

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Andelsbyggeföreningen

Helsingør

Rosenkildevej 75
3000 Helsingør

CVR-nr. 53 43 18 28

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8
Noter	9 - 11
Nøgleoplysninger	12 - 14
Beregning af andelsværdien	15

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsbyggeforeningen Helsingør Rosenkildevej 75 3000 Helsingør
	Matr.nr.: 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl.
	CVR-nr.: 53 43 18 28
	Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Peter Knudsen Kim Dürr Henriksen Preben Brinch Søren Lindtner Jesper Mejholt
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsbyggeforeningen Helsingør.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 3. marts 2017

Bestyrelse



Peter Knudsen



Søren Lindtner



Kim Dürr Henriksen



Jesper Mejnholt



Preben Brinch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsbyggeforeningen Helsingør

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsbyggeforeningen Helsingør for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

Helsingør, den 3. marts 2017

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Frantz Slisz

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Oplysning om aflæggelsesprincip

Årsrapporten for Andelsbyggeforeningen Helsingør for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævende nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Oplysning om ændret regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og lejeindtægt fra ventelistegebyr mv. 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, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

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 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, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til den offentlige ejendomsvurdering på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regulering i forhold til seneste indregning føres direkte på egenkapitalen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

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 mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændring i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld værdiansættes til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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 andelsboligforeninger.

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

Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

	Note	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Boligafgift		2.529.600	2.529.600	2.529.631
Øvrige indtægter	1	26.281	18.000	19.431
INDTÆGTER I ALT		2.555.881	2.547.600	2.549.062
Ejendomsskat og forsikringer	2	623.526	644.600	594.729
Forbrugsafgifter	3	180.465	190.000	189.696
Vedligeholdelse, løbende	4	173.422	300.000	157.284
Administrationsomkostninger	5	80.097	84.500	65.308
Øvrige foreningsomkostninger	6	18.525	22.000	1.554.437
OMKOSTNINGER I ALT		1.076.035	1.241.100	2.561.454
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.479.846	1.306.500	-12.392
Finansielle indtægter	7	2.785	4.000	3.074
Finansielle omkostninger	8	384.289	385.000	412.324
FINANSIELLE POSTER, NETTO		381.504	381.000	409.250
ÅRETS RESULTAT		1.098.342	925.500	-421.642
Forslag til resultatdisponering:				
Betalt prioritetsafdrag		915.159	917.000	892.078
Overført restandel af årets resultat		183.183	8.500	-1.313.720
I alt disponering		1.098.342	925.500	-421.642

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Ejendommen, matr.nr. 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2015 udgør 56.900.000 kr.		56.900.000	56.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9	56.900.000	56.900.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		56.900.000	56.900.000
Aktier Nordea, 688 stk.		54.111	52.150
Andre tilgodehavender	10	86.746	243.910
Tilgodehavender i alt		140.857	296.060
Likvide beholdninger	11	1.215.362	871.707
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		1.356.219	1.167.767
AKTIVER I ALT			
		58.256.219	58.067.767
PASSIVER			
Saldo primo		44.592.025	45.011.018
Overført resultat mv.		183.183	-1.313.720
Afdrag prioritetsgæld		915.159	892.078
Kursregulering aktier		1.961	2.649
Egenkapital før reserver i alt		45.692.328	44.592.025
Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom		761.113	761.113
Andre reserver i alt		761.113	761.113
EGENKAPITAL I ALT			
		46.453.441	45.353.138
Prioritetsgæld	13	11.772.470	12.687.629
Øvrig gæld	14	30.308	27.000
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		11.802.778	12.714.629
PASSIVER I ALT			
		58.256.219	58.067.767
Eventualforpligtelser	15		
Andre gældsforpligtelser	16		

NOTER

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
1. Øvrige indtægter			
Overdragsgebyrer	13.150	4.000	6.300
Haveleje	13.131	14.000	13.131
	26.281	18.000	19.431
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	521.773	525.200	494.567
Forsikringer	101.753	119.400	100.162
	623.526	644.600	594.729
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	180.465	190.000	189.696
	180.465	190.000	189.696
4. Vedligeholdelse, løbende			
Haveanlæg, trekant	3.397	0	3.493
Tømrer/snedker	0	0	31.230
Blikkenslager	1.035	0	2.121
Murer	6.750	0	6.250
Maler	0	0	15.163
Reparation, kloak	162.240	0	99.027
Øvrig vedligeholdelse	0	300.000	0
	173.422	300.000	157.284
5. Administrationsomkostninger			
Energimærkning	0	8.000	0
Bestyrelshonorar	20.500	20.500	11.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.000	25.625
Forsikringsmælger	15.846	0	15.384
Entrepriseforsikring	0	0	3.098
Nyanskaffelser administration	5.483	0	0
Porto, gebyr m.m.	806	0	642
Advokat	0	10.000	0
Kontorartikler	2.230	10.000	308
Opkrævningsgebyr	7.783	8.000	8.081
Diverse	449	1.000	920
	80.097	84.500	65.308

NOTER

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Kursus	0	0	895
Aktiviteter	163	0	0
Mødeomkostninger	5.757	10.000	600
ABF kontingent	12.392	12.000	12.265
Hjemmeside	213	0	713
Arkitekt	0	0	141.250
Renoveringsprojekt	0	0	1.398.714
	18.525	22.000	1.554.437
7. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	2.785	0	2.703
Renteindtægter	0	4.000	371
	2.785	4.000	3.074
8. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditforeningslån	384.289	385.000	412.324
	384.289	385.000	412.324
9. Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, matr.nr. 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl.			
Ejendomsværdi matr.nr 4		56.900.000	56.900.000
Kostpris, ultimo		56.900.000	56.900.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		56.900.000	56.900.000
10. Andre tilgodehavender			
Forudbetalt forsikring		0	92.398
Tilgodehavende vandregnskab		88.048	160.612
Vandregnskab tidligere år		-1.302	-9.100
		86.746	243.910
11. Likvide beholdninger			
Nordea, rente 0,4%		1.214.141	870.486
Kassebeholdning		1.221	1.221
		1.215.362	871.707

NOTER

	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens ejendom Kr.
12. Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	
Hensættelse til vedligeholdelse af kloak:	
Primo	626.764
Anvendt	0
Reserveret til vedligeholdelse	<u>0</u>
	<u>626.764</u>
Hensættelse til maling kviste:	
Primo	134.349
Anvendt	0
Reserveret til vedligeholdelse	<u>0</u>
	<u>134.349</u>
Saldo ultimo	<u>761.113</u>

	Nominal restgæld (pantebrevs- baseret gæld)	Kursværdi
	Restløbetid	
	kr.	kr.
13. Prioritetsgæld		
Kontantlån, Nordea Kredit rente 2,5625%	11 år	
	<u>11.772.470</u>	<u>12.133.245</u>
	<u>11.772.470</u>	<u>12.133.245</u>
	2016	2015
	kr.	kr.
14. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.000
Skyldige omkostninger	<u>3.308</u>	<u>0</u>
	<u>30.308</u>	<u>27.000</u>

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

16. Andre gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 10.900.000 kr. langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

NØGLEOPLYSNINGER

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsbyggeforeningen Helsingør 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 i årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2016		31.12.2015	31.12.2014
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	68	6.800	6.800	6.800
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)				
B6	I alt	68	6.800	6.800	6.800

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	<i>Ikke relevant</i>			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1921
D2	Ejendommens opførelsesår	1922

	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. Herudover hæfter andelshaveren personlig og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.900.000	8.368

NØGLEOPLYSNINGER

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	761.113	112

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gange med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,3%

	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 mv. (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 mv.) gange med 12 og divideret med andelsboligforeningernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	210.800	12	6.800	372
H2	Erhvervslejeindtægter		12	0	0
H3	Boliglejeindtægter		12	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. m2	2015 kr. pr. m2	2014 kr. pr. m2
J1	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	162	-6	138

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.451	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.536	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balance) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	9.987	K1 plus K2

NØGLEOPLYSNINGER

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 kr. pr. m2	2015 kr. pr. m2	2014 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	23	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	26	23	36

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen, jf. balancen fratrukket gældsforpligtelser i alt, jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, jf. balancen, gange med 100
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. m2	2015 kr. pr. m2	2014 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	135	131	128

BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:

	2016	2015
	kr.	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balance	45.692.328	44.592.025
Bogført prioritetsgæld, tilbageført	11.772.470	12.687.629
Kursværdi, prioritetsgæld	-12.133.245	-13.109.885
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-18.811.553	-17.989.769
	26.520.000	26.180.000

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi pr. 31.12.2016.

Andelsværdi pr. bolig (68 stk.)	390.000	385.000
---------------------------------	----------------	----------------