

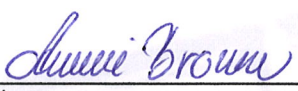
Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg

Navervej 9-11
8600 Silkeborg

Årsrapport for regnskabsåret 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 12/4 2016


dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsens regnskabspåtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3-4
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger.....	5
Bestyrelsens årsberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14
Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser.....	15
Bilag - nøgleoplysninger.....	16-18

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2015 og årsberetningen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, samt andelsboliglovens regler og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. februar 2016

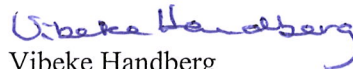
BESTYRELSE



Anni Brown
Formand



Helle Sørensen
Kasserer



Vibeke Handberg
Sekretær



Henrik Jørgensen



Ole Hummelgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og den regnskabsmæssige værdi af andelsbeviserne. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen 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 revisionshandling 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 foreningens 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 foreningens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har givet anledning til følgende forbehold.

Forbehold

Ledelsen har ikke medtaget nøgleoplysningsskemaet i noterne, men i stedet medtaget dem som bilag, hvilket er en afvigelse fra andelsboligloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningen af det forbehold, 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, foreningens vedtægter samt lov om andelsboligforeninger.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

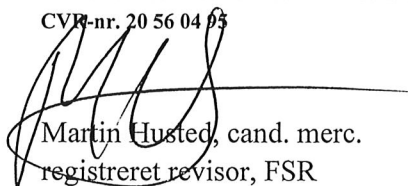
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 22. februar 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 05



Martin Husted, cand. merc.
registreret revisor, FSR

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg
Navervej 9-11
8600 Silkeborg

Stiftet: 10. november 2005
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Opført 1. november 2007
35 andelsboliger
4.357 samlet antal m2
497d, Silkeborg Markjorder

Bestyrelse

Anni Brown
Helle Sørensen
Vibeke Handberg
Henrik Jørgensen
Ole Hummelgaard

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Bestyrelsens årsberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder, beliggende Navervej 9-11, 8600 Silkeborg

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2016.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 265.065, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 8.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger (andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2)

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og indbetaling til fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til andre reserver, fx til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Regnskabspraksis

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsshenlæggelse.

Opskrivningerne tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske anskaffelsessum, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan indholdes i opskrivningsshenlæggelsen, udgiftsføres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningsshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgælden indregnes til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrig gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af årsrapportens sidste side. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse

Note	2015	2014	Budget 2016
	kr.	kr.	kr. (Ej revideret)
INDTÆGTER			
Boligafgift og fællesudgifter	1.745.520	1.717.217	1.806.000
Venteliste	1.200	1.100	0
INDTÆGTER I ALT	1.746.720	1.718.317	1.806.000
UDGIFTER			
Ejendomsskat	-316.355	-297.454	-334.600
Bygningsforsikring	-52.088	-51.444	-53.000
Renovation	-46.869	-47.856	-50.000
You See, Kabel TV	-68.025	-69.315	-71.000
El	-5.299	-5.539	-5.500
Energimærkning	-10.200	0	0
Vedligeholdelse	-63.817	-40.355	-42.000
Fællesarealer	-32.997	-28.614	-34.000
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	-70.000	-140.000	-100.000
1 Administrationsomkostninger	-47.262	-44.445	-39.700
Diverse	-1.661	0	0
UDGIFTER I ALT	-714.572	-725.022	-729.800
RESULTAT FØR RENTER	1.032.148	993.295	1.076.200
<i>Renter</i>			
Pengeinstitutter	3.360	0	0
Driftskredit	-193	-97	0
Prioritetsrenter	-770.250	-646.249	-785.000
Låneomkostninger	0	-126.424	0
<i>Renter i alt</i>	-767.083	-772.770	-785.000
ÅRETS RESULTAT	265.065	220.525	291.200
Resultatdisponering:			
Overført til afdrag på prioritetsgæld	264.419	437.866	265.000
Overført til tabs- og vindingskonto	646	-217.341	26.200
Disponeret ialt	265.065	220.525	291.200

Balance

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
	AKTIVER		
2	Grunde og bygninger	<u>65.500.000</u>	<u>65.000.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>65.500.000</u>	<u>65.000.000</u>
	Tilgodehavender	0	179
	Periodiseringer	<u>51.131</u>	<u>48.846</u>
	Tilgodehavender	<u>51.131</u>	<u>49.025</u>
3	Likvide beholdninger	<u>393.869</u>	<u>243.058</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>445.000</u>	<u>292.083</u>
	AKTIVER	<u><u>65.945.000</u></u>	<u><u>65.292.083</u></u>

Balance

Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER		
Andelskapital	15.607.935	15.607.935
Reserve for opskrivninger	7.273.250	6.773.250
Tabs- og vindingskonto	-53.634	-54.280
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-1.943.429	-2.278.776
Kurstab og låneomkostninger	-162.727	0
Afdrag på gæld, akkumuleret	3.062.371	2.797.952
Henlæggelse til vedligeholdelse	256.889	186.889
4 EGENKAPITAL	<u>24.040.655</u>	<u>23.032.970</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	<u>41.564.553</u>	<u>41.921.629</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>41.564.553</u>	<u>41.921.629</u>
6 Anden gæld	73.792	73.066
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>266.000</u>	<u>264.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>339.792</u>	<u>337.484</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>41.904.345</u>	<u>42.259.113</u>
PASSIVER	<u>65.945.000</u>	<u>65.292.083</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Pantsatte andelsbeviser		
9 Andelsværdi		

Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
1 Administrationsomkostninger		
ABF-kontingent	6.597	6.527
Møder, porto, kontor m.v.	10.211	8.703
Hjemmeside	3.845	0
Valuar	10.000	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.609	17.253
Øvrig assistance med nøgleoplysningsskema	0	1.962
	<u>47.262</u>	<u>44.445</u>

2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum	58.226.750	58.226.750
Opskrivning til dagsværdi	<u>7.273.250</u>	<u>6.773.250</u>
	<u>65.500.000</u>	<u>65.000.000</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>48.000.000</u>	<u>48.000.000</u>

Ejendommen måles til dagsværdi pr. 31. december 2015 Til denne vurdering er anvendt en pris pr. m2 på kr. 15.033. Værdien er vurderet af lokal ejendomsmægler.

Jævnfør nedenstående følsomhedsanalyse vil ejendomsværdien ændre sig, såfremt vurderingen af kvadratmeterprisen stiger eller falder med følgende procentsatser.

Følsomhedsanalyse m2 pris	m2 pris	ejendomsværdi
Vurderede m2 pris + 10 %	16.536	72.048.659
Vurderede m2 pris + 5 %	15.785	68.773.720
Vurderede m2 pris	15.033	65.498.781
Vurderede m2 pris - 5 %	14.281	62.223.842
Vurderede m2 pris - 10 %	13.530	58.948.903

3 Likvide beholdninger		
Danske Bank, 10590310	149.749	76.889
Danske Bank, 10590329	3.300	2.100
Danske Bank, 10590337	240.820	134.637
Realkredit Danmark, 2034.8894-06-01	0	29.432
	<u>393.869</u>	<u>243.058</u>

Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
4 Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Indbetalt andelskapital	15.607.935	15.607.935
	<u>15.607.935</u>	<u>15.607.935</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Opskrivning af ejendom, primo	6.773.250	6.773.250
Årets opskrivning	500.000	0
	<u>7.273.250</u>	<u>6.773.250</u>
<i>Tabs- og vindingskonto</i>		
Overførsel tidligere år	-54.280	163.061
Overført årets resultat	646	-217.341
	<u>-53.634</u>	<u>-54.280</u>
<i>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</i>		
Kursregulering af gæld, primo	-2.278.776	-2.361.923
Årets kursregulering af gæld	335.347	83.147
	<u>-1.943.429</u>	<u>-2.278.776</u>
<i>Kurstab og låneomkostninger</i>		
Årets kurstab og låneomkostninger	-162.727	0
	<u>-162.727</u>	<u>0</u>
<i>Afdrag på gæld, akkumuleret</i>		
Akkumulerede afdrag prioritetsgæld, primo	2.797.952	2.360.086
Årets afdrag på prioritetsgæld	264.419	437.866
	<u>3.062.371</u>	<u>2.797.952</u>
<i>Henlæggelse til vedligeholdelse</i>		
Henlæggelse, primo	186.889	46.889
Henlæggelse i indeværende år	70.000	140.000
	<u>256.889</u>	<u>186.889</u>
	<u>24.040.655</u>	<u>23.032.970</u>

Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, afdragsfrit flexlån	0	30.255.000
Realkredit Danmark, flexlån	30.658.000	0
Realkredit Danmark, kontantlån	11.434.581	11.699.000
Kursregulering	-262.028	232.047
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	266.000	264.418
	<u>41.564.553</u>	<u>41.921.629</u>
Kursværdi	41.830.553	42.186.047
Nominel værdi	42.092.581	41.954.000
Pålydende rente	0,56 - 2,56	0,80 - 2,56%
6 Anden gæld		
Salg af andelsbeviser	5.000	0
Forudbetalt husleje	53.792	58.066
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000
	<u>73.792</u>	<u>73.066</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 41.830.553, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 65.500.000.		
8 Pantsatte andelsbeviser		
Der er pantsatte andelsbeviser i foreningen.		

Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser

Note

9 Andelsværdi, i.h.t. § 5 stk. 2b (valuarvurdering)

REGULERING AF ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Værdiændringen kan opgøres således:

Egenkapital ifølge balance	24.040.655
<i>Ændringer til egenkapitalen</i>	
Tilbageførsel regnskabsmæssig ejendomsværdi	-65.500.000
Ejendomsværdi, jfr. Andelsboligforeningslovens regler, valuarvurdering	65.500.000
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	41.830.553
Prioritetsgæld, jfr. Andelsboligforeningslovens regler	-41.830.553
Fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse	-256.889
	<u>-256.889</u>
Egenkapital efter værdiændring	<u>23.783.766</u>

Andelsbevisernes værdi kan opgøres således pr. andelsbolig (baseret på lov om andelsboligforeninger § 5):

	Oprindeligt indskud pr. andelsbolig	Antal andelsboliger	Oprindeligt indskud i alt	Formueværdi 31/12 15 pr. andel	Egenkapital 31/12 15 i alt
Andelsbevis Type A	422.460	14	5.914.440	643.755	9.012.573
Andelsbevis Type B	461.595	21	9.693.495	703.390	14.771.193
		<u>35</u>	<u>15.607.935</u>		<u>23.783.766</u>

Andelsbevisernes værdi pr. andelskrone udgør: $\frac{23.783.766}{15.607.935} = 1,524$

Bilag

Note

10 Nøgleoplysninger

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31-12-2015		31-12-2014	31-12-2013
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	35	4.357	4.357	4.357
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	35	4.357	4.357	4.357

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Bilag

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.500.000	15.033
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	256.889	59
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	%

		Ja	Nej
G1	Har generalforsamlingen modtaget offentlige 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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	401
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	108	51	65

		Gns. kr. pr. andels m ²
K1	Andelsværdi	5.459
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.516
K3	Teknisk andelsværdi	14.974

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	7	16	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	32	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	39	16	22

Bilag

4. Finansielle forhold

P

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36
--	----

 %

		2013	2014	2015
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	100	100	61