

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2015

25. regnskabsår

Årsrapport for 2015

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2015	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2015	6
Noter til årsregnskabet	7
Noter til årsregnskabet	8
Noter til årsregnskabet	9
Noter til årsregnskabet	10
Noter til årsregnskabet	11
Noter til årsregnskabet	12
Noter til årsregnskabet	13
Andelenes maksimale salgsværdi	14

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsejendomslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indehold og opstillingsmetode.

Boligaftægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger er indregnet i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Obligationer (indeksobligationer)

Obligationsskuld optages til børskursen på statusdagen. Indeks- og kursregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf. De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien for så vidt angår anskaffelsessumprincippet og den offentlige kontantværdi. Hvorimod reservationen medregnes i andelskroneværdien beregnet efter valuarmetoden som følge af at valueren har taget hensyn til den manglende vedligeholdelse.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator

Smørum, den 8. april 2016

Administrator:

Bent Larsen

Bent Larsen

LOV-Regnskabsservice ApS

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 8. april 2016

Kirsten Trinegaard
formand

Susanne Blom

[Signature]

Ellen Brinkhoff

[Signature]

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsens har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

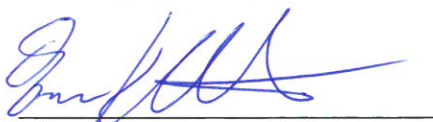
Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 11. april 2016


Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2015

INDTÆGTER:		2015	2014
	Boligafgift	814.974	787.044
	Fællesbidrag	536.569	541.087
	Renteindtægter	1.578	5.111
	Indeks-/kursregulering obligation	0	630
	Renteindtægter og udtrækning obligation	0	3.178
1	Andel Furesø Kommune incl fælleshus	28.132	19.268
	Energitilskud i forbindelse med nye fyr	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>1.451.253</u>	<u>1.356.318</u>
UDGIFTER:			
	Prioritetsrenter, Nykredit, indeksslån	104.119	137.396
	Renteudgifter, Nykredit, bankkonti	0	37
	Renteswap Nykredit konti	756.375	715.494
	Ejendomsskat incl renovation	197.684	190.471
	Forsikringer	39.955	33.304
2	Fælleshus jvf. Specifikation	42.462	58.225
	Revision	18.155	16.903
	Valuar vurdering	8.125	18.750
	Møder, generalforsamling og fællesarrangementer	11.546	11.814
	Kontingenter	4.402	4.491
	Administrator, administration og kontorhold	25.780	23.282
	Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	21.466	16.085
	Service, gasfyr og tekniske anlæg	631	26.338
6	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	748.412	30.640
	Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads, småanskaffelser	6.500	4.840
4	Afskrivning, parklygte, stibelysning og vaskemaskine	<u>4.866</u>	<u>6.407</u>
	Udgifter i alt	<u>1.990.478</u>	<u>1.294.477</u>
	Årets resultat	<u>- 539.225</u>	<u>61.841</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	80.000	80.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 744.813</u>	<u>- 26.000</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>- 664.813</u>	<u>54.000</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":		
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Overført til restandel af årets resultat	<u>125.588</u>	<u>7.841</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>125.588</u>	<u>7.841</u>
	Disponeret i alt	<u>- 539.225</u>	<u>61.841</u>

Balance pr. 31/12 2015

		Aktiver	
Note		2015	2014
	<u>Ejendommen</u>		
5	Ejendommens anskaffelsessum	17.797.943	17.797.943
4	Vaskemaskine	0	4.866
4	Tørretumbler (incl installation)	41.794	0
	Ejendommen i alt	17.839.737	17.802.809
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Mellemregning andelshavere	0	0
	Periodiseringer	20.492	18.192
	Furesø Kommune	196.972	158.267
	Tilgodehavender i alt	217.464	176.459
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Nordea, foreningskonto 3195 655706	0	537.948
	Nordea, foreningskonto 5499 598191	15.406	0
	Girokonto, Danske Bank, 4966686	216.472	316.984
	Nordea, foreningskonto 3195 655714	219.078	0
	Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	10.456	171.087
	Kassebeholdning	4.425	1.400
	Likvide beholdninger i alt	465.837	1.027.419
	Aktiver i alt	18.523.038	19.006.687
		Passiver	
	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	3.550.047	3.550.047
	Overført resultat tidligere år	- 591.261	- 599.102
	Overført årets resultat	125.588	7.841
		3.084.374	2.958.786
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
7	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	350.151	1.014.964
	Egenkapital i alt	3.434.525	3.973.750
	<u>Gæld</u>		
3	Nykredit	15.000.000	15.000.000
3	Nykredit, CIBOR6-lån	0	0
	Andelsboligkredit, Nykredit	0	0
	Nordea, foreningskonto 3195 655706	52.758	0
	Skyldige omkostninger	35.755	32.937
	Gæld i alt	15.088.513	15.032.937
	Passiver i alt	18.523.038	19.006.687

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andel Furesø Kommune vedrørende fælleshus

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	42.462
Engergitilskud ifm nyt fyr i fælleshus	- 3.500
Nyt fyr i fælleshus	26.000
Ny tørretumbler incl installation	41.794
Revision	18.155
Administration	17.900
Møder, generalforsamling og fællesarrangementer	11.546
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	21.466
	<u>175.823</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	158.266
Kommunens andel 16 % af 175.823	28.132
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Kommunens andel af ny vaskemaskine	0
Andel - fælleshus, malerarbejde	0
Forbrugsafgift, ældreboliger	0
Renovationsafgift, ældreboliger	8.324
Gasmanden abonnement, ældreboliger	2.250
Modtaget	<u>0</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune	<u>196.972</u>

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt	4.300
Vaskeriindtægt	<u>17.193</u>
Indtægter i alt	21.493
Udgifter:	
Elforbrug	23.838
Gasforbrug	7.308
Ejendomsskat, incl renovation	13.131
Vandafgift	7.328
Forsikring	1.735
Service, gasfyr, vaskeri	7.868
Småanskaffelser	563
Forbrugsmaterialer	2.041
Løbende vedligeholdelse	143
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	- 0
Kommunens andel 16 % af 0	- 0
	<u>143 - 63.955</u>
Udgift til fælleshus	<u>42.462</u>

Noter til årsregnskabet

Note 3 Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	104.119	0	0	15.000.000	15.009.750
SWAP aftale	0	756.375	0	0	0	9.423.813
I alt	15.000.000	860.494	0	0	15.000.000	24.433.563

1. års nettoafdrag på ovenstående prioritetsgæld andrager kr.0

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 15.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 17.797.943,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 15.000.000,00. Endvidere er der tingslyst ejerpantebrev på kr. 21.500.000,00

Gæld til Nykredit kr. 15.000.000 / SWAP aftale.

Nykreditlånet på kr. 15.000.000 (kursværdi og restgæld) er et afdragsfrit lån med variabel rente indtil udgangen af 2042.

For at sikre foreningen mod en fremtidig rentestigning er der indgået en SWAP aftale vedr. dette lån som betyder, at lånet reelt har en fast rente på 5,08 indtil 2037.

SWAP aftalen har en handelsværdi som skal betales eller modtages, såfremt foreningen ønsker at ophæve denne inden 2037.

Pr. 31/12 2015 var der en negativ handelsværdi på kr. 9.423.813, som skulle betales, hvis foreningen havde ønsket at ophæve aftalen på dette tidspunkt.

SWAP-aftalen udløber til kr. 0,00 i år 2037.

Noter til årsregnskabet

Note 4 Afskrivning

	Uden Kommune- refusion
Anskaffelsessum 1/1 2015	87.321
Tilgang i året	41.794
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2015	<u>129.115</u>
Afskrivning 1/1 2015	82.455
Afskrivning 2015	4.866
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2015	<u>87.321</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015	<u>41.794</u>

Note 5 Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum 17.797.943

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

Note 6 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Maler	0
Snedker/Tømrer	254.412
Murer	0
Blikkenslager	494.000
El installatør	0
Glarmester	0
Anden vedligeholdelse	<u>0</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>748.412</u>

Note 7 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2015	1.014.964
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>664.813</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2015	<u>350.151</u>

Noter til årsregnskabet

Note 8 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2014 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Storkekrogen, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 3.392.953,33 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Note 9 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 3 oplyste.

Noter til årsrapporten

Note 10 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Storkekrogen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2014 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.				31-12-15	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				31-12-15	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-15	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2015 - 31-12-2015	
B				Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger			19	1.732
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
C	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordeles i forhold til m2/i forhold til antal andelshavere				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1991	

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.000.000	23.094
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	350.151	202
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,9	
G		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
H		Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år	
H1	Boligaftag	780	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	
J		2013	2014
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-62	36
K		Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi	1.781	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	8.317	
K3	Teknisk andelsværdi	10.098	

M		2013	2014	2015
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	59	18	432
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	59	18	432
P				%
	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15,00%
R		2013	2014	2015
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 11 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 3.550.047

Værdimetode	Anskaffelsessum	Offentlig kontantværdi	Valuar kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital	Ikke relevant	3.084.374	3.084.374
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 17.797.943	- 17.797.943
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		22.600.000	40.000.000
Reserveret til vedl. af ejd. (plus)		0	350.151
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 24.433.563</u>	<u>- 24.433.563</u>
Værdi til fordeling	<u>Ikke relevant</u>	<u>- 1.547.132</u>	<u>16.203.019</u>

Andelskroneværdi - 0,436 4,564

10 andele af opr. indskud kr. 175.416 kr. - 76.447 kr. 800.628

3 andele af opr. indskud kr. 146.213 kr. - 63.721 kr. 667.341

6 andele af opr. indskud kr. 226.208 kr. - 98.583 kr. 1.032.452

Andelskroneværdien er uændret frem til næste ordinære generalforsamling. Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for evt. misligholdelse.