



Andelsboligforeningen Fægtegården

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

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. april 2018.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 5. marts 2018

Administrator



Eva Meiling
Administrator

Bestyrelse

Underskrevet af bestyrelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fægtegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fægtegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Roskilde, den 5. marts 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24


Lisbet Kindvig
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35432

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	, formand , bestyrelsesmedlem , bestyrelsesmedlem , bestyrelsesmedlem , bestyrelsesmedlem , bestyrelsesmedlem
Administrator	Eva Meiling, Frederiksdalsvej 70, 3.
Revisor	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 12. april 2018, kl. 19.00

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 indekslån samt renter af bankgæld.

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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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,

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 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 14. 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	2017 kr.	Budget 2017 t.kr. (ej revideret)	2016 t.kr.
Boligafgift	3.978.416	3.976	4.463
Indtægter i alt	3.978.416	3.976	4.463
1 Ejendomsskat og forsikringer	-264.708	-263	-270
2 Forbrugsafgifter	-127.731	-133	-129
Renholdelse	-6.070	0	-5
3 Vedligeholdelse, løbende	-27.919	-400	-183
4 Administrationsomkostninger	-213.523	-261	-205
Øvrige foreningsomkostninger	-34.125	-35	-34
Omkostninger i alt	-674.076	-1.092	-826
Resultat før finansielle poster	3.304.340	2.884	3.637
Finansielle indtægter	1.115	0	22
5 Finansielle omkostninger	-1.798.691	-1.799	-3.263
Finansielle poster netto	-1.797.576	-1.799	-3.241
Resultat før skat	1.506.764	1.085	396
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.506.764	1.085	396
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	200.000	200	0
Hensættelse til stigning i bidragssats	200.000	200	0
Overført til "Andre reserver"	400.000	400	0
Betalte prioritetsafdrag	685.158	685	670
Overført restandel af årets resultat	421.605	0	-275
Overført til "Overført resultat"	1.106.763	685	395
I alt	1.506.763	1.085	395

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
Note		kr.	t.kr.
	Anlægsaktiver		
	Ejendom	80.765.384	80.765
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>80.765.384</u>	<u>80.765</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>80.765.384</u>	<u>80.765</u>
	Omsætningsaktiver		
	Restancer, andelshavere	5.361	0
6	Vandregnskab	182.890	104
	Periodeafgrænsningsposter	<u>41.345</u>	<u>5</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>229.596</u>	<u>109</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.661.934</u>	<u>3.684</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.891.530</u>	<u>3.793</u>
	Aktiver i alt	<u>83.656.914</u>	<u>84.558</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
7	Andelsindskud	16.154.351	16.154
8	Overført resultat	6.150.046	5.042
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.304.397	21.196
9	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	800.000	600
	Andre reserver	200.000	0
	Andre reserver	1.000.000	600
	Egenkapital i alt	23.304.397	21.796
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	60.179.764	60.865
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.179.764	60.865
	Mellemregning med andelshavere	30.117	1.795
11	Varmeregnskab	100.985	35
	Anden gæld	41.651	67
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	172.753	1.897
	Gældsforpligtelser i alt	60.352.517	62.762
	Passiver i alt	83.656.914	84.558
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017 kr.	Budget 2017 t.kr. (ej revideret)	2016 t.kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	209.189	209	215
Forsikringer	55.519	54	55
	264.708	263	270
2. Forbrugsafgifter			
Renovation	82.911	83	92
Elforbrug fællesarealer	44.820	50	37
	127.731	133	129
3. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0		17
Elektriker	3.222		1
Tømrer	12.990		14
VVS	5.296		22
Småanskaffelser	2.558		5
Diverse	1.147		0
Haveanlæg	169		0
Tag og tagrander	2.537		124
	27.919	400	183
4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	74.317	72	70
Udarbejdelse og revision af årsrapport	27.000	27	27
Advokathonorar	0	10	0
Varmeregnskabshonorar	10.693	15	11
Gebyrer m.v.	5.761	7	5
Porto	2.448	0	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	211	0	0
Diverse	0	20	0
Grundejerforening, kontingent	93.093	110	92
	213.523	261	205

Noter

	2017 kr.	Budget 2017 t.kr. (ej revideret)	2016 t.kr.
5. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.798.691	1.799	1.374
Betaling vedrørende renteswap	0	0	687
Renter, pengeinstitutter	0	0	21
Låneomkostninger	0	0	46
Kursdifferencer	0	0	1.135
	<u>1.798.691</u>	<u>1.799</u>	<u>3.263</u>
		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Vandregnskab			
Indbetalt a conto		-85.400	-85
Vandomkostninger		268.290	189
		<u>182.890</u>	<u>104</u>
7. Andelsindskud			
Andelsindskud 1. januar		16.154.351	16.154
		<u>16.154.351</u>	<u>16.154</u>
8. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		5.043.283	4.647
Årets overførte overskud eller underskud		421.605	-275
Afdrag på prioritetsgæld		685.158	670
		<u>6.150.046</u>	<u>5.042</u>
9. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar		600.000	600
Ifølge resultatdisponering		200.000	0
		<u>800.000</u>	<u>600</u>

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
		kr.	t.kr.
10. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
	kr.		
Nordea Kredit, annuitetslån, 2,5 %	34.135.000	34.135.000	34.135
Nordea Kredit, kontantlån, 2 %	26.618.334	26.044.764	26.730
	60.753.334	60.179.764	60.865

Nordea Kredit, obligationslån, 2,5 % uden afdrag
Fondskode 203084

Lånerestgæld	34.135.000
Restløbetid	28 år, 6 mdr.

Nordea Kredit, kontantlån, 2 % med afdrag
Fondskode 203297

Lånerestgæld	26.044.764
Restløbetid	27 år, 6 mdr.

	31/12 2017	31/12 2016
11. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	244.300	244
Fjernvarmeomkostning	-143.315	-209
	100.985	35

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.180 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 80.765 t.kr.

Noter

13. 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 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		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 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 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	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	296	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	337.890 * 12 /	3.380	1.200
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 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-123	117	446

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	11.232	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	17.000	
K3	Teknisk andelsværdi	28.232	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2015	År 2016	År 2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	91	54	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	91	54	8

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015	År 2016	År 2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	184	198	203

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.

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	28.698	28.698
Anskaffelsessum (kostpris)	23.895	23.895
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.000	17.000
Reserver uden for andelsværdi	296	296
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		1.200
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		57
Afdrag		22
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

14. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.304.397
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	97.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-80.765.384</u>
	38.539.013
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	60.179.764
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-60.753.334</u>
	<u>37.965.443</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>16.154.351</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2,35</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2017)	<u>2,29</u>