

Andelsboligforeningen

Langgade 18 - 22

8700 Horsens

Årsrapport 2015

28. regnskabsår

CVR-nr. 29 66 26 06

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2016
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-15 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22, 8700 Horsens, bestående af:

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2015 - 31/12 2015	7 - 8
Balance pr. 31/12 2015	9 - 11
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	12 - 13
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	14 - 15

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015.


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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lund, den 13/13 2016

Bestyrelsen:


Poul Erik Holst
Formand


Eva Jakobsen
Kasserer


Kirsten Kragborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22 for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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. 31/12 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2015 - 31/12 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Hatting, den 14/3 2016
A/S Revision Hatting


Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, afdrag, indeksregulering og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån og renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

Balancen

Ejendom

Ejendommene måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overførte resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Stiftelsesomkostninger og eventuelt kurstab mv. i forbindelse med gældsstiftelse omkostningsføres straks i resultatopgørelsen. I tilfælde hvor disse udgifter er væsentlige, indregnes disse omkostninger over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2015 - 31/12 2015

	Realiseret 1/1 2015 - 31/12 2015	Budget 1/1 2015 - 31/12 2015	Realiseret 1/1 2014 - 31/12 2014
Boligafgifter	325.350	325.200	325.200
Andre indtægter	1.661	0	5.000
Indtægter i alt	327.011	325.200	330.200
Ejendomsskat	-35.971	-35.792	-33.639
Rottebekæmpelse	-504	-504	-504
Renovation	-17.953	-18.133	-15.028
EI	-4.016	-4.200	-3.855
Forsikringer	-18.612	-18.500	-18.345
Dong Naturgas, serviceaftale	-13.560	-13.000	-12.936
Dong Naturgas, vedligeholdelse	-9.414	0	0
Snerydning og saltning	-175	0	0
Nyanskaffelser	-17.432	0	-897
Ejendomsomkostninger	-117.637	-90.129	-85.204
Vedligeholdelse, fællesarealer	-9.003	-1.000	-105.852
Heraf dækket af hensættelser	9.003	0	5.852
Vedligeholdelse, løbende	-5.923	0	-27.385
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	0
Heraf dækket af hensættelser	5.923	0	27.385
Vedligeholdelsesomkostninger	0	-1.000	-100.000
Kontorartikler, porto og gebyr	-1.156	-1.500	-1.584
Bestyrelsesgodtgørelse	-2.400	-2.400	-2.400
Revision/regnskabsassistance	-10.070	-12.500	-15.609
Juridisk assistance	-5.750	0	-625
Møder og sammenkomster	-3.557	-3.000	-3.130
Repræsentation/gaver	-1.703	0	-910
Diverse udgifter	-488	0	0
Administrationsomkostninger	-25.124	-19.400	-24.258
Driftsomkostninger i alt	-142.761	-110.529	-209.462
Resultat før finansielle poster	184.250	214.671	120.738

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2015 - 31/12 2015

	Realiseret	Budget	Realiseret
	<u>1/1 2015 - 31/12 2015</u>	<u>1/1 2015 - 31/12 2015</u>	<u>1/1 2014 - 31/12 2014</u>
Renteindtægter	2.369	3.000	3.874
Renter og bidrag til kreditforeninger	-89.575	-90.196	-90.629
Afdrag til kreditforeninger	<u>-21.899</u>	<u>-21.426</u>	<u>-21.149</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>-109.105</u>	<u>-108.622</u>	<u>-107.904</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>75.145</u>	<u>106.049</u>	<u>12.834</u>
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	30.000	30.000	30.000
Overført til reservefond	<u>45.145</u>	<u>76.049</u>	<u>-17.166</u>
DISPONERET I ALT	<u>75.145</u>	<u>106.049</u>	<u>12.834</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2015

AKTIVER

Note	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Anlægsaktiver		
1	<u>Ejendommen matr.nr. 4y, Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horsens</u>	
	8.907.332	8.907.332
	304.805	304.805
	48.650	48.650
	35.854	0
	<u>9.296.641</u>	<u>9.260.787</u>
	9.296.641	9.260.787
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	6.331	3.323
	<u>6.331</u>	<u>3.323</u>
Likvide beholdninger		
	141.350	122.332
	355.675	353.337
	<u>497.025</u>	<u>475.669</u>
	503.356	478.992
	9.799.997	9.739.779

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2015

PASSIVER

Note	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Egenkapital		
Andelsindskud, boliger	<u>1.671.120</u>	<u>1.671.120</u>
Andelsindskud i alt	<u>1.671.120</u>	<u>1.671.120</u>
Reservefond		
Reservefond, primo	4.796.714	4.792.731
Årets afdrag	21.899	21.149
Periodens resultat	<u>45.145</u>	<u>-17.166</u>
Reservefond i alt	<u>4.863.758</u>	<u>4.796.714</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>6.534.878</u>	<u>6.467.834</u>
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	31.449	34.686
Anvendt i årets løb, fællesarealer	-9.003	-5.852
Anvendt i årets løb, boliger	-5.923	-27.385
Årets hensættelser til vedligeholdelse	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>46.523</u>	<u>31.449</u>
Egenkapital i alt	<u>6.581.401</u>	<u>6.499.283</u>
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Nykredit, nom. 2.217.000	2.217.000	2.217.000
Nykredit, nom. 1.056.000	<u>989.096</u>	<u>1.010.996</u>
Langfristet gæld i alt	<u>3.206.096</u>	<u>3.227.996</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2015

PASSIVER

Note	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Kortfristet gæld		
Afsat revision og regnskabsassistance	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
Gæld i alt	<u>3.218.596</u>	<u>3.240.496</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.799.997</u>	<u>9.739.779</u>

4 Nøgleoplysninger

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til anskaffelsessummen. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2014 kr. 12.600.000.

Note 2 - Egenkapital

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 12 andelshavere.

12 stk. a 139.260	1.671.120
	<u>1.671.120</u>

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Nedenfor er værdien opgjort efter den offentlige vurdering.

Værdien af andelsbeviserne efter den offentlige vurdering

Egenkapital til beregning af andelsværdi	6.534.878
Ejendommen reguleret til ejendomsværdi	3.303.359
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	-40.251
Egenkapital ifølge § 5 stk. 2 c i lov om andelsboliger	<u>9.797.986</u>

Værdi af andelsbevis (139.260)	816.499
--------------------------------	---------

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>0,40%</u>
--	--------------

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2015	9.797.986
Forventet fald i restgæld	22.186
Budgetteret resultat	69.419
	<u>9.889.591</u>

Samlet forventet stigning til fordeling	<u>91.605</u>
---	---------------

Stigning i procent	<u>0,93%</u>
--------------------	--------------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, F5, Variabel rente på 1,2185 %, Oprindeligt kr. 2.217.000, Afdragsfrihed til 11/12 2021, Næste rentetilpasning 11/09 2017, Lånets restløbetid er 25 3/4 år.

Lån ved Nykredit, Obligationslån med afdrag, Fast rente på 3,5 %, Oprindeligt kr. 1.056.000, Lånets restløbetid er 27 år.

Til sikkerhed for Nykredit er der udstedt realkreditpantebrev(e) på oprindeligt kr. 3.273.000 med pant i matr.nr. 4y, Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horsens.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2015 kr. 3.246.347.

Note 4 - Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 4 - Nøgleoplysninger (fortsat)

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12	1.152
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	12	1.152

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.600.000	10.938
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	46.523	40
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
	X	
	<i>Statens Administration oplyser, at det samlede tilbage-betalingskrav til det offentlige vedrørende foreningen pr. 31.12.2015 er opgjort til i alt 4.922.078,14 kr. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Realkredit Danmark.</i>	
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

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	282
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2013	2014	2015
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	-311	29	84

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	8.505
K2	Gæld + omsætningsaktiver	2.357
K3	Teknisk andelsværdi	10.862

	2013	2014	2015
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)		
	13	24	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)		
	402	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)		
	414	24	5

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)	
	65	

	2013	2014	2015
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	102	18	19