

FUNDER & OSTENFELD

Andelsboligforeningen Troldehegnet

Tranebanken 14-54

4681 Herfølge

CVR nr. 31 79 91 71

Årsrapport for perioden 01.01.2015 til 31.12.2015

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	10-12
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 2015

Bestyrelse:

Formand: Laila Clausen
Best. Medlem: Gitte Gottliebsen
Best. Medlem: Kenneth Petersen
Best. Medlem: Susanne Jørgensen
Best. Medlem: Christian Zenker

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

Revisor: 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 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.

Køge, den 28. april 2016

Bestyrelsen:

Laila Clausen
(Formand)

Gitte Gottliebsen

Kenneth Petersen

Susanne Jørgensen

Christian Zenker

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2016

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 2015, 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 nøgtetaloplysninger 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboliger samt foreningens vedtægter.

Næstved, den 28. 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

Boligafter

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 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Boligafgift	1.372.070	1.321.542
Andelshavers andel vedligeholdelse gasfyr	17.400	17.400
Tilbagebetaling ejendomsskat vedr. 2014	44.973	0
Renteindtægter	17	2.232
Indtægter i alt	1.434.460	1.341.174
Ejendomsskatter	-116.683	-109.664
Renovation og rottebekæmpelse incl. Mortalin	-63.314	-62.514
Forsikringer	-34.830	-35.813
Kontingenter	-19.770	-19.730
Diverse	0	-980
Drift af gasfyr	-17.550	-17.400
Honorar Rafn & Søn vedr. ejendomsskat 2004 retur	-6.795	0
Energimærke	-3.000	0
1 Vedligeholdelse bygninger	-79.980	-31.478
Vedligeholdelsesplan	-24.375	0
2 Drift fælleshus	-5.025	-9.002
3 Administrationsomkostninger	-86.195	-79.131
4 Renteudgifter incl. låneomkostninger	-564.171	-1.085.368
Afskrivning indretning fælleshus	-4.300	-4.300
Udgifter i alt	-1.025.988	-1.455.380
ÅRETS RESULTAT FØR AFDRAG PÅ LÅN	408.472	-114.206
Forslag til resultatdisponering:		
Afdrag på lån	246.597	211.857
Overført til akkumuleret resultat	161.875	-326.063
DISPONERET I ALT	408.472	-114.206

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2015

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
5	Ejendommens anskaffelsessum	26.540.351	26.542.851
6	Indretning fælleshus	25.720	30.020
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	26.566.071	26.572.871
	Energimærkning 2015	12.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	18.741	17.742
7	Indestående i pengeinstitut	541.333	1.181.992
	Kassebeholdning	4.922	2.133
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	576.996	1.201.867
	AKTIVER I ALT	27.143.067	27.774.738

PASSIVER

8	Andelsindskud	2.923.624	2.923.624
9	Overført egenkapital	9.955.024	9.546.552
	EGENKAPITAL ULTIMO	12.878.648	12.470.176
10	Prioritetsgæld	13.910.053	14.160.500
	Langfristet gæld i alt	13.910.053	14.160.500
	Afdrag prioritetsgæld indenfor 1 år	250.350	246.500
	Skyldige omkostninger	92.016	885.562
	Skyldig revisorhonorar	12.000	12.000
	Kortfristet gæld i alt	354.366	1.144.062
	GÆLD I ALT	14.264.419	15.304.562
	PASSIVER I ALT	27.143.067	27.774.738

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

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>1. Vedligeholdelse bygninger:</u>		
Varmeanlæg	-46.279	-23.182
Diverse vedligeholdelse	-112	-2.390
VVS	-3.158	0
Tømrer	-27.431	-1.653
Småanskaffelser	0	-1.253
Havemand	-3.000	-3.000
	<u>-79.980</u>	<u>-31.478</u>
<u>2. Drift fælleshus:</u>		
Udlejning fælleshus	3.300	2.400
Gasforbrug	-4.706	-5.758
Elforbrug	-1.706	-2.054
Abonnement	-878	-870
Småanskaffelser	-688	-2.116
Vandforbrug	-347	-604
	<u>-5.025</u>	<u>-9.002</u>
<u>3. Administrationsomkostninger:</u>		
Kontrohold/gebyr	-2.548	-2.181
Nets opkrævning	-1.485	-1.259
Administration	-49.661	-48.831
Administration ekstra ydelser	-1.875	0
Gebyr vedr. Nets	0	-3.000
Telefongodtgørelse/bestyrelshonorar	-12.000	-12.000
Hjemmeside	-293	0
Revisor	-9.688	-11.375
Advokat, arkitekt, rådgiver	-8.246	0
Generalforsamling/møder	-399	-485
	<u>-86.195</u>	<u>-79.131</u>

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>4. Renteudgifter:</u>		
Renter Nordea Kredit	-561.671	-693.116
Låneomkostninger	-2.500	-392.252
	<u>-564.171</u>	<u>-1.085.368</u>

5. Ejendommens anskaffelsessum:

Ejendommens værdi	14.772.629	14.772.629
Udskiftning af udhuse	2.385.141	2.385.141
Renovering af badeværelser	1.308.054	1.310.554
Reparation af kviste og fælleshus	1.556.577	1.556.577
Bygnings sagkyndig 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
	<u>26.540.351</u>	<u>26.542.851</u>

Kontant ejendomsværdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 20.500.000

6. Indretning fælleshus:

Saldo primo	30.020	34.320
Afskrivninger	-4.300	-4.300
	<u>25.720</u>	<u>30.020</u>

7. Indestående i pengeinstitut:

Nordea Bank, konto nr. 929881 (låne indfrielse)	0	878.133
Nordea Bank, konto nr. 983247	539.262	133.800
Nordea Bank, konto nr. 711365	0	167.648
Nordea Bank, fælleshus konto nr. 551749	2.071	2.411
	<u>541.333</u>	<u>1.181.992</u>

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>8. Andelsindskud:</u>		
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
	<u>2.923.624</u>	<u>2.923.624</u>

9. Overført egenkapital:

Overført resultat tidligere år excl. indskud		9.546.552	9.660.758
Overført årets resultat	161.875		-326.063
Afdrag prioritetsgæld	246.597	408.472	211.857
		<u>9.955.024</u>	<u>9.546.552</u>

10. Prioritetsgæld:

	<u>Kontantværdi</u>		
Nordea Kredit, opr. 3.000.000, rente 5%, rest løbetid 3 år	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Nordea Kredit opr. 1.579.000, rente 3%, rest løbetid 6 år	1.771.638	1.579.000	1.579.000
Nordea Kredit opr. 9.828.000, rente 2,5%, rest løbetid 26¼ år	9.662.996	9.581.403	9.828.000
	<u>14.434.634</u>	<u>14.160.403</u>	<u>14.407.000</u>

Afdrag indenfor 1 år: kr. 250.350

Afdrag indenfor 2-5 år: kr. 1.011.000

Afdrag indenfor 2-5 år indeholder ikke afdrag på lån i Nordea Kredit kr. 3. mill., lånet er afdragsfrit og udløber om tre år, afvikling af lånet herefter kendes ikke.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Nordea Kredit kr. 14.160.403 er tinglyst pant i ejendommen med kr. 14.407.000, hvis kontante ejendomsværdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 20,5 mill.

FUNDER & OSTENFELD

Noter

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

Type	Antal	Areal pr. 2015	Areal pr. 2014	Areal pr. 2013
B1	20	1.644	1.644	1.644
B2				
B3				
B4				
B5		162	162	162
B6 I alt	20	1.806	1.806	1.806

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	26.566.071	16.159
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	114.310	1.371.720	1.644	834
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boliglejeindtægter				

	Beregning	2015	2014	2013	
J	Årets overskud pr. andelsareal (gns. Kr. pr. m2)	Resultat /B1	248	-69	88

	Beregning	Gns. kr. pr. m2		
K1	Andelsværdi	Andelsværdi / B1	12.878.648/1.644	7.834
K2	Gæld - omsætningsaktiver	Gæld-omsætningsaktiver/B1	13.687.423/1.644	8.325
K3	Teknisk andelsværdi	K1 + K2		16.159

Byggeteknik og vedligeholdelse

	Beregning	2015	2014	2013	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m2)	M1 /B6	49	19	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. m2)	M2 /B6	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. Kr. pr. m2)	M3/B6	49	19	93

Finansielle forhold

		%	
P	Friværdi	Gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi	46%

	2015	2014	2013	
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år (gns. kr. pr. m2)	150	129	124

FUNDER & OSTENFELD

13. Andelskronens værdi:

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

a) Anskaffelsværdien incl. afholdte udgifter jfr. note 5 og fælleshus note 6	26.566.071
b) Handelsværdien	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi 31. december 2015	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. 12.878.648</u>	
Oprindeligt indskud kr. 2.923.624	<u><u>440,503%</u></u>

C) Såfremt værdien beregnes efter den kontante ejendomsværdi 31/12 2015 (punkt c) kr. 20.500.000:

Egenkapital pr. 31. december 2015		12.878.648
Kontantværdi pr. 31. december 2015	20.500.000	
Ejendommens anskaffelsessum pr. 31. december 2015 (incl. fælleshus)	<u>-26.572.871</u>	-6.072.871
Prioritetsgæld:		
Restgæld pr. 31. december 2015 (jfr. note 10)	14.160.403	
Kontantværdi pr. 31. december 2015 (jfr. note 10)	<u>-14.434.634</u>	<u>-274.231</u>
		<u><u>6.531.546</u></u>

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

Andelskronen beregnes således: <u>6.531.546</u>	
2.923.624	<u><u>223,406%</u></u>

Andelskronen

<u>Bolig:</u>	<u>Oprindelige indskud</u>	<u>Andelskrone efter anskaffelse pkt. A</u>	<u>Andelskrone efter kontantv. Pkt. C</u>
Boligtype A, 9 boliger	124.814	549.809	278.842
Boligtype B, 5 boliger	149.576	658.887	334.161
Boligtype C, 2 boliger	168.384	741.737	376.179
Boligtype D, 3 boliger	172.784	761.118	386.010
Boligtype E, 1 bolig	197.298	869.104	440.775
I alt	<u><u>2.923.624</u></u>	<u><u>12.878.648</u></u>	<u><u>6.531.546</u></u>