle poster, netto	59%	32%
Afdrag	-12%	9%
	100%	100%

14. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev mv.

Der er tinglyst realkreditpantebreve overfor Nordea Kredit for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol henholdsvis DKK 9.760.000 og DKK 9.407.000.

Eventualforpligtelser

I regnskabet er beregning af udskudt skat DKK 150.000 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering.

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør DKK 2.500.000. Forskellen DKK 2.350.000 anses som eventualforpligtelse.

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2015	2014	31.12.15	31.12.14	31.12.12
B1 Andelsboliger	18	18	1.578	1.578	1.578
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	2	2	176	176	176
B4 Erhvervslejemål	12	12	1.189	1.189	1.189
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	4	4	83	83	73
B6	36	36	3.026	3.026	3.016

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2003
D2 Ejendommens opførelses år 1949

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

	2015	2014
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	44.725.000	43.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	14.780	14.210

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	7.534.820	6.997.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	2.490	2.312

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	17%	16%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	55%	53%

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? Nej

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m. v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) Nej

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom) Nej

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskv. pr. år	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
H1 Boligafgift	1.089.280	1.089.090	690	690
H2 Erhvervslejeindtægter	975.440	888.071	618	563
H3 Boliglejeindtægter	70.546	67.335	45	43
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	2.135.266	2.044.496	1.353	1.296

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	31.12.15	31.12.14
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	11.500	10.500
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.917	12.170
K3 Teknisk andelsværdi	23.417	22.670

	2015	2014	2013
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	94	137	7
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-138	0	0

Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	88	74	92
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	25	28
M3 Vedligeholdelse i alt	89	99	120