



Andelsboligforeningen Fægtegården

c/o Virum Torv Ejendomsadministration, Frederiksdalsvej 70, 3., 2830 Virum

Årsrapport

2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Fægtegården.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 20. april 2017

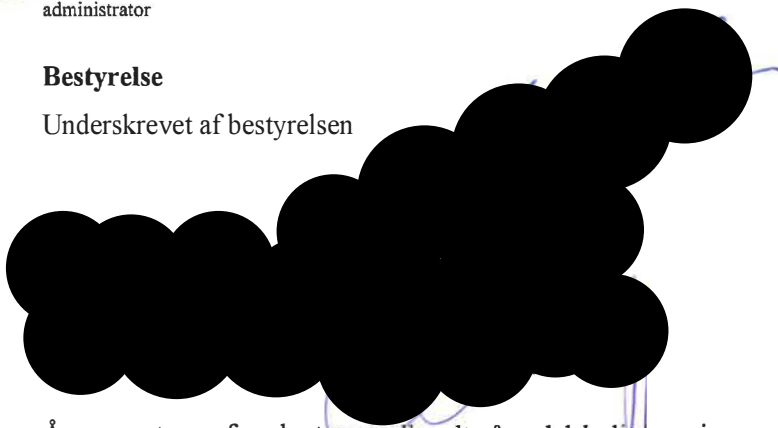
Administrator



Eva Meiling
administrator

Bestyrelse

Underskrevet af bestyrelsen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. april 2017.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fægtegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fægtegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Fægtegården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

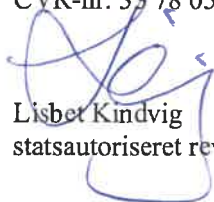
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 20. april 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 78 05 24



Lisbet Kindvig
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Fægtegården
c/o Virum Torv Ejendomsadministration
Frederiksdalsvej 70, 3.
2830 Virum

Telefon: 33 14 34 19

CVR-nr.: 29 23 67 55

Etableret: 1. april 2004

Hjemsted: Københavns Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 16.154.351

Andelshavere: 51

Ejendommen

Matrikelnr: 2 CV, Avedøre

Bestyrelse

Administrator

Eva Meiling, Frederiksdalsvej 70, 3., 2830 Virum

Revisor

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fægtegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 og lejeindtægt 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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr.. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, 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 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	Budget 2016 t.kr. (ej revideret)	2015 t.kr.
1 Boligafgift	4.462.208	4.462	4.461
Indtægter i alt	4.462.208	4.462	4.461
2 Ejendomsskat og forsikringer	-269.278	-272	-262
3 Forbrugsafgifter	-129.566	-148	-151
Renholdelse	-4.688	-20	0
4 Vedligeholdelse, løbende	-183.488	-400	-307
5 Administrationsomkostninger	-205.587	-277	-220
6 Øvrige foreningsomkostninger	-33.600	-35	-35
Omkostninger i alt	-826.207	-1.152	-975
Resultat før finansielle poster	3.636.001	3.310	3.486
Finansielle indtægter	21.800	0	53
7 Finansielle omkostninger	-3.261.950	-2.640	-3.956
Finansielle poster netto	-3.240.150	-2.640	-3.903
Årets resultat	395.851	670	-417
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	50
Betalte prioritetsafdrag	670.462	670	621
Overført restandel af årets resultat	-274.611	-670	-1.087
Overført til "Overført resultat"	395.851	0	-466
I alt	395.851	0	-416

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	80.765.384	80.765
	Anlægsaktiver i alt	80.765.384	80.765
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	22
8	Vandregnskab	103.777	75
	Periodeafgrænsningsposter	4.940	5
	Tilgodehavender i alt	108.717	102
	Likvide beholdninger	3.683.687	3.493
	Omsætningsaktiver i alt	3.792.404	3.595
	Aktiver i alt	84.557.788	84.360

Balance 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
	16.154.351	16.154
9 Overført resultat	5.043.283	4.648
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	21.197.634	20.802
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	600.000	600
Andre reserver	600.000	600
Egenkapital i alt	21.797.634	21.402
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	60.864.922	60.326
11 Gæld til pengeinstitutter	0	1.981
Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.864.922	62.307
12 Mellemregning med andelshavere	1.794.556	543
13 Varmeregnskab	35.119	54
14 Anden gæld	65.557	54
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.895.232	651
Gældsforpligtelser i alt	62.760.154	62.958
Passiver i alt	84.557.788	84.360
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2016 kr.	Budget 2016 t.kr. (ej revideret)	2015 t.kr.
1. Boligafgift			
Boligafgift	4.462.208	4.462	4.461
	4.462.208	4.462	4.461
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	214.553	218	219
Forsikringer	54.725	54	43
	269.278	272	262
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	92.130	93	100
Elforbrug fællesarealer	37.436	55	51
	129.566	148	151
4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	16.531		34
Maler	0		4
Elektriker	1.182		10
Murer	0		2
Tømrer	14.331		4
VVS	22.485		63
Småanskaffelser	4.726		0
Diverse	348		0
Haveanlæg	125		27
Tag og tagrander	123.760		141
Ventilation	0		22
	183.488	400	307

Noter

	2016 kr.	Budget 2016 t.kr. (ej revideret)	2015 t.kr.
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	70.000	70	85
Udarbejdelse og revision af årsrapport	27.000	27	27
Advokathonorar	0	20	0
Varmeregnskabshonorar	10.515	10	14
Gebyrer m.v.	5.294	10	4
Porto	0	0	1
Kontingenter	0	0	1
Bestyrelsesmøder og andre møder	279	0	0
Diverse	0	10	0
Grundejerforening, kontingent	92.499	130	88
	<u>205.587</u>	<u>277</u>	<u>220</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	33.600	35	35
	<u>33.600</u>	<u>35</u>	<u>35</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.373.589	1.140	1.140
Betaling vedrørende renteswap	686.527	1.447	1.322
Renter, pengeinstitutter	20.930	53	53
Låneomkostninger	45.915	0	44
Kursdifferencer	1.134.989	0	1.397
	<u>3.261.950</u>	<u>2.640</u>	<u>3.956</u>

Noter

		31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
8. Vandregnskab			
Indbetalt a conto		-85.000	-85
Vandomkostninger		188.777	159
Vandafregning		0	1
		<u>103.777</u>	<u>75</u>
9. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2016		4.647.432	5.114
Årets overførte overskud eller underskud		-274.611	-1.087
Afdrag på prioritetsgæld		670.462	621
		<u>5.043.283</u>	<u>4.648</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
	kr.		
Nordea Kredit, annuitetslån, 2,5 %	34.135.000	34.135.000	32.926
Nordea Kredit, kontantlån, 2 %	27.171.771	26.729.922	27.400
	<u>61.306.771</u>	<u>60.864.922</u>	<u>60.326</u>
Nordea Kredit, obligationslån, 2,5 % uden afdrag			
Fondskode 203084			
Lånerestgæld		34.135.000	
Restløbetid		29 år, 6 mdr.	
Nordea Kredit, kontantlån, 2 % med afdrag			
Fondskode 203297			
Lånerestgæld		26.729.922	
Restløbetid		28 år, 6 mdr.	

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
11. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea, kt. 4375-932-771	0	1.981
	<u>0</u>	<u>1.981</u>
12. Mellemregning med andelshavere		
Forudbetaling, andelshavere	5.556	88
Salg af andele	1.789.000	455
	<u>1.794.556</u>	<u>543</u>
13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	243.900	246
Fjernvarmeomkostning	-208.781	-193
Varmeafregning	0	1
	<u>35.119</u>	<u>54</u>
14. Anden gæld		
Revisor	27.000	27
Mellemregning administrator	1.250	1
Andre skyldige poster	37.307	26
	<u>65.557</u>	<u>54</u>
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for foreningens gæld til realkreditinstitutter, 60.865 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 80.765 t.kr.		

Noter

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Fægtegården 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.380	3.380	51	3.380
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.380	3.380	51	3.380

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	97.000.000	28.698

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	600.000	178	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	$(F3 * 100) / F2 \%$		
		1		
Felt nr.	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:		$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	371.851 * 12 /	3.380	1.320
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.380	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	3.380	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	265	-123	117
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	10.944		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	17.446		
K3	Teknisk andelsværdi	28.390		

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	74	91	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	74	91	54

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	22

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	166	184	198

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	28.698	28.698
Anskaffelsessum (kostpris)	23.895	23.895
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.446	17.446
Foreslået andelsværdi	10.944	10.944
Reserver uden for andelsværdi	178	178
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² ultimo (H1)		1.320

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	14
Finansielle poster, netto	68
Afdrag	14
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	21.197.634
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	97.000.000
Ejendommens kostpris	-80.765.384
	<u>37.432.250</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	60.864.922
Prioritetsgæld, kursværdi	-61.306.771
	<u>36.990.401</u>
	<u>36.990.401</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>16.154.351</u>
---------------------------------------	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>2,29</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2016)	<u>2,32</u>
--	-------------