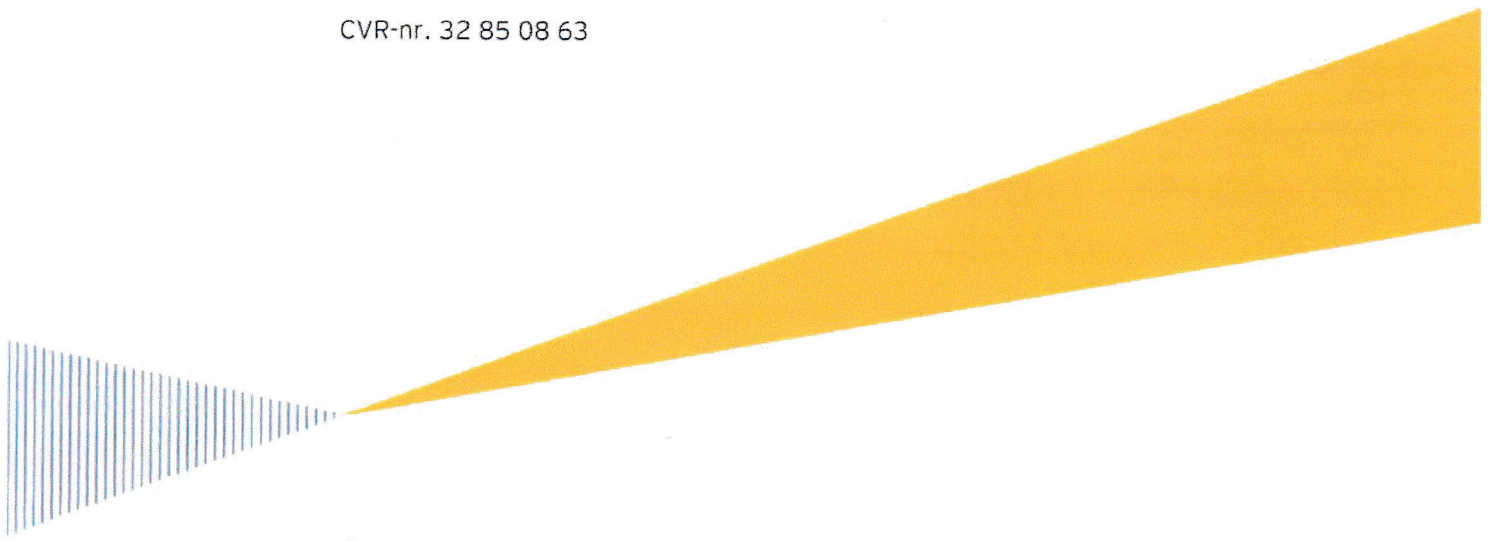


ARKIV

# Andelsboligforeningen Pilehaven

Fridasholm 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63



Årsrapport 2015



Building a better  
working world

**Indhold**

<b>Bestyrelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet</b>	<b>3</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Forslag til værdiansættelse	15
Værdiansættelse af andel	16
<b>Budget for året 2016</b>	<b>17</b>

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Pilehaven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

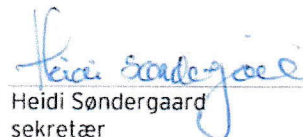
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. marts 2016  
Bestyrelse:

  
Allan Koch  
formand

  
Heidi Søndergaard  
sekretær

  
Gitte Christensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Pilehaven

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Pilehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Odense, den 2. marts 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Karsten B. Pedersen  
statsaut. revisor



## Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen Pilehaven
Adresse, postnr. by	Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ
CVR-nr.	32 85 08 63
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Allan Koch Gitte Christensen Heidi Søndergaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, 5000 Odense C

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	<b>Indtægter</b>			
	Boligafgifter	619.704	619.704	619.704
	Boligafgifter vedrørende tidligere år	0	0	-4.342
	Flyttegebyr inkl. rente	5.000	0	5.000
	Leje telt	0	0	200
		<u>624.704</u>	<u>619.704</u>	<u>620.562</u>
	<b>Omkostninger</b>			
2	Ejendomsskat og forsikringer	112.962	112.000	107.722
3	Renholdelse	2.785	8.000	1.783
4	Vedligeholdelse, løbende	36.160	10.000	16.359
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.638	0	407.063
6	Administrationsomkostninger	29.311	19.400	20.333
7	Øvrige foreningsomkostninger	45.242	54.200	14.501
	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>228.098</u>	<u>203.600</u>	<u>567.761</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>396.606</u>	<u>416.104</u>	<u>52.801</u>
8	Finansielle indtægter	4.163	12.000	20.627
9	Finansielle omkostninger	-229.216	-230.279	-346.471
		<u>-225.053</u>	<u>-218.279</u>	<u>-325.844</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>171.553</u>	<u>197.825</u>	<u>-273.043</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	120.000	120.000	120.000
	Anvendt fra vedligeholdelseskontoen	0	0	-423.422
		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>	<u>-303.422</u>
	<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
	Betalte prioritetsafdrag	33.658	33.658	906.319
	Indeksregulering, prioritetsgæld	-279	-279	-7.121
	Restandel af årets resultat	18.174	44.446	-868.819
		<u>51.553</u>	<u>77.825</u>	<u>30.379</u>
	<b>Disponeret i alt (afvigelse skyldes indeksregulering)</b>	<u>171.553</u>	<u>197.825</u>	<u>-273.043</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Andelsboliger</b>		
	Anskaffelsessum Pilehaven (ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014, 23.600.000 kr., heraf udgør grundværdien 4.801.400 kr.)	19.374.725	19.374.725
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>19.374.725</u>	<u>19.374.725</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender, husleje	1.259	2.171
		<u>1.259</u>	<u>2.171</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse	117.531	50.737
	Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto	102.601	-295.910
	Arbejdernes Landsbank 0545586, terminkonto	1.313.229	1.664.029
		<u>1.533.361</u>	<u>1.418.856</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.534.620</u>	<u>1.421.027</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.909.345</u>	<u>20.795.752</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelsindskud	3.716.000	3.716.000
10	Overført resultat m.v.	6.295.445	6.243.892
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>10.011.445</b>	<b>9.959.892</b>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	91.268	394.690
	Hensat i året	120.000	120.000
		0	-423.422
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>211.268</b>	<b>91.268</b>
	<b>Egenkapital og andre reserver i alt</b>	<b>10.222.713</b>	<b>10.051.160</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
13	Prioritetsgæld	10.675.000	10.674.722
		10.675.000	10.674.722
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
13	Kortfristet del af langfristet gæld	0	33.658
	Skyldige omkostninger	11.632	36.212
		11.632	69.870
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.686.632</b>	<b>10.744.592</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>20.909.345</b>	<b>20.795.752</b>

11 Sikkerhedsstillelser

12 Øvrige forhold



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Pilehaven for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 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.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

#### Indtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

#### 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 ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." vises opsplittet på flere poster 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 indeksslån m.v.).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på bygninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

##### 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 14, 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

##### Andelskroneoppgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

Kr.	Budget 2015 (ej revideret)		
	2015	2015	2014
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	76.700	76.000	71.877
Forsikring	36.262	36.000	35.845
	<u>112.962</u>	<u>112.000</u>	<u>107.722</u>
<b>3 Renholdelse</b>			
Maxicontainer m.v.	1.674	8.000	1.783
Planter m.v.	1.111	0	0
	<u>2.785</u>	<u>8.000</u>	<u>1.783</u>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Algebehandling tage og facade	10.538	0	0
Rensning kloak	831	0	0
Duepigge ved 11 boliger	15.856	0	0
Spuling afløb	8.215	0	0
VVS	0	0	2.404
Maling til carporte	0	0	13.003
Diverse vedligeholdelse	720	10.000	952
	<u>36.160</u>	<u>10.000</u>	<u>16.359</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

Kr.	Budget 2015 (ej revideret)		
	2015	2015	2014
<b>5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Fliser	1.638	0	407.063
Renovering af facade	0	0	0
	<u>1.638</u>	<u>0</u>	<u>407.063</u>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.900	10.900	10.612
Assistance vedrørende påtænkt låneomlægning	2.750	0	0
Assistance vedrørende salg af andelsbolig	5.000	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance vedrørende tidligere år	0	0	1.033
Kontorartikler, porto og gebyrer, ABF håndbog	4.211	4.500	4.188
Telefongodtgørelse	3.600	4.000	3.600
Bestyrelseshonorar	2.850	0	900
	<u>29.311</u>	<u>19.400</u>	<u>20.333</u>
<b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Møder og generalforsamling	4.867	4.200	4.098
Repræsentation	175	1.000	879
Sommerfest	27.000	25.000	5.000
Gravet til fibernet	0	0	4.000
Småanskaffelser	0	2.000	524
Grundejerforening GF1 senest 2014	13.200	20.000	0
Reparation telt	0	2.000	0
	<u>45.242</u>	<u>54.200</u>	<u>14.501</u>
<b>8 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank, netto	4.163	12.000	20.627
<b>9 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	238.739	230.000	611.248
Offentlig støtte	-9.802	0	-271.898
Indeksregulering, prioritetsgæld	279	279	7.121
	<u>229.216</u>	<u>230.279</u>	<u>346.471</u>

	2015	2014
<b>10 Overført resultat</b>		
Saldo pr. 1. januar	6.243.892	6.213.513
Indeksregulering, prioritetsgæld	-279	-7.121
Betalte prioritetsafdrag	33.658	906.319
Restandel af årets resultat	18.174	-868.819
	<u>6.295.445</u>	<u>6.243.892</u>

**11 Sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 8 BX, Seden by tinglyst ejerpantebrev på 985.000 kr. med meddelelse til Arbejdernes Landsbank. Pantebrevet opbevares i Arbejdernes Landsbank uden at være lagt til sikkerhed.

Der er tinglyst realkreditpantebrev med en hovedstol på nominelt 14.864.000 kr. i Nykredit Realkredit, 1.175.000 kr. i Nordea Kredit Realkredit samt 9.500.000 kr. LR Realkredit til sikkerhed for kreditlån.

**12 Øvrige oplysninger**

Vedrørende vedligeholdelsesplaner for ejendommene er der planlagt følgende, dog efter behov:

- carportene får skiftet træ i 2019/20 - forventet pris 184.000 kr.
- maling af carporte - forventet pris 20.000 kr.
- energimærkning i 2018/2019 - forventet pris 20.000 kr.
- maling af huse i 2018/19 - forventet pris 455.000 kr.
- algebehandling af tagene i 2019/20 - forventet pris 20.000 kr.
- udskiftning af varmevekslere 2016-2020 forventet pris 20-40.000 kr. pr. år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Prioritetsgæld

Kr.	Hovedstol	Restgæld primo	Renter og bidrag	Offentlig støtte	Betalte afdrag i året	Indeksering	Nominal restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
1. Nykredit, kont. Indeks lån.	-	-	10.317	9.802	33.658	279	0	0	0
2. LR Realkredit, kontantlån	9.500.000	9.500.000	173.197	0	0	0	9.500.000	0	9.408.173
3. Nordea Kredit, obligationslån, 4 %	1.175.000	1.175.000	55.225	0	0	0	1.175.000	0	1.175.000
			<u>238.739</u>	<u>9.802</u>	<u>33.658</u>	<u>279</u>	<u>10.675.000</u>	<u>0</u>	<u>10.583.173</u>

- Lån nr. 1: Indekslånet er udløbet i 2015.
- Lån nr. 2: Kontantlån med en restløbetid på 24 år, med en aktuel rente på 0,7841 %. Næste rentetilpasning er april 2020 - Afdragsfrit frem til 2020.
- Lån nr. 3: Obligationslån med en restløbetid på 1 år, med en aktuel rente på 4 %.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 14 Nøgletalsoplysninger

## 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31/12 2015		31/12 2014	31/12 2013
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	22	2.086	2.086
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	22	2.086	2.086

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (BBR)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			
			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			
				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Den samlede boligafgift opgøres som en fast del, der er ens for alle og en variabel del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.</i>			

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

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

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Sæt kryds		
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
			X
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>
	23.600.000		11.313
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		101
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,89

	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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 14 Nøgletalsoplysninger (fortsat)

##### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
H1 Boligafgift	297
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	36	-131	82

	Gns. Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	6.869
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.387
K3 Teknisk andelsværdi	11.256

##### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	3	8	17
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	21	195	1
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	24	203	18

##### 4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	45 %
--	------

	2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	432	434	16

#### 15 Eventualforpligtelse

Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. er der en forpligtelse over for Statens Administration på i alt 12.329.665 kr. pr. 31. december 2015.

## 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. I det 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:

	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen	10.011.445		10.011.445
+ Offentlige kontantværdi			23.600.000
÷ Anskaffessum			-19.374.725
÷ Kontantværdi af prioritetsgæld			-10.583.173
+ Nom. værdi af prioritetsgæld			10.675.000
<b>Andelenes kursværdi</b>	<b>10.011.445</b>		<b>14.328.547</b>
Indskud	3.716.000		3.716.000
<b>Beregnet andelskurs</b>	<b>269,41</b>		<b>385,59</b>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Værdiansættelse af andel**

**Metode 1**

	<u>Indskud</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi pr. andel</u>
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr.	1.840.800	269,41	413.282
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr.	1.875.200	269,41	505.206
	<u>3.716.000</u>		

**Metode 3**

	<u>Indskud</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi pr. andel</u>
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr.	1.840.800	385,59	591.496
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr.	1.875.200	385,59	723.060
	<u>3.716.000</u>		

Bestyrelsens foreslår, at andelenes værdi fastsættes til kurs 3,8559

Vedtaget andelsværdi 2014 til sammenligning 3,8037

## Budget for året 2016

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
<b>Indtægter</b>		
Boligaftager	619.704	619.704
Flyttegebyr	0	5.000
	<u>619.704</u>	<u>624.704</u>
<b>Omkostninger</b>		
Ejendomsskat og forsikring:		
Ejendomsskat	81.000	76.700
Ejendomsforsikring	25.107	36.262
Renholdelse:		
Maxicontainer m.v.	2.000	1.674
Planter m.v.	2.000	1.111
Vedligeholdelse, løbende:		
Udskiftning af varmeveksler	40.000	0
Algebehandling tage og facade	0	10.538
Rensning af kloak	0	831
Dugepigge ved 11 boliger	0	15.856
Spuling afløb	0	8.215
Diverse vedligeholdelse	20.000	720
Vedligeholdelse, genopretning og renovering:		
Fliser	0	1.638
Døroverdækning inkl. montering	107.500	0
Hækplanter	11.750	0
Rydning af gammel hæk	28.000	0
Plantet ny hæk	17.000	0
Revision og regnskabsassistance	11.200	10.900
Assistance vedrørende påtænkt låneomlægning	0	2.750
Assistance vedrørende salg af andelsbolig	0	5.000
Kontorholdsomkostninger, porto og gebyr	4.500	4.211
Telefongodtgørelse	3.600	3.600
Bestyrelseshonorar	3.100	2.850
Øvrige foreningsomkostninger:		
Møder og generalforsamling	4.500	4.867
Repræsentation	500	175
Sommerfest/jubilæumsfest	5.000	27.000
Grundejerforening	14.000	13.200
	<u>380.757</u>	<u>228.098</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>238.947</b>	<b>396.606</b>
<b>Finansielle indtægter:</b>		
Renteindtægter bank, netto	4.000	4.163
<b>Finansielle udgifter:</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	-198.000	-238.739
Offentlig støtte	0	9.802
Indeksregulering, prioritetsgæld	0	-279
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-194.000</b>	<b>-225.053</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>44.947</b>	<b>171.553</b>

**Budget for året 2016**

	<u>Budget 2016 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2015</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	120.000	120.000
Anvendt af reserver til vedligeholdelse af ejendommen	<u>-40.000</u>	<u>0</u>
	80.000	120.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>		
Betalte prioritetsafdrag	0	33.658
Indeksregulering, prioritetsgæld	0	-279
Restandel af årets resultat	<u>-35.053</u>	<u>18.174</u>
	-35.053	51.553
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>44.947</u></u>	<u><u>171.553</u></u>