



Statusbogen

Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og 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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelskollegiet ved DTU - Akademivej.

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

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.

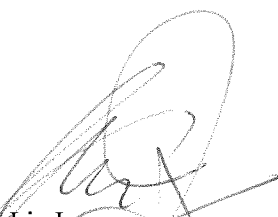
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

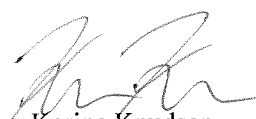
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2016

Bestyrelse


Martin Jacobsen


Lis Jespersen


Karina Knudsen


Mathias Londin Larsen



Christoffer De Haas

Som administrator i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B
A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. april 2016.


Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

Vi har revideret årsregnskabet for Andelskollegiet ved DTU - Akademivej 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, og foreningens vedtægter.

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, og foreningens vedtægter. 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.

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, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

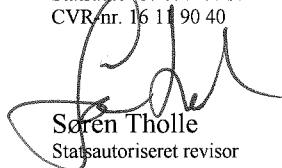
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelskollegiet ved DTU - Akademivej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 19. februar 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40



Søren Tholle
Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

CVR-nr.: 30 02 54 23

Hjemsted: Lyngby Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 8.100.000

Andelshavere: 72

Ejendommen

Matrikelnr: 205 k, Kgs. Lyngby By

Bestyrelse

Martin Jacobsen

Lis Jespersen

Karina Knudsen

Mathias Londin Larsen

Christoffer De Haas

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. april 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelskollegiet ved DTU - Akademivej 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, samt andelsboligforeningens 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 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators 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 indekslån samt renter af bankgæld.

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 indeksslån 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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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 24 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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
Boligafgift	3.655.163	3.655.293	3.574.003
Fællesarbejde	31.500	12.500	34.500
1 Øvrige indtægter	0	0	92.725
Indtægter i alt	3.686.663	3.667.793	3.701.228
2 Grundleje, ejendomsskat og forsikringer	-480.976	-536.966	-495.198
3 Forbrugsafgifter	-180.470	-182.780	-172.892
4 Vedligeholdelse, løbende	-150.766	-223.535	-86.484
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-149.481	-607.500	0
6 Administrationsomkostninger	-179.804	-179.394	-210.318
8 Fælleshus	6.260	-2.320	-31.507
7 Øvrige foreningsomkostninger	-50.130	-33.130	-101.919
Omkostninger i alt	-1.185.367	-1.765.625	-1.098.318
Resultat før finansielle poster	2.501.296	1.902.168	2.602.910
9 Finansielle indtægter	55	0	162
10 Finansielle omkostninger	-3.427.918	-1.476.750	-2.286.795
Finansielle poster netto	-3.427.863	-1.476.750	-2.286.633
Resultat før skat	-926.567	425.418	316.277
Årets resultat	-926.567	425.418	316.277
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra "Reserveret til imødegåelse af kurstab i.f.m. omlægning af prioritetsgæld".	-1.500.000	0	1.500.000
Overført til reserveret til vedligeholdelse og genopretning	107.275	0	92.725
Overført til "Andre reserver"	-1.392.725	0	1.592.725
Betalte afdrag lån	703.852	683.120	60.360
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	15.000	0
Overført restandel af årets resultat	-237.692	-425.418	-1.336.808
Overført til "Overført resultat"	466.160	272.702	-1.276.448
I alt	-926.565	272.702	316.277

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
11	Ejendom	<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.584.175</u>	<u>56.584.175</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemværende med andelshavere	6.262	22.488
12	Antenneregnskab	14.400	148.534
	Andre tilgodehavender	7.962	50
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.974</u>	<u>12.733</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.598</u>	<u>183.805</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.598</u>	<u>183.805</u>
	Aktiver i alt	<u>56.625.773</u>	<u>56.767.980</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
13 Andelsindskud	8.100.000	8.100.000
14 Overført resultat	-745.899	-1.212.059
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>7.354.101</u>	<u>6.887.941</u>
15 Reserveret til imødegåelse af kurstab i.f.m. omlægning af prioritetsgæld	0	1.500.000
16 Reserveret til vedligeholdelse og genopretning	<u>200.000</u>	<u>92.725</u>
Andre reserver	<u>200.000</u>	<u>1.592.725</u>
Egenkapital i alt	<u>7.554.101</u>	<u>8.480.666</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>46.167.994</u>	<u>44.400.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.167.994</u>	<u>44.400.000</u>
18 Gæld til pengeinstitutter	2.700.147	2.862.746
Mellemværende med andelshavere	20.000	23.160
19 Varmeregnskab	15.956	46.139
20 Vandregnskab	68.225	83.415
21 Anden gæld	<u>99.350</u>	<u>871.854</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.903.678</u>	<u>3.887.314</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>49.071.672</u>	<u>48.287.314</u>
Passiver i alt	<u>56.625.773</u>	<u>56.767.980</u>
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Eventualforpligtelser		
24 Nøgleoplysninger		
25 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
1. Øvrige indtægter			
Indgået ved retssag med henblik på mangeludbedring	0	0	92.725
	0	0	92.725
2. Grundleje, ejendomsskat og forsikringer			
Grundleje	351.846	400.307	354.367
Grundskyld	73.706	80.179	80.633
Forsikringer	55.424	56.480	60.198
	480.976	536.966	495.198
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	98.910	100.380	95.595
Elforbrug fællesarealer	79.208	82.400	76.517
Rottebekæmpelse	2.352	0	780
	180.470	182.780	172.892
4. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	10.063	0	9.513
Kloak	10.353	26.000	5.484
Varmeanlæg	40.005	17.085	10.275
Maler	4.375	0	5.722
Tømrer	5.760	0	11.636
Elektriker	33.362	0	10.324
Elevator, service, rep. og telefon	31.440	20.450	13.558
Materialer m.v. arbejdsdage	14.192	0	7.290
Teknisk bistand	0	10.000	9.975
Småanskaffelser	1.216	0	2.707
Løbende almindelig vedligeholdelse	0	150.000	0
	150.766	223.535	86.484

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Energirenovering og mangeludbedring	149.481	0	0
	149.481	0	0
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	140.000	140.000	174.472
Udarbejdelse og revision af årsrapport	25.000	26.394	27.500
Gebyrer m.v.	5.963	8.000	6.354
Porto	5.331	0	1.992
It-udgifter	3.093	0	0
Repræsentation	350	0	0
Diverse	67	5.000	0
	179.804	179.394	210.318
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Varmeregnskabshonorar	32.148	32.130	31.549
Generalforsamling og mødeudgifter	110	1.000	0
It-udgifter	1.126	0	21.039
Kabeltv, service	0	0	4.331
Overført fra antenneregnskab	16.746	0	45.000
	50.130	33.130	101.919
8. Fælleshus			
Fælleshus, kasse	-17.280	-17.280	-17.280
Fælleshus, udlejning	-1.400	-5.000	-4.750
Nyanskaffelser	3.765	0	1.730
Låsesystem	0	0	37.500
Varme	8.655	12.000	7.249
Vand	0	2.100	1.115
El	0	10.500	5.943
	-6.260	2.320	31.507

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
9. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	55	0	162
	55	0	162
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	3.018.805	1.303.000	2.125.345
Amortisering af kurstab på obligationslån	16.340	0	0
Renter, kassekredit	4.322	25.000	6.278
Renter, banklån	144.191	148.750	155.172
Låneomkostninger og kurstab	244.260	0	0
	3.427.918	1.476.750	2.286.795
11. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar 2015		56.584.175	56.584.175
Anskaffelsessum 31. december 2015		56.584.175	56.584.175
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		56.584.175	56.584.175
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015		60.000.000	60.000.000
12. Antenneregnskab			
Saldo primo		148.534	172.313
Antenneudgifter m.v.		46.111	215.953
Refusion KAF Antenne/Overgang til ny antennesignalleverandør		-48.560	38.548
Indbetaling brugere		-114.939	-233.280
Overført til drift		-16.746	-45.000
		14.400	148.534

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2015	<u>8.100.000</u>	<u>8.100.000</u>
	<u>8.100.000</u>	<u>8.100.000</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.212.059	64.389
Årets overførte overskud eller underskud	-237.692	-1.336.808
Afdrag på bank- og prioritetslån	<u>703.852</u>	<u>60.360</u>
	<u>-745.899</u>	<u>-1.212.059</u>
15. Reserveret til imødegåelse af kurstab i.f.m. omlægning af prioritetsgæld		
Reserveret 1. januar 2015	1.500.000	0
Ifølge resultatdisponering	<u>-1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
16. Reserveret til vedligeholdelse og genopretning		
Reserveret 1. januar 2015	92.725	0
Ifølge resultatdisponering	<u>107.275</u>	<u>92.725</u>
	<u>200.000</u>	<u>92.725</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kurstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	
						Kursværdi	
Nykredit, rentetilpasningslån, opr. tkr. 44.400. Rente pt. 4,2868%, tilpasses hvert 10 år, næste gang 01.01.2016, hvor også afdragsfriheden slutter, indfriet.	0	0	1.787.045	0	0	0	0
Nykredit opr. tkr. 22.590, rente 2,5%, obl.lån	29	0	666.405	-473.863	22.590.000	22.116.137	21.287.235
Nykredit opr. tkr. 14.461, rente 2,7608%, kontantlån	28	309.365	459.990	0	14.151.857	14.151.857	13.706.807
Nykredit, tilpasningslån, opr. tkr. 9.900, rente 0,5842 %, rentetilpasses 1.10.2019.	28	0	105.365	0	9.900.000	9.900.000	9.920.718
		309.365	3.018.805	-473.863	46.641.857	46.167.994	44.914.760
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelselån		0					
Amortiseret kurstab 1. januar				-490.203			
Omkostningsført i året				16.340			
				-473.863			

Noter

18. Gæld til pengeinstitutter

Danske Bank, kassekredit	291.892	60.004
Danske Bank, erhvervslån	2.408.255	2.802.742
	<u>2.700.147</u>	<u>2.862.746</u>

19. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	222.600	242.300
Fjernvarmeudgifter	-206.644	-196.161
	<u>15.956</u>	<u>46.139</u>

20. Vandregnskab

Indbetalt a conto	144.267	148.854
Vandudgifter	-76.042	-65.439
	<u>68.225</u>	<u>83.415</u>

21. Anden gæld

Ejendomsskat og grundleje 2013	0	420.000
Ejendomsskat og grundleje 2014	0	217.500
Revisor	27.500	30.000
Mellemregning administrator	0	34.200
Forbrugsafgifter	60.969	61.813
Vedligeholdelse	0	63.599
Udlæg vedrørende nyt antenneanlæg	0	38.548
Elektriker	10.881	3.500
Omkostninger	0	2.694
	<u>99.350</u>	<u>871.854</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 425 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 afgive garantiforpligtelser.

Noter

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelskollegiet ved DTU - Akademivej 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	2.997	2.997	72	2.997
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	2.997	2.997	72	2.997

Felt nr.	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			

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	20.020

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	200.000		67
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
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
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	306.215 * 12 /	2.997	1.226
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.997	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.997	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		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	46	106	-309
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	3.244		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	16.360		
K3	Teknisk andelsværdi	19.604		

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	60	29	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	50
M3	Vedligeholdelse i alt	60	29	100

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	13

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		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	19	20	103

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	20.020	20.020
Anskaffelsessum (kostpris)	18.880	18.880
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	16.360	16.360
Foreslået andelsværdi	3.244	3.244
Reserver uden for andelsværdi	67	67
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		1.226

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	6
Øvrige omkostninger	18
Finansielle poster, netto	70
Afdrag	6
	<hr/> 100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <hr/> 99

Noter

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.354.101
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	60.000.000
Ejendommens kostpris	-56.584.175
	<hr/>
	10.769.926
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	46.167.994
Prioritetsgæld, kursværdi	-44.914.759
	<hr/>
	12.023.161
Reserveret til konjunktudsving	-2.300.000
	<hr/>
	9.723.161
	<hr/>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2015.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	8.100.000
	<hr/>
Værdi pr. fordelingstal	1,2004
	<hr/>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13. april 2015)	1,0466
	<hr/>