

Andelsboligforeningen
Mastrup Søpark
Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring
CVR-nr. 30 02 76 55

ÅRSRAPPORT 2015

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Intern revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Mastrup Søpark

Beliggende

Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring

CVR-nr. 30 02 76 55

Bestyrelse

Svend Erik Nielsen , formand
Jørgen Kiilerich
Michael Nicolaisen
Bjarne Alting
Annette Toft

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Kirsten Grønberg

Blomstermarken 31 9530 Støvring

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Støvring afdeling

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22. marts 2016

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 26. februar 2016

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig



Bente Sørensen



Anette Kolditz Christensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Andelsboligforeningen Mastrup Søpark.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 26. februar 2016

Bestyrelsen:

Svend Erik Nielsen , formand

Jørgen Kiilerich

Michael Nicolaisen

Bjarne Alting

Annette Toft

Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mastrup Søpark.

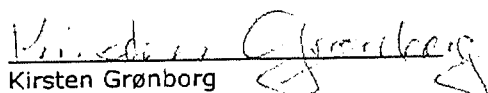
Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for Mastrup Søpark for regnskabsåret
1. januar 2015 – 31. december 2015.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2015 stemmer med det,
der står i regnskabet.

Støvring, den -2-2016


Kirsten Grønberg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mastrup Søpark er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra at ejendommen er optaget under materielle anlægsaktiver til offentlig ejendomsvurdering i stedet for til anskaffelsessum. Regnskabspraksis er ændret med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens aktiver og passiver.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. 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 bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld)

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab).

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar	10 år
----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 31.4 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2015

		Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	3.293.280	3.293.800	3.279.840
Indtægter fælleshus	2	21.714	17.700	17.529
Øvrige indtægter	3	4.500	3.075	10.300
Indtægter i alt		<u>3.319.494</u>	<u>3.314.575</u>	<u>3.307.669</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	277.101	279.500	262.439
Forbrugsafgifter	5	1.808	0	0
Lønninger m.v.	6	1.810	0	0
Vedligeholdelse, løbende	7	332.818	121.600	82.804
Administrationsomkostninger	8	70.147	70.100	73.267
Øvrige foreningsomkostninger	9	29.161	16.075	15.233
Afskrivning inventar m.v.	13	2.713	0	2.713
Omkostninger i alt		<u>715.557</u>	<u>487.275</u>	<u>436.456</u>
Resultat før finansielle poster		2.603.937	2.827.300	2.871.213
Finansielle indtægter	10	3.683	5.000	4.445
Finansielle omkostninger	11	4.288.964	2.728.000	2.795.076
Finansielle poster, netto		<u>4.285.281</u>	<u>2.723.000</u>	<u>2.790.631</u>
Årets resultat		<u>-1.681.344</u>	<u>104.300</u>	<u>80.582</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	104.300	151.241
Afskrivninger af inventar mv.		-2.713	0	-2.713
Kurstab/låneomkostninger		-1.561.834	0	-67.946
Overført restandel af årets resultat		-116.798	0	0
Disponeret i alt		<u>-1.681.344</u>	<u>104.300</u>	<u>80.582</u>

Balance pr. 31. december 2015

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1bp Mastrup By, Bunderup	12	70.000.000	63.876.106
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 70.000.000			
Inventar, driftsmateriel m.v.	13	<u>5.425</u>	<u>8.138</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>70.005.425</u>	<u>63.884.244</u>
Anlægsaktiver		<u>70.005.425</u>	<u>63.884.244</u>
Andre tilgodehavender	14	<u>34.404</u>	<u>37.755</u>
Tilgodehavender i alt		<u>34.404</u>	<u>37.755</u>
Likvide beholdninger	15	<u>3.606.762</u>	<u>1.011.143</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.641.166</u>	<u>1.048.898</u>
Aktiver		<u>73.646.592</u>	<u>64.933.142</u>

Balance pr. 31. december 2015

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		6.123.894	0
Overført resultat m.v.		-1.919.570	-238.226
		<u>17.004.324</u>	<u>12.561.774</u>
Andre reserver		<u>541.274</u>	<u>541.274</u>
Egenkapital	16	<u>17.545.598</u>	<u>13.103.048</u>
Prioritetsgæld	17	54.000.000	51.830.094
Køb & salg		15.000	0
Øvrig gæld	18	2.085.994	0
Gældsforpligtelser		<u>56.100.994</u>	<u>51.830.094</u>
Passiver		<u>73.646.592</u>	<u>64.933.142</u>
 Eventualforpligtelser	19		
 Nøgletal	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	2.727.360	2.728.000	2.727.360
Fællesudgifter	<u>565.920</u>	<u>565.800</u>	<u>552.480</u>
	<u>3.293.280</u>	<u>3.293.800</u>	<u>3.279.840</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	21.714	17.700	17.529
Vedl./drift	-6.453	-8.400	-3.318
Nyanskaffelser	-3.230	0	0
El - fælleshus/fællesbelysning	-14.380	-17.000	-13.760
Internet	0	0	-472
Oliebehandling af gulv	0	-1.000	0
Vand - fælleshus	-771	-1.500	-610
Varme - fælleshus	-8.927	-15.500	-10.174
Renovation/vandafsl. - fælleshus	-2.953	-3.200	-2.360
Tlf. - fælleshus	0	0	-965
	<u>-15.000</u>	<u>-28.900</u>	<u>-14.130</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	200	0	0
Handelsgebyr m.v.	4.000	3.075	2.400
Salg af el-pærer	300	0	0
Erstatning fra forsikring	0	0	7.900
	<u>4.500</u>	<u>3.075</u>	<u>10.300</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	236.232	236.500	222.174
Forsikringer	<u>40.869</u>	<u>43.000</u>	<u>40.265</u>
	<u>277.101</u>	<u>279.500</u>	<u>262.439</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift/bredbånd	<u>1.808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 6. Telefon - bestyrelsen			
Tlf. - forening	<u>1.810</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.810</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	15.000	0
Nyanskaffelser	0	0	3.697
Selvrisiko	4.133	0	0
VVS	407	0	0
Elektriker	1.035	0	375
Tømrer	55.407	0	1.200
Maler	178.824	0	0
Kloak/faldstammer	1.729	0	0
Fællesarealer	49.452	45.000	42.940
Snerydning	2.500	15.000	0
Låse og nøgler	2.536	0	2.933
Maskiner m.v.	80	0	0
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	36.714	46.600	31.659
	<u>332.818</u>	<u>121.600</u>	<u>82.804</u>
Note 8. Administrationsomkostninger			
Advokathonorar	0	0	3.080
Administrationshonorar	70.147	70.100	70.187
	<u>70.147</u>	<u>70.100</u>	<u>73.267</u>
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Energimærkning	2.122	3.075	3.138
Bestyrelsesgodtgørelse	0	0	1.390
Hjemmeside	10.250	10.000	0
Møder, arrangementer	6.254	0	317
Blomster, gaver	350	0	150
Nets-gebyr	2.493	3.000	2.472
Vandopg. Blomstermarken 14	7.693	0	7.766
	<u>29.161</u>	<u>16.075</u>	<u>15.233</u>
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	3.683	5.000	4.445
	<u>3.683</u>	<u>5.000</u>	<u>4.445</u>
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	2.727.130	2.728.000	2.727.130
Afskrivning af kurstab/låneomkostninger	1.561.834	0	67.946
	<u>4.288.964</u>	<u>2.728.000</u>	<u>2.795.076</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Note 12. Ejendommen, Matr.nr. 1bp Mastrup By, Bunderup		
Kostpris pr. 31. december	<u>63.876.106</u>	<u>63.876.106</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets regulering	<u>6.123.894</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>6.123.894</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>70.000.000</u>	<u>63.876.106</u>
Note 13. Inventar og driftsmateriel		
Inventar og driftsmateriel pr. 1. januar	<u>27.127</u>	<u>27.127</u>
Inventar og driftsmateriel pr. 31. december	<u>27.127</u>	<u>27.127</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-18.989	-16.276
Årets afskrivning	<u>-2.713</u>	<u>-2.713</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-21.702</u>	<u>-18.989</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>5.425</u>	<u>8.138</u>
Note 14. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	34.404	33.988
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.767</u>
	<u>34.404</u>	<u>37.755</u>
Note 15. Likvide beholdninger		
Driftskonto 456-59-96741	576.668	691.237
Højrente 458-34-54174	315.427	312.499
Foreningskonto 457-82-04437	18.452	7.121
Nykredit 8117 3946007	2.695.780	0
Nykredit 8117 3946015	436	0
Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>286</u>
	<u>3.606.762</u>	<u>1.011.143</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Note 16. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	0	0
Årets regulering	<u>6.123.894</u>	<u>0</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>6.123.894</u>	<u>0</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-238.226	-170.280
Kurstab/låneomkostninger	-1.561.834	-65.234
Afskrivning inventar mv.	-2.713	-2.713
Rest af årets resultat	<u>-116.798</u>	<u>0</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>-1.919.570</u>	<u>-238.226</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>17.004.324</u>	<u>12.561.774</u>
Vedligeholdelsesfond	541.274	390.034
Årets bevægelse	0	151.241
Vedligeholdelsesfond	<u>541.274</u>	<u>541.274</u>
Reserver pr. 31. december	<u>541.274</u>	<u>541.274</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	<u>17.545.598</u>	<u>13.103.048</u>

Note 17. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 BRF-kredit opr. 51.200.000	0	0
2 Nykredit opr. 40.500.000	40.500.000	40.220.037
3 Nykredit opr. 13.500.000	<u>13.500.000</u>	<u>13.513.920</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>54.000.000</u>	<u>53.733.957</u>

- 1 BRF-kredit opr. 51.200.000
Indfriet
- 2 Nykredit opr. 40.500.000
Tilpasningslån F10 - kontantlån, rente 1,6734%, restløbetid 30 år, afdragsfrihed til 31/12-2025
- 3 Nykredit opr. 13.500.000
Tilpasningslån F5 - kontantlån, rente 0,8693%, restløbetid 10 1/4 år

Note 18. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	<u>2.085.994</u>	<u>0</u>
	<u>2.085.994</u>	<u>0</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2015

Note 19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpandebrev nominelt kr. 11.000.000 til Spar Nord Bank A/S

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpandebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 54.000.000 kr. i ejendommen.

Noter til Balance pr. 31. december 2015

Note 20. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mastrup Søpark anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	40	4.200
B6	I alt	40	4.200

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	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.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.15 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	70.000.000	16.667

Noter til Balance pr. 31. december 2015

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.15 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	541.274	129

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har 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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	274.440 x 12 /	4.200 784
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	4.200 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	4.200 0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 kr. pr. kvm.	2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	16	19	-400

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.112	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.490	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.602	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2015

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 kr. pr. kvm.	2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	20	79
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	23	20	79

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	20

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 kr. pr. kvm.	2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	16.667	16.667
Anskaffelsessum (kostpris)	15.209	15.209
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.490	12.490
Foreslået andelsværdi	4.112	4.112
Reserver udenfor andelsværdi	129	129
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		8
Finansielle poster, netto		86
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

Noter til balancen for 2015

Note 21. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		17.004.324
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	54.000.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-53.733.957</u>	<u>266.043</u>
		<u>17.270.367</u>
	<u>17.270.367</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>12.800.000</u>	<u>1,349</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Ejendoms-værdi
40	320.000	431.759
<u>40</u>	<u>12.800.000</u>	<u>17.270.367</u>

Andelsboligforeningen
Mastrup Søpark
Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring
CVR-nr. 30 02 76 55

BUDGET 2016

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg

Budget for 2016

		Realiseret 2015	Budget 2015	Budget 2016
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaftgift/fællesudgifter	1	3.293.280	3.293.800	3.101.760
Indtægter fælleshus	2	21.714	17.700	17.700
Øvrige indtægter	3	4.500	3.075	3.075
Indtægter i alt		<u>3.319.494</u>	<u>3.314.575</u>	<u>3.122.535</u>
Udgifter				
Ejendomsskat og forsikringer	4	277.101	279.500	294.000
Forbrugsafgifter	5	1.808	0	2.400
Vedligeholdelse, løbende	6	332.818	121.600	116.300
Administrationsomkostninger	7	70.147	70.100	70.500
Øvrige foreningsomkostninger	8	30.971	16.075	16.175
Afskrivning inventar m.v.		2.713	0	0
Omkostninger i alt		<u>715.557</u>	<u>487.275</u>	<u>499.375</u>
Resultat før finansielle poster		2.603.936	2.827.300	2.623.160
Finansielle indtægter	9	3.683	5.000	5.000
Finansielle omkostninger	10	4.288.964	2.728.000	1.291.000
Finansielle poster, netto		<u>4.285.281</u>	<u>2.723.000</u>	<u>1.286.000</u>
Udgifter i alt		<u>5.000.838</u>	<u>3.210.275</u>	<u>1.785.375</u>
Årets resultat		<u>-1.681.344</u>	<u>104.300</u>	<u>1.337.160</u>
Hensættelse		0	104.300	66.660
Prioritetsafdrag		0	0	1.270.500
Afskrivninger af inventar mv.		-2.713	0	0
Afskrivning kurstab/låneomkostninger		-1.561.834	0	0
Overført restandel af årets resultat		-116.798	0	0
Disponeret i alt		<u>-1.681.344</u>	<u>104.300</u>	<u>1.337.160</u>

Noter til budget for 2016

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr.	Budget 2016 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	2.727.360	2.728.000	2.561.500
Fællesudgifter	565.920	565.800	540.260
	<u>3.293.280</u>	<u>3.293.800</u>	<u>3.101.760</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	21.714	17.700	17.700
Vedl./drift	-6.453	-8.400	-8.400
Nyanskaffelser	-3.230	0	0
El - fælleshus/fællesbelysning	-14.380	-17.000	-17.000
Oliebehandling af gulv	0	-1.000	-1.000
Vand - fælleshus	-771	-1.500	-1.500
Varme - fælleshus	-8.927	-15.500	-10.000
Renovation/vandafl. - fælleshus	-2.953	-3.200	-3.400
	<u>-15.000</u>	<u>-28.900</u>	<u>-23.600</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	200	0	0
Handelsgebyr m.v.	4.000	3.075	3.075
Salg af el-pærer	300	0	0
	<u>4.500</u>	<u>3.075</u>	<u>3.075</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	236.232	236.500	252.000
Forsikringer	40.869	43.000	42.000
	<u>277.101</u>	<u>279.500</u>	<u>294.000</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift/bredbånd	1.808	0	2.400
	<u>1.808</u>	<u>0</u>	<u>2.400</u>
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	15.000	15.000
Selvrisiko	4.133	0	0
VVS	407	0	0
Elektriker	1.035	0	0
Tømrer	55.407	0	0
Maler	178.824	0	0
Kloak/faldstammer	1.729	0	0
Fællesarealer	49.452	45.000	45.000
Snerydning	2.500	15.000	15.000
Låse og nøgler	2.536	0	0
Maskiner m.v.	80	0	0
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	36.714	46.600	41.300
	<u>332.818</u>	<u>121.600</u>	<u>116.300</u>

Noter til budget for 2016

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr.	Budget 2016 kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	70.147	70.100	70.500
	<u>70.147</u>	<u>70.100</u>	<u>70.500</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Energimærkning	2.122	3.075	3.075
Kontorhold, gebyr	10.250	10.000	1.000
Møder, arrangementer	6.254	0	7.000
Blomster, gaver	350	0	0
Telefon	1.810	0	2.400
Nets-gebyr	2.493	3.000	2.700
Vandopg. Blomstermarken 14	7.693	0	0
	<u>30.971</u>	<u>16.075</u>	<u>16.175</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	3.683	5.000	5.000
	<u>3.683</u>	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	2.727.130	2.728.000	1.291.000
Afskrivning af kurstab/låneomkostninger	1.561.834	0	0
	<u>4.288.964</u>	<u>2.728.000</u>	<u>1.291.000</u>

Budget for 2016

Boligafgift og fællesudgift for 2015

Antal andele	Oprindeligt indskud	Boligafgift 01.01.15	Fællesudgift 01.01.15	I alt pr. måned
40	320.000	5.683	1.179	6.862
40	12.800.000	227.333	47.150	274.483

Forslag til boligafgift og fællesudgift fra 01.01.16

Antal andele	Oprindeligt indskud	Boligafgift 01.01.16	Fællesudgift 01.01.16	I alt pr. måned
40	320.000	5.336	1.126	6.462
40	12.800.000	213.458	45.022	258.480