

FUNDER & OSTENFELD

**Andelsboligforeningen Troldehegnet
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge**

CVR nr. 31 79 91 71

Årsrapport for perioden 01.01.2014 til 31.12.2014

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens regnskabspåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for året 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Noter til regnskabet	10-12
Nøgletal iflg. bek. nr. 1539 af 16. december 2013	13-14
Andelskronens værdi	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Troldehegnet
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge

Stiftet: 1985

Hjemstedskommune: Køge

Regnskabsperiode: 1. januar til 31. december 2014

Bestyrelse:

Formand:	Laila Clausen
Best. Medlem:	Tony Larsen
Best. Medlem:	Kenneth Petersen
Best. Medlem:	Susanne Jørgensen
Best. Medlem:	Martin Hansen

Administrator: LEA Ejendomspartner A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved
Tlf. 58588300

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

Pengeinstitut: Nordea Bank
Erhvervsafdeling
Bag Haverne 20
4600 Køge

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har behandlet og vedtaget årsrapporten vedr. Andelsboligforeningen Troldehegnet, Tranebanken 14-54, Herfølge, for perioden 1. januar til 31. december 2014.

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.

Køge, den 17. april 2015

Bestyrelsen:

Laila Clausen
(Formand)

Tony Larsen

Kenneth Petersen

Susanne Jørgensen

Martin Hansen

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2015

Dirigent:

Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Troldehegnet, Tranebanken 14-54, Herfølge

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Troldehegnet, Tranebanken 14-54, Herfølge for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger 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 lov om andelsboliger samt 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 fejl-information.

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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Andelsboligforeningen har i henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 udarbejdet nøgtetalsoplysninger i note til årsregnskabet. Det har ikke været muligt, at opnå revisionsbevis for de i note 12 anførte oplysninger til punkt G2. Vi tager derfor forbehold for at der kan være oplysninger der ikke er medtaget i årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

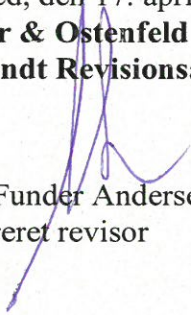
Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboliger samt foreningens vedtægter.

Næstved, den 17. april 2015

Funder & Ostfeld Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab

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, renteomkostninger, bidrag vedrørende realkreditlån, amortiserede kurstab samt låneomkostninger.

Henset til formålet med årsregnskabet, at vurdere om opkrævet boligafgift er dækkende for foreningens udgifter, indgår udover ovennævnte omkostninger, tillige periodens afdrag på realkreditlån.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Indretning af fælleshus er indregnet til kostpris efter afholdte udgifter. Der afskrives på indretning af fælleshus.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes på låneoptagelsestidspunktet til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgæld til amortiseret kostpris, normalvis svarende til lånets restgældsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal og – oplysninger

De i note 12 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 13.

FUNDER & OSTENFELD

Resultatopgørelse for året 2014

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Boligafgift	1.321.542	1.273.986
Andelshavers andel vedligeholdelse gasfyr	17.400	17.400
Renteindtægter	2.232	2.753
Indtægter i alt	1.341.174	1.294.139
Ejendomsskatter	-109.664	-60.156
Renovation og rottebekæmpelse incl. Mortalin	-62.514	-62.088
Forsikringer	-35.813	-36.215
Kontingenter	-19.730	-19.690
Diverse	-980	0
Drift af gasfyr	-17.400	-17.400
1 Vedligeholdelse bygninger	-31.478	-152.443
2 Drift fælleshus	-9.002	-11.747
3 Administrationsomkostninger	-79.131	-94.148
4 Renteudgifter incl. låneomkostninger	-1.085.368	-691.733
Afskrivning indretning fælleshus	-4.300	-4.290
Udgifter i alt	-1.455.380	-1.149.910
ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG PÅ LÅN	-114.206	144.229
Forslag til resultatdisponering:		
Afdrag på lån	211.857	203.970
Overført til akkumuleret resultat	-326.063	-59.741
DISPONERET I ALT	-114.206	144.229

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2014

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
5	Ejendommens anskaffelsessum	26.542.851	26.535.522
6	Indretning fælleshus	30.020	34.320
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	26.572.871	26.569.842
	Øvrige tilgodehavender	0	9.775
	Periodeafgrænsningsposter	17.742	16.965
7	Indestående i pengeinstitut	1.181.992	1.111.501
	Kassebeholdning	2.133	2.591
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.201.867	1.140.832
	AKTIVER I ALT	27.774.738	27.710.674

PASSIVER

8	Andelsindskud	2.923.624	2.923.624
9	Overført egenkapital	9.546.552	9.660.758
	EGENKAPITAL ULTIMO	12.470.176	12.584.382
10	Prioritetsgæld	14.407.000	15.101.456
	Langfristet gæld i alt	14.407.000	15.101.456
	Skyldige omkostninger	885.562	14.836
	Skyldig revisorhonorar	12.000	10.000
	Kortfristet gæld i alt	897.562	24.836
	GÆLD I ALT	15.304.562	15.126.292
	PASSIVER I ALT	27.774.738	27.710.674

- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nøgletal i henhold til bek. nr. 1539 af 16. december 2013
- 13 Andelskronens værdi

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>1. Vedligeholdelse bygninger:</u>		
Ændring ventilation badeværelser	0	-44.750
Varmeanlæg	-23.182	-53.386
Sandblæsning fælleshus	0	-42.300
Diverse vedligeholdelse	-2.390	0
VVS	0	-7.528
Tømrer	-1.653	-1.444
Småanskaffelser	-1.253	-35
Havemand	-3.000	-3.000
	<u>-31.478</u>	<u>-152.443</u>
 <u>2. Drift fælleshus:</u>		
Udlejning fælleshus	2.400	3.700
Gasforbrug	-5.758	-6.617
Elforbrug	-2.054	-2.170
Abonnement	-870	-870
Småanskaffelser	-2.116	-5.244
Vandforbrug	-604	-546
	<u>-9.002</u>	<u>-11.747</u>
 <u>3. Administrationsomkostninger:</u>		
Kontrohold/gebyr	-2.181	-788
Nets opkrævning	-1.259	-1.146
Administration	-48.831	-50.597
Gebyr vedr. Nets	-3.000	0
Telefongodtgørelse/bestyrelses honorar	-12.000	-12.000
Revisor	-11.375	-10.000
Advokat, arkitekt, rådgiver	0	-14.062
Generalforsamling/møder	-485	-4.455
Tab i forbindelse med tyveri	0	-1.100
	<u>-79.131</u>	<u>-94.148</u>

FUNDER & OSTENFELD

Noter

2014

2013

4. Renteudgifter:

Renter Nordea Kredit	-693.116	-691.733
Låneomkostninger	-392.252	0
	-1.085.368	-691.733

5. Ejendommens anskaffelsessum:

Ejendommens værdi	14.772.629	14.772.629
Udskiftning af udhuse	2.385.141	2.385.141
Renovering af badeværelser	1.310.554	1.303.225
Reparation af kviste og fælleshus	1.556.577	1.556.577
Bygningssagkyndig og fors. kviste m.v.	16.729	16.729
Reparation af indvendige revner	223.125	223.125
AD Bygningsrådgivning	444.281	444.281
Div. Småreparationer jfr. tilstandsrapport	301.372	301.372
1 års gennemgang kviste og badeværelser	1.875	1.875
Diverse vedr. tagudskiftning	5.530.568	5.530.568
	26.542.851	26.535.522

Kontant ejendomsværdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 20.500.000

6. Indretning fælleshus:

Saldo primo	34.320	38.610
Afskrivninger	-4.300	-4.290
	30.020	34.320

7. Indestående i pengeinstitut:

Nordea Bank, konto nr. 929881 (låne indfrielse)	878.133	0
Nordea Bank, konto nr. 983247	133.800	65.301
Nordea Bank, konto nr. 711365	167.648	1.043.548
Nordea Bank, fælleshus konto nr. 551749	2.411	2.652
	1.181.992	1.111.501

FUNDER & OSTENFELD

Noter

2014

2013

8. Andelsindskud:

Boligtype A	1.123.326	1.123.326
Boligtype B	747.880	747.880
Boligtype C	336.768	336.768
Boligtype D	518.352	518.352
Boligtype E	197.298	197.298
	2.923.624	2.923.624

9. Overført egenkapital:

Overført resultat tidligere år excl. indskud	9.660.758	9.516.529
Overført årets resultat	-326.063	-59.741
Afdrag prioritetsgæld	211.857	-114.206
	9.546.552	9.660.758

10. Prioritetsgæld:

	Kontantværdi		
Nordea Kredit, opr. 3.000.000, rente 5%, rest løbetid 4 år	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Nordea Kredit, opr. 10.876.000, rente 3,81%, indfriet	0	0	10.522.456
Nordea Kredit opr. 1.579.000, rente 3%, rest løbetid 7 år	1.813.024	1.579.000	1.579.000
Nordea Kredit opr. 9.828.000, rente 2,5%, rest løbetid 27¼ år	10.150.271	9.828.000	0
	14.963.295	14.407.000	15.101.456

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Nordea Kredit kr. 14.407.000 er tinglyst pant i ejendommen med kr. 15.455.000, hvis kontante ejendomsværdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 20,5 mill.

FUNDER & OSTENFELD

Noter

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

Type	Antal	Areal pr. 2014	Areal pr. 2013	Areal pr. 2012
B1 Andelsboliger	20	1.644	1.644	1.644
B2 Erhvervsandele				
B3 Boliglejemål				
B4 Erhvervslejemål				
B5 Øvrige lejemål		162	162	162
B6 I alt	20	1.806	1.806	1.806

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen

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:			Lån realkredit, ejendomsskat og forsikring fordeles efter areal/indskud	Øvrige driftsudgifter fordeles ligeligt på boligerne

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1985
D2 Ejendommens opførelsesår	1987

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/B1	26.572.871	16.164
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		-	-
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		-	-

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)		
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

FUNDER & OSTENFELD

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Leje pr. md.	Leje pr. år	Areal	Gns. kr. pr. m2
H1	Boligafgift	111.500	1.338.000	1.644	814
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boliglejeindtægter				

		Beregning	2014	2013	2012
J	Årets overskud pr. andelsareal (gns. Kr. pr. m2)	Resultat /B1	-69	88	99

		Beregning	Gns. kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi / B1	12.470.176/1.644
K2	Gæld - omsætningsaktiver	Gæld-omsætningsaktiver/B1	14.102.695/1.644
K3	Teknisk andelsværdi	K1 + K2	16.163

Byggeteknik og vedligeholdelse

		Beregning	2014	2013	2012
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m2)	M1 /B6	19	93	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. m2)	M2 /B6	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. Kr. pr. m2)	M3/B6	19	93	27

Finansielle forhold

			2014	2013	2012
P	Friværdi	Gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi			
					%
					42
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år (gns. kr. pr. m2)		129	124	98

FUNDER & OSTENFELD

13. Andelskronens værdi:

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

a) Anskaffelsessværdien incl. afholdte udgifter jfr. note 5 og fælleshus note 6	26.572.871
b) Handelsværdien	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi 31. december 2014	20.500.000

A) Såfremt værdien beregnes efter anskaffelsessummen (punkt a), kan andelskronen beregnes således:

Andelskronen beregnes således:	<u>Egenkapital (jfr. note 9+10) kr. 12.470.176</u>	
	Oprindeligt indskud kr. 2.923.624	<u><u>426,531%</u></u>

C) Såfremt værdien beregnes efter den kontante ejendomsværdi 31/12 2014 (punkt c) kr. 20.500.000:

Egenkapital pr. 31. december 2014		12.470.176
Kontantværdi pr. 31. december 2014	20.500.000	
Ejendommens anskaffelsessum pr. 31. december 2014 (incl. fælleshus)	<u>-26.572.871</u>	-6.072.871
Prioritetsgæld:		
Restgæld pr. 31. december 2014 (jfr. note 10)	14.407.000	
Kontantværdi pr. 31. december 2014 (jfr. note 10)	<u>-14.963.295</u>	-556.295
		<u><u>5.841.010</u></u>

Såfremt værdien beregnes efter den kontante ejendomsværdi (punkt c), kan andelskronen beregnes således:

Andelskronen beregnes således:	<u>5.841.010</u>	
	2.923.624	<u><u>199,787%</u></u>

Andelskronen

<u>Bolig:</u>	Oprindelige indskud	Andelskrone efter anskaffelse pkt. A	Andelskrone efter kontantv. Pkt. C
Boligtype A, 9 boliger	124.814	532.371	249.362
Boligtype B, 5 boliger	149.576	637.989	298.832
Boligtype C, 2 boliger	168.384	718.210	336.408
Boligtype D, 3 boliger	172.784	736.978	345.200
Boligtype E, 1 bolig	197.298	841.538	394.176
I alt	2.923.624	12.470.176	5.841.010