

Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Enghave 2-28, 7100 Vejle

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 Andelsboligforeningen Sønderbyparken.

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

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.

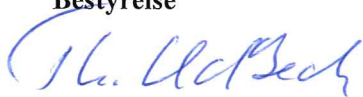
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. april 2016

Bestyrelse



Thorkild Bech
formand



Daling Vesterholm



Kaj Hornskov

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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. 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.

Vejle, den 5. april 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Kuno Hesel

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Sønderbyparken Enghave 2-28 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 09 58 17 Hjemsted: Vejle Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 2.982.000 Andelshavere: 15
Ejendommen	Matrikelnr: 0009at
Bestyrelse	Thorkild Bech Daling Vesterholm Kaj Hornskov
Revisor	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Skomagervej 3 C 7100 Vejle
Bankforbindelser	Nykredit Bank A/S Jyske Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. april 2016 kl.12.00 i Grejs Borgergård

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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.

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.

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

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 indeklån 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.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 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 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 5.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
1 Boligafgift	876.946	875.066	876.315
Indtægter i alt	876.946	875.066	876.315
2 Ejendomsskat og forsikringer	-29.059	-23.000	-22.535
3 Forbrugsafgifter	-45.163	-45.000	-45.163
4 Vedligeholdelse, løbende	-28.021	-26.000	-39.582
5 Administrationsomkostninger	-24.945	-31.000	-32.389
Afskrivninger	-23.897	-10.000	-23.897
Omkostninger i alt	-151.085	-135.000	-163.566
Resultat før finansielle poster	725.861	740.066	712.749
6 Finansielle indtægter	1.315	0	125
7 Finansielle omkostninger	-685.916	-695.000	-689.296
Finansielle poster netto	-684.601	-695.000	-689.171
Resultat før skat	41.260	45.066	23.578
Årets resultat	41.260	45.066	23.578
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	41.000	40.000	23.000
Overført til "Andre reserver"	41.000	40.000	23.000
Overført restandel af årets resultat	260	5.066	578
Overført til "Overført resultat"	260	5.066	578
I alt	41.260	45.066	23.578

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	15.841.317	15.862.014
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.400</u>	<u>5.600</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.843.717</u>	<u>15.867.614</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.843.717</u>	<u>15.867.614</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
9	Likvide beholdninger	<u>288.985</u>	<u>223.827</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>288.985</u>	<u>223.827</u>
	Aktiver i alt	<u>16.132.702</u>	<u>16.091.441</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver		
Egenkapital		
10 Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
11 Overført resultat	-5.829.316	-6.636.371
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-2.847.316</u>	<u>-3.654.371</u>
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	124.000	83.000
Andre reserver	<u>124.000</u>	<u>83.000</u>
Egenkapital i alt	<u>-2.723.316</u>	<u>-3.571.371</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>18.843.767</u>	<u>19.650.563</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.843.767</u>	<u>19.650.563</u>
Anden gæld	<u>12.251</u>	<u>12.249</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.251</u>	<u>12.249</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>18.856.018</u>	<u>19.662.812</u>
Passiver i alt	<u>16.132.702</u>	<u>16.091.441</u>
14 Nøgleoplysninger		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015 (ej revideret)</u>	<u>2014</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	875.016	875.066	875.015
Venteliste	100	0	1.300
Salg diverse	1.830	0	0
	<u>876.946</u>	<u>875.066</u>	<u>876.315</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	8.848	10.000	8.236
Forsikringer	20.211	13.000	14.299
	<u>29.059</u>	<u>23.000</u>	<u>22.535</u>
3. Forbrugsafgifter			
Renovation og vandafledningafgift	45.163	45.000	45.163
	<u>45.163</u>	<u>45.000</u>	<u>45.163</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsvedligeholdelse	1.190	12.000	13.414
Elektricitet	7.082	7.000	6.743
Glarmester	1.536	0	0
Alm. reparation og vedligeholdelse	4.092	0	6.159
VVS	13.125	7.000	12.366
Fællesareal	996	0	900
	<u>28.021</u>	<u>26.000</u>	<u>39.582</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.250	12.000	13.969
Gebyrer m.v.	1.019	0	1.933
Kontorartikler	312	5.000	0
Kontingenter	4.430	4.000	3.902
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.409	10.000	3.508
Repræsentation	544	0	1.149
Overføres til næste side	23.964	31.000	24.461

Noter

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015 (ej revideret)</u>	<u>2014</u>
5. Administrationsomkostninger (fortsat)			
Overført fra foregående side	23.964	31.000	24.461
Foreningsomkostninger	1.000	0	1.000
Kørselsgodtgørelse	0	0	525
Små anskaffelser	-19	0	6.403
	<u>24.945</u>	<u>31.000</u>	<u>32.389</u>
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	<u>1.315</u>	<u>0</u>	<u>125</u>
	<u>1.315</u>	<u>0</u>	<u>125</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	112.107	0	143.241
Betaling vedrørende renteswap	<u>573.809</u>	<u>695.000</u>	<u>546.055</u>
	<u>685.916</u>	<u>695.000</u>	<u>689.296</u>
8. Materielle anlægsaktiver			
		<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>15.884.809</u>	<u>16.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>15.884.809</u>	<u>16.000</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		22.795	10.400
Årets af- og nedskrivninger		<u>20.697</u>	<u>3.200</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>43.492</u>	<u>13.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>15.841.317</u>	<u>2.400</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015		<u>11.400.000</u>	

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Likvide beholdninger		
Kasse	537	67
Jyske Bank 7244-123014-0	283.822	23.074
Jyske Bank 7244-1840138	0	200.125
Nykredit 8117-1860342	4.626	561
	<u>288.985</u>	<u>223.827</u>
10. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2015	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-6.636.372	1.613.614
Ændring af regnskabspraksis - indregning af finansielle instrumenter	0	-3.498.621
Årets overførte overskud eller underskud	260	578
Ændring i dagsværdi rentesikring	806.796	-4.751.942
	<u>-5.829.316</u>	<u>-6.636.371</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2015	83.000	60.000
Årets regulering	41.000	23.000
	<u>124.000</u>	<u>83.000</u>

Noter

13. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nykredit 9.480.000	0,00	25	87.550	9.480.000	9.480.000	9.477.725
Nykredit 1.920.000	0,00	25	24.557	1.920.000	1.920.000	1.921.267
Renteswap	0,00	0	573.809	7.443.767	7.443.767	0
			685.916	18.843.767	18.843.767	11.398.992
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			<u>0</u>			

Noter

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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:

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	1.420	1.420	14	1.420
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	1.420	1.420	14	1.420

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Andet	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	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	

E2 I henhold til foreningens vedtægter § 5, hæfter andelshaver efter følgende bestemmelser:”(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.”

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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	15.841.317	11.156

Felt nr.	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	124.000	87

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Felt nr.	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

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	72.311	* 12 /	1.420	611
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.420	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.420	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² 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	25	17	29

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	3.237
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.075
K3	Teknisk andelsværdi	16.312

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² 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	40	28	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	28	20

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)	-19

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	0	0	0

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	8.028	8.028
Anskaffelsessum (kostpris)	11.186	11.186
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.075	13.075
Foreslået andelsværdi	3.237	3.237
Reserver uden for andelsværdi	87	87
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		611
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		15
Finansielle poster, netto		82
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 5:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-2.847.316
Renteswaps, dagsværdi	7.443.767
	<u>4.596.451</u>
	4.596.451

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.982.000
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,54</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den april 2015)	<u>1,54</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.)
3	178.500	535.500	275.140	825.419
3	199.500	598.500	307.509	922.527
8	231.000	1.848.000	356.063	2.848.505
14		2.982.000		4.596.451

16. Oplysninger om støtte fra staten

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit, der er tilknyttet ejendommen med materikelnnummer 0009 at, ejerlav Grejs Bym Grejs. Registreret ejendomsnummer hos Nykredit 0343274 pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt 1.443.006,40 kr. Heraf udgør den kommunale andel 966.814,33. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Nykredit.