

ORIGINAL

Andelsboligforeningen Lokesvej
8653 Them

Årsrapport for 2016

SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Lokesvej
8353 Them

CVR.nr.: 3062 1867

Bestyrelse Else Goldmann, R17, formand
Tove Højer, R13, kasserer
Aage Sarto, L3, sekretær
Ivalu Schmidt, R9

Generalforsamling 14. marts 2017
Klokken 19:30
Else Goldmann, R17

Bankforbindelse NYKREDIT
Østergade 11
8600 Silkeborg

Regnskab KGC Regnskab
CVR-nr. 10 01 61 85
Revelhøjvej 18
8200 Aarhus N

BESTYRELSENS LEDELSESPÅTEGNING

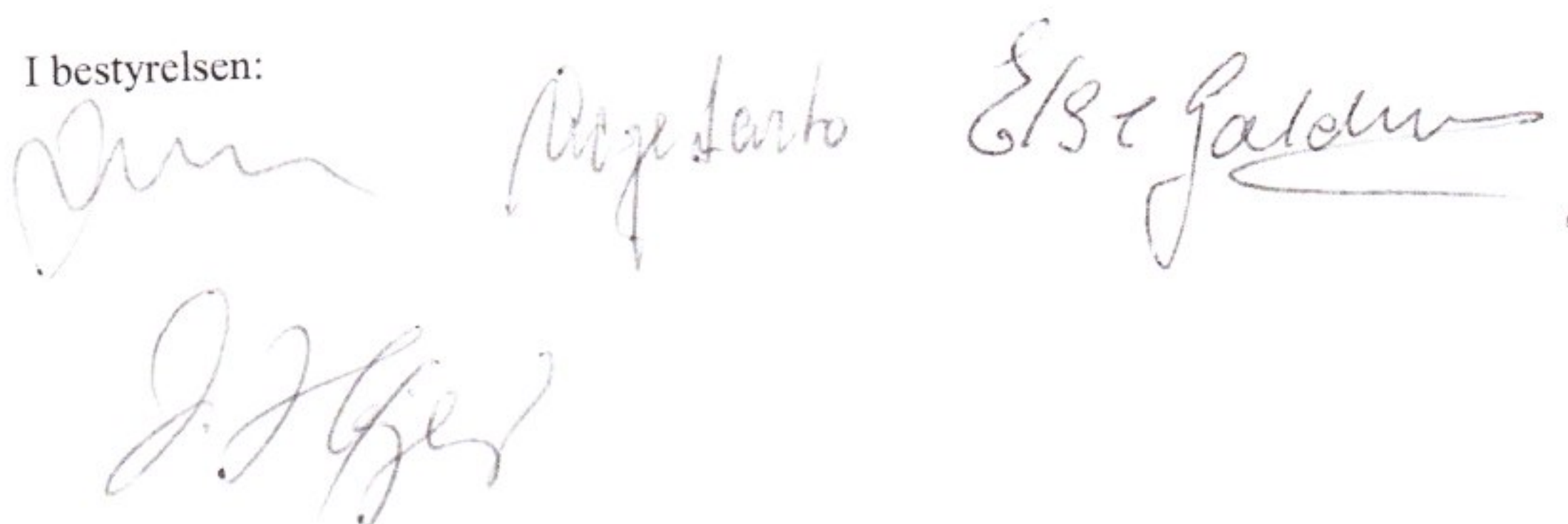
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 og ledelsesberetningen.

Bestyrelsen har ansvaret for regnskabsaflæggelsen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 9/13 2017

I bestyrelsen:

The block contains four handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left, followed by three more signatures to its right, arranged in a slightly descending line. The signatures are cursive and difficult to read, but they appear to be the names of the board members.

ÅRSBERETNING

Bestyrelsen aflægger ledelsesberetningen på generalforsamlingen.

Revisorernes erklæring til årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej for 2016

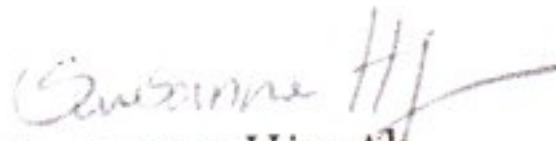
Vi har kritisk gennemgået bogholderiets posteringer, som er indeholdt i årsrapporten samt afstemt Andelsboligforeningen Lokesvej's medlemværender med pengeinstitutter.

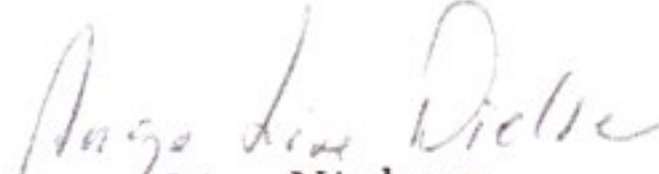
Endvidere har vi stikprøvevis undersøgt bilagsdokumentationen for de enkelte regnskabsposter.

Vi har påset, at der generelt har været udvist fornøden sparsommelighed, og at alle udgifter er afholdt i overensstemmelse med foreningens formål.

Vi har ingen bemærkninger til årsrapporten.

Them, den 10/13 2017


Susanne Hjorth
Kritisk revisor


Inger-Lise Nielsen
Kritisk revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Vi har aflagt årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste år.

Generelt

Andelsboligforeningen Lokesvej, Them er en ustøttet andelsboligforening. Der er opført 10 huse og der er 10 medlemmer af foreningen. Der er ingen tinglyst tilbagekøbsklausul.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter

Indtægter indregnes efter faktureringsprincippet.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet. Omkostninger, der er medgået til solgte tjenesteydelser, er medtaget i det år, hvori indtægter fra salget er medtaget.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke en skattepligtig forening.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andelsforeningens boliger måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på ejendommene; derimod hensættes der efter generalforsamlingens valg beløb til vedligeholdelse og sikring af ejendommens værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser

Vedrører beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles alle til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2016

	Note	2015
		kr.
Boligafgift		611.400
Ydelser (renter, bidrag og afdrag) prioritetsgæld		-507.849
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse		-29.979
ORDINÆRT RESULTAT		73.572
Renteindtægter		3.087
RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER		76.659
Fællesudgifter	3	-73.353
ÅRETS RESULTAT		3.306
Bestyrelsens forslag til resultatdisponering		
Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.		30.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr		19.500
Årets overførsel til dispositionsfond		-46.194
		3.306

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>AKTIVER</u>	Note	2015
	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 8 fb, Them By, Them.		
Anskaffelsessum (incl. belåningsomkostninger dkk 18.192,-)	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>		
Offentlig ejendomsværdi ved årets begyndelse	<i>10.200.000</i>	<i>10.200.000</i>
Heraf grundværdi	<i>2.486.800</i>	<i>2.550.600</i>
Likvide beholdninger	<u>286.412</u>	<u>280.657</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>286.412</u>	<u>280.657</u>
<u>AKTIVER</u>	<u>11.104.604</u>	<u>11.098.849</u>

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>PASSIVER</u>	Note	kr.	2015 kr.
Andelskapital (stamkapital)	7	2.736.250	2.736.250
Dispositionsfond	4	-771.954	-748.161
Opsparet værdi, der indgår i andelskroneværdien		<u>1.964.296</u>	<u>1.988.089</u>
Øvrige hensættelser til			
Fornyelse af vinduer og døre m.m.	1	91.315	91.294
Vedligeholdelse og fornyelse fyr	2	<u>225.500</u>	<u>206.000</u>
EGENKAPITAL		<u>2.281.111</u>	<u>2.285.383</u>
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	8		
Renteswap 2832751N (rentemax. 4,58%)		1.531.510	1.421.856
Prioritetsgæld Nykredit (pantebrevsrestgæld)		3.073.108	3.175.184
Lån 4		4.201.000	4.201.000
Lån 5			
Finansielle instrumenter ikke forfalden			
Anden gæld		5.250	5.200
Forudbetalte boligafgifter		6.625	4.226
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto		<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
Revision og regnskab		<u>8.823.493</u>	<u>8.813.466</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>8.823.493</u>	<u>8.813.466</u>
<u>PASSIVER</u>		<u>11.104.604</u>	<u>11.098.849</u>

NOTER

	kr.	2015 kr.
<u>Note 1. Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	91.294	165.905
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-29.979	-104.611
Årets hensættelse	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>91.315</u>	<u>91.294</u>
<u>Note 2. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	206.000	182.000
Årets hensættelse	<u>19.500</u>	<u>24.000</u>
	<u>225.500</u>	<u>206.000</u>
<u>Note 3. Fællesudgifter</u>		
Ejendomsskatter	32.662	30.667
Renovation	15.336	15.425
Forsikringer	12.973	10.418
Kontingent ABF	1.920	1.900
Kontorhold	1.583	1.019
Revision og regnskab	6.250	9.455
Aktiviteter for andelshavere	1.110	5.871
Hjemmeside	45	45
Gaver og blomster	<u>1.474</u>	<u>600</u>
	<u>73.353</u>	<u>75.400</u>

Note 4. Dispositionsfond

Saldo primo	-748.161	-969.891
Overført af årets resultat	-46.194	-121.263
Ændring af markedsværdi renteswap	-109.654	140.620
Overført fra henlæggelseskonto fremtidig vedligeholdelse	29.979	104.611
Årets afdrag på prioritetsgæld	102.076	97.762
	<u>-771.954</u>	<u>-748.161</u>

Note 5. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol (lån 3)	3.986.000	3.986.000
Pantebrevsrestgæld	3.073.108	3.175.184
Kursværdi af obligationsrestgæld	3.161.184	3.375.117

Kontantlån, rentesats 4,3416
Restløbetid 19,25 år

Note 6. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol (lån 4)	4.201.000	4.201.000
Pantebrevsrestgæld	4.201.000	4.201.000
Kontantværdi af restgælden andrager	4.224.106	4.210.242

Afdragsfrit lån med variabel rente.

Rentestabilitet sikret ved SWAP-aftale gældende til år 2026 - max. 4,58% p.a.

Restløbetid 20,25 år

Note 7. Indskudskapital

Indskudskapitalen fordeles således:

A: 5 á kr. 279.750 (100 kvm)	1.398.750	1.398.750
B: 5 á kr.267.500 (90 kvm)	<u>1.337.500</u>	<u>1.337.500</u>
Andelshaverindskud i alt	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>

Note 8. Værdiansættelse andelskronen

Den maksimale værdi af andelskronen kan beregnes på grundlag af anskaffelsesværdien maksimalt beregnes til >

kr 1,271

kr 1,240

Kursfastsættelsen vedtages af generalforsamlingen og gælder frem til næste generalforsamling. Værdien af andelskronen ligger indenfor det maksimumsbeløb, som kan fastsættes på grundlag anskaffelsessummen med fradrag af nominel gæld.

Oversigt over andelskronens kursudvikling

År	<i>KURS</i>	Stigning
2016	1,2709	2,53%
2015	1,2396	2,45%
2014	1,2099	2,74%
2013	1,1776	79,79%
2012	0,6550	-7,75%
2011	0,7100	-44,09%
2010	1,2700	-3,79%
2009	1,3200	1,54%
2008	1,3000	19,27%
2007	1,0900	4,10%
2006	1,0471	2,38%
2005	1,0228	2,18%
2004	1,0010	2,39%
2003	0,9776	0,00%

De enkelte andelshaveres værdi af eget indskud kan endvidere tillægges egne afholdte og godkendte forbedringsudgifter, hvorfor andelshaveren sammen med foreningens bestyrelse opfordres til at føre regnskab med sådanne forbedrings- udgifter.