

Andelsboligforeningen

Langgade 18 - 22

8700 Horsens

Årsrapport 2016

29. regnskabsår

CVR-nr. 29 66 26 06

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2017
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-17 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Langgade 18 - 22, 8700 Horsens, bestående af:

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2016 - 31/12 2016	9 - 10
Balance pr. 31/12 2016	11 - 13
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	14 - 15
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	16 - 17

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2016 - 31/12 2016

	Realiseret 1/1 2016 - 31/12 2016	Budget 1/1 2016 - 31/12 2016	Realiseret 1/1 2015 - 31/12 2015
Boligafgifter	326.400	326.400	325.350
Andre indtægter	1.718	0	1.661
Indtægter i alt	328.118	326.400	327.011
Ejendomsskat	-38.153	-38.333	-35.971
Rottebekæmpelse	-674	-674	-504
Renovation	-17.343	-17.163	-17.953
El	-4.061	-4.200	-4.016
Forsikringer	-19.087	-18.650	-18.612
Dong Naturgas, serviceaftale	-14.088	-13.600	-13.560
Dong Naturgas, vedligeholdelse	0	-5.000	-9.414
Trailer	-1.312	0	0
Snerydning og saltning	0	0	-175
Nyanskaffelser	-4.411	-2.000	-17.432
Afskrivninger	-3.117	0	0
Ejendomsomkostninger	-102.246	-99.620	-117.637
Vedligeholdelse, fællesarealer	-3.936	-1.000	-9.003
Heraf dækket af hensættelser	0	0	9.003
Vedligeholdelse, løbende	-25.046	0	-5.923
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	0
Heraf dækket af hensættelser	0	0	5.923
Vedligeholdelsesomkostninger	-28.982	-1.000	0
Kontorartikler, porto og gebyr	-888	-1.200	-1.156
Bestyrelsesgodtgørelse	-2.400	-2.400	-2.400
Revision/regnskabsassistance	-12.250	-12.000	-10.070
Juridisk assistance	0	0	-5.750
Møder og sammenkomster	-5.127	-3.000	-3.557
Repræsentation/gaver	-1.288	-1.000	-1.703
Diverse udgifter	0	0	-488
Administrationsomkostninger	-21.953	-19.600	-25.124
Driftsomkostninger i alt	-153.181	-120.220	-142.761
Resultat før finansielle poster	174.937	206.180	184.250

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2016 - 31/12 2016

	Realiseret 1/1 2016 - 31/12 2016	Budget 1/1 2016 - 31/12 2016	Realiseret 1/1 2015 - 31/12 2015
Renteindtægter	1.057	2.500	2.369
Renter og bidrag til kreditforeninger	-88.462	-89.075	-89.575
Finansielle omkostninger i alt	-87.405	-86.575	-87.206
ÅRETS RESULTAT	87.532	119.605	97.044
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	30.000	30.000	30.000
Afdrag til kreditforeninger	22.676	22.186	21.899
Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.117	0	0
Overført til reservefond	37.973	67.419	45.145
DISPONERET I ALT	87.532	119.605	97.044

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2016

AKTIVER

Note	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Anlægsaktiver		
1	Ejendommen matr.nr. 4y, Tamdrup, Lund By, beliggende Langgade 18 A - 22 D, Lund, 8700 Horsens	
	Anskaffelsessum	8.907.332
	Gasfyr	304.805
	Carporte og redskabsrum	84.504
	Belægning og cykelskur	81.515
	Ejendommen i alt	<u>9.378.156</u>
		<u>8.907.332</u>
		<u>304.805</u>
		<u>84.504</u>
		<u>0</u>
		<u>9.296.641</u>
Driftsmidler		
	Tilgang i årets løb	15.585
	Årets af-/nedskrivninger	-3.117
	Driftsmidler i alt	<u>12.468</u>
		<u>0</u>
		<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.390.624</u>
		<u>9.296.641</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	Mellemregning vandregnskab	996
	Tilgodehavender i alt	<u>996</u>
		<u>6.331</u>
		<u>6.331</u>
Likvide beholdninger		
	Sydbank kto. 7160 1116586	116.502
	Den Jyske Sparekasse, opsparingskonto	356.731
	Likvide beholdninger i alt	<u>473.233</u>
		<u>141.350</u>
		<u>355.675</u>
		<u>497.025</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>474.229</u>
		<u>503.356</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.864.853</u>
		<u>9.799.997</u>

BALANCE PR. 31/12 2016

PASSIVER

Note	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</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	4.863.758	4.796.714
Årets afdrag	22.676	21.899
Årets regnskabsmæssige afskrivninger	-3.117	0
Overført til reservefond for perioden	<u>37.973</u>	<u>45.145</u>
Reservefond i alt	<u>4.921.290</u>	<u>4.863.758</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>6.592.410</u>	<u>6.534.878</u>
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	46.523	31.449
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	-9.003
Anvendt i årets løb, boliger	0	-5.923
Årets hensættelser til vedligeholdelse	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>76.523</u>	<u>46.523</u>
Egenkapital i alt	<u>6.668.933</u>	<u>6.581.401</u>
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Nykredit, nom. 2.217.000	2.217.000	2.217.000
Nykredit, nom. 1.056.000	966.420	989.096
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>-22.973</u>	<u>-22.676</u>
Langfristet gæld i alt	<u>3.160.447</u>	<u>3.183.420</u>

BALANCE PR. 31/12 2016

PASSIVER

Note	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Kortfristet gæld		
Afsat revision og regnskabsassistance	12.500	12.500
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>22.973</u>	<u>22.676</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>35.473</u>	<u>35.176</u>
Gæld i alt	<u>3.195.920</u>	<u>3.218.596</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.864.853</u>	<u>9.799.997</u>

4 Nøgleoplysninger

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til anskaffelsessummen. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2015 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	6.592.410
Ejendommen reguleret til ejendomsværdi	3.221.844
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	-22.829
Egenkapital ifølge § 5 stk. 2 c i lov om andelsboliger	<u>9.791.425</u>

Værdi af andelsbevis (139.260)	815.952
--------------------------------	---------

Værdifaldet af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>-0,07%</u>
--	---------------

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

Egenkapital pr. 31/12 2016	9.791.425
Forventet fald i restgæld	22.973
Forventet overført til reservefond	63.635
	<u>9.878.033</u>

Samlet forventet stigning til fordeling	<u>86.608</u>
---	---------------

Stigning i procent	<u>0,88%</u>
--------------------	--------------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, F5, Variabel rente på 1,2084 %, Oprindeligt kr. 2.217.000, Afdragsfrihed til 11/12 2021, Næste rentetilpasning 11/09 2017, Lånets restløbetid er 24 3/4 år.

Lån ved Nykredit, Obligationslån med afdrag, Fast rente på 3,5 %, Oprindeligt kr. 1.056.000, Lånets restløbetid er 26 år.

Til sikkerhed for Nykredit er der udstedt realkreditpantebreve 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 2016 kr. 3.206.249.

Note 4 - 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:

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 4 - Nøgleoplysninger (fortsat)

	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
	2014	2014	2015	2015	2016	2016	
B1	Andelsboliger	12	1.152	12	1.152	12	1.152
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0	0
B6	I alt	12	1.152	12	1.152	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	76.523	66

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

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. 31.12.2016 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	283

H2	Erhvervslejeindtægter	0
----	-----------------------	---

H3	Boliglejeindtægter	0
----	--------------------	---

	2014	2015	2016
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	29	84	76

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	8.500
K2	Gæld + omsætningsaktiver	2.363
K3	Teknisk andelsværdi	10.862

	2014	2015	2016
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)		
	24	5	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)		
	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)		
	24	5	22

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	
	66	

	2014	2015	2016
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	18	19	20