

FUNDER & OSTENFELD

Andelsboligforeningen
Kirsebærhaven, Mogenstrup

CVR nr. 32 43 62 26

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2015
Samt budget for år 2015

13. regnskabsår

*Godkendt på generalforsamlingen
14. april 2016*



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens regnskabspåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for året 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter til regnskabet	10-11
Nøgletal iflg. bekendtgørelse	12-13
Beregning af andelskronen	14

FUNDER & OSTENFELD

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Kirsebærhaven
Brinken
Mogenstrup

Stiftet: 2002

Hjemstedskommune: Næstved

Regnskabsperiode: 1. januar til 31. december 2015

Bestyrelse:

Formand:	Svend Christensen
Best. medlem:	Kirsten Willum
Best. medlem:	Peter Rasmussen
Best. medlem:	Evy Johnsen

Revision:

Funder & Ostensfeld Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved
Tlf. 55736701

Pengeinstitut:

Arbejdernes Landsbank
Vinhushgade 9
4700 Næstved



Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har behandlet og vedtaget årsrapporten vedr. Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup for perioden 1. januar til 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboliger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Mogenstrup, den 11. april 2016

Bestyrelsen:

SIGN. Svend Christensen

Svend Christensen
Formand

SIGN. Kirsten Willum

Kirsten Willum
Bestyrelsesmedlem

SIGN. P. Rasmussen

Peter Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

SIGN. Evy Johnsen

Evy Johnsen
Bestyrelsesmedlem

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 14 / 4 2016

SIGN. J. H. Tiede
Dirigent.

Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens regnskabsklasse A, lov om andelsboliger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. 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.

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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboliger samt foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæring

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med sædvanlig praksis, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for året 2015 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for regnskabsåret 2015 og 2016.

Disse har ikke været underlagt revision.

Næstved, den 11. april 2016

Funder & Ostfeld Revision

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR 29628777

Søren Funder Andersen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger 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 Bek. nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboliglovens §6, stk. 2 krævede nøgletal og -oplysninger, og at give oplysning om andelenes værdi jf. Lov om andelsboliger og andre boligforeninger §6, stk. 8, samt at give de efter Lov om andelsboliger og andre boligforeninger §5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger består af regnskabsperiodens renteindtægter, rentekomkostninger, bidrag vedrørende realkreditlån, amortiserede kurstab, låneomkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi, med fradrag for hensatte beløb til imødegåelse af tab, foretaget efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til kursværdien pr. 31. december 2015. Lånets kontantværdi samt øvrige oplysninger vises under noterne.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal og – oplysninger

De i note 6 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i Bek. nr. 1539 af 16. december 2013 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 7.

FUNDER & OSTENFELD

Resultatopgørelse for året 2015

<u>Note</u>	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016
Indtægter:			
Boligafgifter	1.146.060	1.146.060	1.146.060
Fællesudgifter	70.680	70.680	70.680
Kontingent grundejerforening	71.820	71.820	71.820
Henlæggelse til vedligeholdelsesfond	57.000	57.000	57.000
Opkrævning til renovation	47.000	46.282	47.000
Gebyr vedr. salg	0	3.000	0
Grundskyld retur 2006 samt 2011-2015	0	104.937	0
Avance ved salg af B39	0	15.151	0
Renteindtægter, netto	3.000	1.828	500
Indtægter i alt	1.395.560	1.516.758	1.393.060
Udgifter:			
Prioritetsydelse (renter 781.473/afdrag 293.595)	1.100.000	1.075.068	1.100.000
Forsikringer	27.000	24.318	32.000
Ejendomsskat	29.000	24.232	25.000
Renovation	47.000	46.282	47.000
Kontingent ABF	3.600	3.610	3.600
Regnskabsassistance	6.000	7.187	7.200
Kontorartikler, porto m.v.	6.000	2.877	6.600
PBS-gebyrer incl. gebyr bank	2.000	2.839	3.000
Grundejerforeningen	71.820	71.820	71.820
Grundejerforeningen (G/F Mogenstrup)	10.500	8.550	9.000
Telefongodtgørelse	0	2.400	2.400
Andel Grundejerforening	+1.900	+2.338	+2.400
ABF Kursusudgifter incl. transport	0	6.785	0
Honorar ansøgning grundskyld retur	0	68.228	0
Disponibel til vedligeholdelse	57.000	57.000	57.000
Udgifter i alt	1.358.020	1.398.858	1.362.220
Årets resultat	37.540	117.900	30.840

Boligafgift pr. 1.januar 2016:

<u>Antal/type boliger</u>	<u>Beløb 2015</u>	<u>Beløb 2016</u>
1 bolig á 120 m2	6.405	6.405
1 bolig á 110 m2	5.920	5.920
4 boliger á 100 m2	5.435	5.435
7 boliger á 90 m2	4.950	4.950
6 boliger á 80m2	4.465	4.465
Månedlige fællesudgifter	310,00	310,00
Månedlig kontingent til grundejerforening	315,00	315,00
Hensættelse til vedligeholdelse	250,00	250,00

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2015

A K T I V E R

<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
1	Ejendommens anskaffelsessum	21.700.603	21.700.603
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.700.603	21.700.603
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.700.603	21.700.603
	Tilgodehavender	0	146.393
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	229.170	0
	Arbejdernes Landsbank, vedligeholdelseskonto	33.320	330.602
	Forsikring 2016 forudbetalt	23.178	16.949
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	285.668	493.944
	AKTIVER I ALT	21.986.271	22.194.547

P A S S I V E R

2	Egenkapital	6.768.517	6.358.486
3	Vedligeholdelsefond	33.320	330.602
	EGENKAPITAL ULTIMO	6.801.837	6.689.088
4	Prioritetsgæld, BRF	14.881.757	15.184.434
	Langfristet gæld ialt	14.881.757	15.184.434
	Afdrag prioritetsgæld indenfor 1 år	302.677	293.595
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	0	27.430
	Kortfristet gæld i alt	302.677	321.025
	GÆLD I ALT	15.184.434	15.505.459
	PASSIVER I ALT	21.986.271	22.194.547

5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6	Nøgletal i henhold til bek. nr. 1539 af 16. december 2013
7	Beregning andelskronen

FUNDER & OSTENFELD

Noter

1. Ejendommens anskaffelsessum:

Indskud andelshavere		4.234.100
Hjemtaget lån BRF-kredit	17.098.000	
Kurstab og omkostninger ved omlægning lån i 2003	368.503	17.466.503
		<u>21.700.603</u>

Ejendomsværdi pr. 31. december 2015, kr. 21.600.000, heraf grundværdi kr. 3.669.800.

2. Egenkapital:

Andelskapital		4.234.100
Overført resultat pr. 1. januar 2015	-77.948	
Årets resultat	117.900	
Overført til vedligeholdelsesfond (note 4):		
Renteindtægter vedligeholdelseskonto	-1.464	38.488
Afdrag prioritetsgæld pr. 1. januar 2015	2.202.334	
Afdrag i 2015	293.595	2.495.929
Egenkapital pr. 31. december 2015		<u>6.768.517</u>

3. Vedligeholdelsesfond:

Saldo pr. 1. januar 2015		330.602
Henlæggelse	57.000	
Renter vedligeholdelseskonto for 2015	1.464	
Afholdte udgifter i 2015:		
Udskiftning gaskedler	336.718	
Udskiftning tagrender	12.972	
Dør reparation	2.368	
Selvrisiko forsikringsskade	3.588	
Gebyr	100	-355.746
Saldo pr. 31. december 2015		<u>33.320</u>

FUNDER & OSTENFELD

Noter

4. Prioritetsgæld BRF-Kredit:

Stående lån kr. 8.674.000, 5%, rest løbetid 3,5 år, afdragsfrit
Kontant lån kr. 7.435.000, 3,0583%, restløbetid 16,75 år

<u>Kontantværdi</u>	<u>Lånerestgæld</u>
10.365.430	8.674.000
6.539.815	6.510.434
16.905.245	15.184.434

Afdrag indenfor 1 år 302.677

Afdrag indenfor 2-5 år 1.297.285

Stående lån kr. 8.674.000 skal omfinansieres om 3½ år,
afvikling heraf kendes ikke, hvorfor der ikke er indeholdt
afdrag på dette lån i afdrag indenfor 2-5 år.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 15.184.434 er tinglyst pant i ejendommen matr. nr. 4 FK, Pederstrup By, Mogenstrup til BRF Kredit med kr. 16.109.000, hvis kontantværdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 21.600.000, heraf udgør grundværdi kr. 3.669.800.

Til sikkerhed for bankmellemværender er tinglyst ejerpantebreve med hovedstol på kr. 400.000.

FUNDER & OSTENFELD

Noter

6. Nøgletal i henhold til Bek. nr. 1539 af 16. december 2013:

Type	Antal	Areal pr. 2015	Areal pr. 2014	Areal pr. 2013
B1 Andelsboliger	19	1.725	1.725	1.725
B2 Erhvervsandele				
B3 Boliglejemål				
B4 Erhvervslejemål				
B5 Øvrige lejemål				
B6 I alt	19	1.725	1.725	1.725

Boligernes areal				
Sæt kryds	BBR	Anden kilde	Oprind. Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				1/22 af fælleshuset

År				
D1 Foreningens stiftelsesår				2002
D2 Ejendommens opførelsesår				2002

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

Beregning	Anvendt værdi	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	F2/B6 21.700.603	12.580
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	F3/B6 33.320	19
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	F3/F2	0,2

Sæt kryds	Ja	Nej
G1 Her 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

FUNDER & OSTENFELD

		Leje pr. md.	Leje pr. år	Areal	Gns. kr. pr. m2
H1	Boligafgift	95.505	1.146.060	1.725	664
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boliglejeindtægter				

		Beregning	2015	2014	2013
J	Årets overskud pr. andelsareal (gns. Kr. pr. m2)	Resultat /B1	238	202	223

Beregning				Gns. kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi/B1	6.768.517	3.924
K2	Gæld - omsætningsaktiver	Gæld+omsætningsaktiverB/1		8.637
K3	Teknisk andelsværdi	K1 + K2		12.561

Byggeteknik og vedligeholdelse

		Beregning	2015	2014	2013
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m2)	M1 /B6	4	5	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. m2)	M2 /B6	206	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. Kr. pr. m2)	M3/B6	210	5	15

Finansielle forhold

			%
P	Friværdi	Gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi	30

		2015	2014	2013
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år (gns. kr. pr. m2)	170	165	160

FUNDER & OSTENFELD

Noter

7. Beregning af andelskronen:

Ved beregning af andelskroneværdien kan bestyrelse og generalforsamling vælge mellem følgende:

A) Ved anvendelse af anskaffelsesværdien:

Andelskronen kan beregnes til (excl. vedligeholdelsesfond)	6.768.517	159,857
	4.234.100	

Den enkelte andelsværdi kan herefter beregnes således:

F.eks.

Indskud kr. 287.500 x 159,857 = kr. 459.589

*På generalforsamlingen 14. april 2016
blev det besluttet at holde
andelskronen uændret på
150,17*

B) Valuarvurdering:

Ukendt

C) Ved anvendelse af kontant ejendomsværdi 31. december 2015:

Egenkapital 31. december 2015 iflg. foranstående excl. vedligeholdelsesfond		6.768.517
Ejendommens kontantværdi pr. 31. december 2015 (jfr. note 1)	21.600.000	
Ejendommens anskaffelsessum pr. 31. december 2015	<u>-21.700.603</u>	-100.603
Prioritetsgæld 31. december 2015, restgæld (jfr. note 4)	15.184.434	
Prioritetsgæld 31. december 2015, kontantværdi (jfr. note 4)	<u>-16.905.245</u>	-1.720.811
		<u><u>4.947.103</u></u>

Andelskronen kan beregnes til	4.947.103	116,840
	4.234.100	

Den enkelte andelsværdi kan herefter beregnes således:

F.eks.

Indskud kr. 287.500 x 116,840 = kr. 335.915