

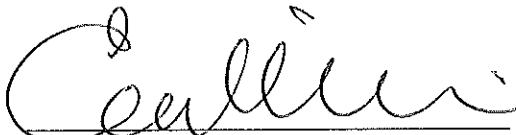
Andelsboligforeningen

Ved Kæret

CVR nr. 26 85 51 60

ÅRSRAPPORT for 2017

Vedtaget på generalforsamlingen
den 23. april 2018


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
FORENINGSOPLYSNINGER	1
ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3 - 4
LEDELSESBERETNING	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6 - 7
RESULTATOPGØRELSE for året 2017	8
BALANCE pr. 31. december 2017	9 - 10
NOTER	11 - 15
NØGLETAL	16 - 18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningsnavn: Andelsboligforeningen Ved Kæret

Adresse: Rundforbivej 201 – 219, 2850 Nærum

Matr.nr.: 19D Nærum By, Nærum

Kommune: Rudersdal

Bestyrelse:

Administration: IP Administration A/S
Frederiksberg Alle 15-17
1820 Frederiksberg

Revision: Registreret revisor Peter Deiborg
Koldinggade 4, st tv,
2100 Kbh. Ø

Antal andelshavere: 35

Antal lejemål: 5

Første regnskabsår: 1. oktober 2001 – 31. december 2002

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

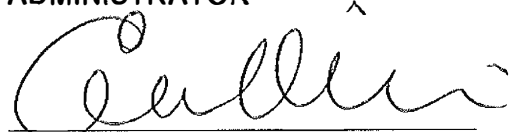
Undertegnede har aflagt årsrapport for 2017 for Andelsboligforeningen Ved Kæret. Undertegnede erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og stk. 8, og foreningens vedtægter
- at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.
- Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 28. marts 2018

ADMINISTRATOR



Fair Advokater Virum Torv

Nærum, den 28. marts 2018

BESTYRELSE

Underskrevet af bestyrelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kæret

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Kæret for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugerne 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

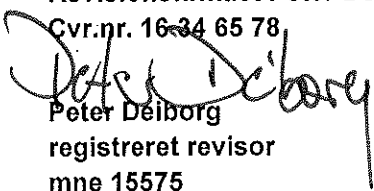
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Østerbro, den 28. marts 2018

Revisionsfirmaet Peter Deiborg

Cvr.nr. 16 34 65 78


Peter Deiborg

registreret revisor
mne 15575

LEDELSESBERETNING

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 766.767

Balancen pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 37.292.133

Andelskronen er opgjort på basis af ejendommen værdisat til dagsværdi, Årsregnskabsloven § 41, baseret på valuarvurdering, i henhold til Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b:

2017: 9,542

2016: 8,780

2015: 8,079

2014: 7,728

2013: 7,180

2012: 6,760

2011: 6,751

2010: 8,046

Årets resultat samt egenkapital pr. 31. december 2017 er efter bestyrelsens opfattelse tilfredsstillende.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og stk. 8, og foreningens vedtægter. Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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. andelsboliglovens § 6 stk.2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6 stk. 8, samt give de efter andelsboliglovens § 5 stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter andelsboligforeningens art og aktiviteterernes omfang samt andelsboligforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen er, i henhold til ÅRL § 41 og Andelsboligforeningsloven §5, stk 2, litra b, optaget til kontant handelsværdi som udlejningsejendom i henhold til valuar vurdering.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktiverens forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles (værdiansættes) til pantebrevsrestgælden. Prioritetsgælden indregnes (optages) under langfristet gæld, dog indregnes den del af gælden, der forfalder inden et år under kortfristet gæld.

Øvrige noter**Andelskronen**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Nøgleoplysninger

De i note 12 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 Landsdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2017

<u>Noter</u>		<u>2016</u>	
	Boligafgift, andelshavere	1.984.813	1.981.572
	Husleje lejligheder	249.211	271.254
	Garageleje	61.645	61.028
	Leje moderniseringer	7.130	8.569
	Øvrige	3.570	22.455
	Indtægter i alt	2.306.369	2.344.878
1	Ejendomsskatter og forsikringer	-443.016	-460.332
2	Vedligeholdelse	-344.748	-584.028
3	Almindelige driftsudgifter	-166.280	-177.681
4	Administrationsudgifter	-263.857	-265.587
	Driftsudgifter i alt	-1.217.901	-1.487.628
	Resultat før afskrivninger, renter og skat	1.088.468	857.250
6	Afskrivninger, andre anlægsaktiver	0	0
	Resultat før renter og skat	1.088.468	857.250
	Renteindtægter	0	654
5	Renteudgifter	-300.702	-455.214
	Resultat før skat	787.766	402.690
	Årets skat	-20.999	-7.596
	ÅRETS RESULTAT	766.767	395.094
	Forslag til resultatdisponering		
	Betalte prioritetsafdrag	528.135	532.707
	Afskrivninger, andre anlægsaktiver	0	0
	Overført restandel af årets resultat	238.632	-137.613
	Disponeret i alt	766.767	395.094

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>Noter</u>	AKTIVER		<u>2016</u>
	Ejendommen, matr.nr. 19 D Nærum By, Nærum	44.514.962	42.114.962
	Ejendomsforbedringer	2.885.038	2.885.038
	Andre anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
6	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>47.400.000</u>	<u>45.000.000</u>
	Tilgodehavender	27.730	5.040
	Grundejernes Investeringsfond	94.484	94.065
	Forudbetalte omkostninger	<u>52.126</u>	<u>56.538</u>
	Tilgodehavender	<u>174.340</u>	<u>155.643</u>
	Kassebeholdning	0	0
	Bankindestående	<u>2.087.782</u>	<u>2.847.295</u>
	Likvide midler i alt	<u>2.087.782</u>	<u>2.847.295</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.262.122</u>	<u>3.002.938</u>
	AKTIVER I ALT	<u>49.662.122</u>	<u>48.002.938</u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>Noter</u>	PASSIVER		<u>2016</u>
	Nominel andelskapital	3.270.000	3.270.000
	Tilgang af nye andele	607.500	607.500
	Tillægsværdi nye andele	2.652.500	2.652.500
	Opskrivningsfond ejendom	27.266.139	24.866.139
	Kurstab ved omprioritering	-802.613	-762.253
	Overført årets resultat	<u>4.298.607</u>	<u>3.531.840</u>
7	EGENKAPITAL I ALT	<u>37.292.133</u>	<u>34.165.726</u>
	Forpligtigelse Grundejernes Investeringsfond	<u>239.729</u>	<u>204.859</u>
	HENSATTE FORPLIGTIGELSE I ALT	<u>239.729</u>	<u>204.859</u>
	Realkredit Danmark, kontantlån	<u>10.672.136</u>	<u>12.786.286</u>
8	Langfristet gæld	<u>10.672.136</u>	<u>12.786.286</u>
8	Kortfristet andel af langfristet gæld	498.658	563.714
	Varmeregnskab 2017/2018	125.165	128.720
9	Skyldige omkostninger	769.725	105.064
	Selskabsskat	17.160	6.556
	Depositum for lejligheder	<u>47.416</u>	<u>42.013</u>
	Kortfristet gæld	<u>1.458.124</u>	<u>846.067</u>
	GÆLD I ALT	<u>12.130.260</u>	<u>13.632.353</u>
	PASSIVER I ALT	<u>49.662.122</u>	<u>48.002.938</u>
10.	OPGØRELSE AF ANDELSKRONEVÆRDI pr. 31. december 2017		
11.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
12.	NØGLETAL		

NOTER

1. EJENDOMSSKATTER OG FORSIKRINGER		2016
Grundskyld	120.783	126.039
Renovation	96.406	86.343
El	61.347	72.464
Vand	104.683	127.291
Varme	3.532	2.296
Bygnings- og brandforsikring	44.908	34.535
Erhvervsforsikring	1.861	1.827
Bestyrelsesansvar	3.807	4.163
Glasforsikring	4.861	4.769
ELO abonnement og skadedyrsbekæmpelse mv.	828	605
I alt	443.016	460.332

2. VEDLIGEHOLDELSE**Udvendig**

VVS & kloakservice	166.824	60.734
Asfaltering	0	241.063
Reparation og vedhold vaskemaskiner	3.188	0
Elektriker & Norlys belysning	59.034	20.387
Snedker	13.375	23.650
Murer, maler og riste	58.744	91.340
Værktøj og drift af maskiner	13.437	40.077
Haveanlæg	14.142	75.940
Nøgler mv.	0	12.841

Indvendig

Hensættelse lejemaal	15.004	17.996
I alt	344.748	584.028

3 ALMINDELIGE DRIFTSUDGIFTER

		<u>2016</u>
Vicevært / trappevask	165.643	172.290
Vægtafgift / forsikring traktor/trailer	637	5.391
I alt	<u>166.280</u>	<u>177.681</u>

4. ADMINISTRATIONSUDGIFTER

Administrationshonorar IP	95.288	90.843
Administrationshonorar Fair Advokater	74.343	0
Vurdering / Byggeherrerådgivning mv.	4.625	12.904
Revision og regnskabsudarbejdelse	27.500	27.500
Honorar for varmeregnskab	16.560	16.079
PBS	3.693	7.825
Bestyrelseshonorar (iht. LL §7M)	6.000	6.000
Møder bestyrelse/generalforsamling	3.479	4.052
Porto/gebyrer	3.873	1.862
Valuarvurdering	18.238	17.693
Beboeraktiviteter	1.468	2.013
Abonnement / kontingent ABF & Falck	5.244	5.942
Repræsentation & gaver	259	224
Regulering/afskrivning antenneregnskab	16.154	16.154
Omkostninger ved omprioritering	3.287	56.496
I alt	<u>263.857</u>	<u>265.587</u>

5. RENTEUDGIFTER

Danske Bank	0	0
Prioritetsrenter & bidrag	300.702	455.214
I alt	<u>300.702</u>	<u>455.214</u>

6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Ejendom	Ejendoms- forbed.	Drifts- Midler
Anskaffelsessum 1. januar 2017	17.248.823	3.024.038	247.644
Årets tilgang	0		0
Årets afgang	0	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2017	17.248.823	3.024.038	247.644
Opskrivninger 1. januar 2017	24.866.139	0	0
Årets opskrivninger	2.400.000	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2017	27.266.139	0	0
Afskrivninger 1. januar 2017	0	139.000	247.644
Årets afskrivninger	0	0	0
Afskrivninger på solgte aktiver	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2017	0	139.000	247.644
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	44.514.962	2.885.038	0

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 t.kr. 25.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til valuarvurdering af 28. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere til kontantværdi t.kr. 47.400 som udlejningsejendom med en tom lejlighed i henhold til ABL § 5, stk. 2 pkt. b

7. EGENKAPITAL	01.01.2017	Årets bevægelser	Forslag til årets resultat- fordeling	31.12.2017
Andelskapital, oprindelig	3.270.000			3.270.000
Tilgang nye andele	607.500			607.500
Tillægsværdi nye andele	2.652.500			2.652.500
Opskrivningshenlæggelse	24.866.139	2.400.000		27.266.139
Kurstab ved omprioritering	-762.253	-40.360		-801.613
Overført af årets resultat	3.531.840		766.767	4.298.607
	34.165.726	2.359.640	766.767	37.292.133

8. PRIORITETSGÆLD

	<u>Kontant- lån</u>	<u>I alt</u>
Hovedstol	11.663.285	11.663.285
Rente p.a.	1,7844	1,7844
Restgæld 2017	11.170.794	11.170.794
Restgæld 2017, kursværdi	11.462.962	11.462.962
Restløbetid	19 år	19 år
Afdrag 2017, ordinære	528.135	528.135
Rente 2017	300.702	300.702
Afdrag 2018	498.658	498.658
Restgæld 2022	8.586.303	8.586.303

9. SKYLDIGE OMKOSTNINGER

		<u>2016</u>
Revision	27.500	27.500
Afregning andelsoverdragelser	686.960	23.722
Kreditorer	48.020	44.958
Øvrige skyldige omkostninger	<u>7.245</u>	<u>8.884</u>
I alt	<u>76.975</u>	<u>105.064</u>

10. OPGØRELSE AF ANDELSKRONEVÆRDI pr. 31. december 2017

Gældende fra generalforsamlingen 2018 til næste generalforsamling er afholdt jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, kan andelskroneværdien opgøres på en af følgende måder:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris (ABL § 5, stk. 2 pkt. a):

$$\text{Andelskrone } \frac{9.066.746}{3.877.500} = 2,328$$

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi (ABL § 5, stk. 2 pkt. b):

Egenkapital ifølge årsrapport		37.292.133
Ejendommens værdi, incl. forbedringer	47.400.000	
Ejendommens bogførte værdi, incl. forbedringer	<u>-47.400.000</u>	0
Prioritetsgæld nom. restgæld	11.170.794	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>-11.462.962</u>	<u>-292.168</u>
Reguleret egenkapital		<u>36.999.965</u>

$$\text{Andelskrone } \frac{36.999.965}{3.877.500} = 9,542$$

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi
31. december 2015 (ABL § 5, stk. 2 pkt. c):**

Egenkapital ifølge årsrapport		37.292.133
Kontantværdi	25.000.000	
Forbedringer	<u>2.885.038</u>	
	27.885.038	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-47.400.000</u>	-19.514.962
Prioritetsgæld nom. restgæld	11.170.794	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>-11.462.962</u>	<u>-292.168</u>
Reguleret egenkapital		<u>17.485.003</u>

$$\text{Andelskrone} = \frac{17.485.003}{3.877.500} = 4.509$$

Skattemæssig fortjeneste ved foreningens salg af andele er ikke endeligt opgjort før den sidste af foreningens udlejningslejligheder er solgt.

11. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Som sikkerhed for erhvervskonto nr. 3001265016 er deponeret ejerpantebrev i matr.nr. 19 D Nærum By, Nærum, nom. kr. 250.000

Som sikkerhed for Realkredit Danmark nom. kr. 11.663.285, pant i bygning. Kursværdi kr. 11.462.962.

I henhold til foreningens vedtægter § 31, stk. 4, udgør forsikringssummen for bestyrelsesansvar kr. 1.500.000.

12. NØGLETAL

	Antal	m2 areal
B Areal		
Andelsboliger	35	2.585
Lejeboliger	5	341
	<u>40</u>	<u>2.926</u>
C Fordelingstal		
Ved opgørelse af andelsværdi anvendes oprindeligt indskud		
Ved opgørelse af fordelingstal anvendes oprindeligt indskud		
D Stiftelse og ejendommens alder		
Foreningen er stiftet 1. oktober 2001		
Ejendommen er opført 1961 og 1963 i henhold til BBR Meddelelse		
E Andelshavernes hæftelse for andelsboligforeningens gæld		
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtigelser alene med deres indskud		
F Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdi- en		
Ved opgørelse af andelsværdien er valuarvurdering anvendt		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, t.kr.		47.400
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, kr/m2		16.200
Generalforsamlingsbestemte reserver, t.kr.		0
G Modtagne offentlige tilskud og tilbagebetalingspligt	Ja	nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebeta- les ved foreningens opløsning		X
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser		X
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på forenin- gens ejendom		X

H	Indtægter fordelt på andelsboligernes areal beregnet på baggrund af indtægt i december omregnet til helårsbasis		kr/m2
	Boligafgift (153.443 x 12 / 2.585)		712
	Boliglejeindtægter (20.900 x 12 / 2.585)		97
J	Årets resultat pr. andels-m2 (2.585)		kr/m2
	2015		215
	2016		153
	2017		296
K	Andelsværdi pr. andels-m2 (2.585)		kr/m2
K1	Andelsværdi		14.426
K2	Gæld – omsætningsaktiver		-3.817
	Teknisk andelsværdi (K1 – K2)		10.609
M	Vedligeholdelse i forhold til samlede areal, kr/m2	løbende	renovering
	2015	95	0
	2016	200	0
	2017	118	0
P	Friværdi % (ejendommens regnskabsværdi – gæld i alt)		
	Friværdi %		70
R	Afdrag prioritetsgæld pr. andels-m2 (2.585)		kr/m2
	2015		205
	2016		206
	2017		204

SUPPLERENDE NØGLETAL i øvrigt pr. 31.12. 2017

	kr/m2 andel	kr/m2 total
	<u>2.585</u>	<u>2.926</u>
Offentlig vurdering	9.671	8.544
Valuar vurdering	18.337	16.200
Anskaffelsessum	6.672	5.895
Gældsforpligtigelser fratrukket omsætningsaktiver	3.817	3.372
Foreslået andelsværdi	14.426	12.745
Reserver udenfor andelsværdi	0	0

Omkostninger i pct. af driftsudgifter i alt + afdrag prioritetsgæld:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ejendomsskatter og afgifter	25	23	27
Vedligeholdelse	20	29	16
Almindelige driftsudgifter	10	9	12
Administrationsudgifter	15	13	15
Afdrag prioritetsgæld	30	26	30
Andel af boligafgift af samlede ejendomsindtægter	86	85	76