

ABF Tilst Søndervej 108-134

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for ABF Tilst Søndervej 108-134.

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

Tilst, den 27. april 2017

Bestyrelse



Thomas I. Jensen
formand



Casper Jensby
kasserer



Gunnar Due-Hansen
bestyrelsesmedlem

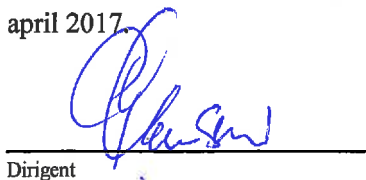


Karin Dam Kristensen
bestyrelsesmedlem



Benjamin K. Gudsø
bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2017.



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i ABF Tilst Søndervej 108-134

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Tilst Søndervej 108-134 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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, 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning på 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:

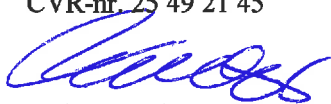
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 påtegning på årsregnskabet

Aarhus, den 27. april 2017

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

ABF Tilst Søndervej 108-134
Tilst Søndervej 108-134
8381 Tilst

CVR-nr.: 30 66 62 67
Etableret: 3. marts 2004
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.358.000
Andelshavere: 14

Ejendommen

Matrikelnr: 6q, Tilst By

Bestyrelse

Thomas I. Jensen
Casper Jensby
Gunnar Due-Hansen
Karin Dam Kristensen
Benjamin K. Gudsø

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Bankforbindelser

Nordea A/S
Sct. Clemens Torv 2 - 6
8000 Aarhus

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. april 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Tilst Søndervej 108-134 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, betalte prioritetsafdrag samt resterende overførsel af årets resultat.

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. Låneomkostninger som ikke er væsentlige udgiftsføres dog i stiftelsesåret, og herefter medtages gælden til lånets restgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 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 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boligafgift	1.120.826	1.120.826
Øvrige indtægter	198	1.200
Indtægter i alt	1.121.024	1.122.026
1 Ejendomsskat og forsikringer	-72.258	-68.570
2 Forbrugsafgifter	-24.512	-26.625
3 Renholdelse	-5.215	-1.106
4 Vedligeholdelse, løbende	-45.046	-75.598
5 Administrationsomkostninger	-31.672	-30.110
Omkostninger i alt	-178.703	-202.009
Resultat før finansielle poster	942.321	920.017
Finansielle indtægter	12.537	11.254
6 Finansielle omkostninger	-468.835	-882.785
Finansielle poster netto	-456.298	-871.531
Årets resultat	486.023	48.486
Årets resultat fordeles således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	75.000
Overført til "Reserveret til energimærkning"	0	3.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-45.046	-75.597
Overført til "Andre reserver"	29.954	2.403
Betalte prioritetsafdrag	391.725	309.999
Låneomkostninger	0	-308.136
Overført restandel af årets resultat	64.344	44.220
Overført til "Overført resultat"	456.069	46.083
I alt	486.023	48.486

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	21.790.000	21.790.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Omsætningsaktiver			
8	Likvide beholdninger	<u>431.186</u>	<u>325.521</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>431.186</u>	<u>325.521</u>
	Aktiver i alt	<u>22.221.186</u>	<u>22.115.521</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
9 Andelsindskud	4.358.000	4.358.000
10 Overført resultat	1.311.987	855.918
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.669.987	5.213.918
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	261.695	216.741
12 Andre reserver	0	15.000
Andre reserver	261.695	231.741
Egenkapital i alt	5.931.682	5.445.659
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	15.767.611	16.159.336
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.767.611	16.159.336
14 Gæld til pengeinstitutter	503.393	503.276
15 Anden gæld	18.500	7.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	521.893	510.526
Gældsforpligtelser i alt	16.289.504	16.669.862
Passiver i alt	22.221.186	22.115.521
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualforpligtelser		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi		
28 Hensat til skat		

Noter

	2016	2015
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	58.178	54.575
Forsikringer	14.080	13.995
	72.258	68.570
2. Forbrugsafgifter		
Renovation	22.412	22.800
Elforbrug fællesarealer	2.100	3.825
	24.512	26.625
3. Renholdelse		
Græsslåning	4.684	1.106
Udenomsarealer	531	0
	5.215	1.106
4. Vedligeholdelse, løbende		
Elektriker	33.296	1.845
Murer	0	72.798
Tømrer	12.250	0
Diverse	-500	955
	45.046	75.598
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	7.500	7.400
Udarbejdelse og revision af årsrapport	9.250	8.000
Gebyrer m.v.	2.563	1.801
Kontingenter	7.238	7.210
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.963	1.985
Bidrag til arrangementer	1.855	2.425
Repræsentation	1.303	1.289
	31.672	30.110

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6. Finansielle omkostninger		
Nordea, 5368 284 043	13.490	13.267
Låneomkostninger og kurstab	0	308.135
Nordea Kredit, 9691006	455.345	233.092
Nordea Kredit, 851082	0	186.133
Nordea Kredit, 851083	0	142.158
	<u>468.835</u>	<u>882.785</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Anskaffelsessum 31. december 2016	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
8. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	427.647	319.912
Nordea, foreningskonto 5907 893 903	3.539	5.609
	<u>431.186</u>	<u>325.521</u>
9. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	<u>4.358.000</u>	<u>4.358.000</u>
	<u>4.358.000</u>	<u>4.358.000</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	855.918	809.835
Årets overførte overskud eller underskud	64.344	44.220
Afdrag på prioritetsgæld	391.725	309.999
Låneomkostninger	0	-308.136
	1.311.987	855.918
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2016	216.741	217.338
Ifølge resultatdisponering	75.000	75.000
Årets faktiske vedligeholdelsesudgift	-45.046	-75.597
Overført fra andre reserver	15.000	0
	261.695	216.741
12. Andre reserver		
Reserveret 1. januar 2016	15.000	12.000
Ifølge resultatdisponering	0	3.000
Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	-15.000	0
	0	15.000
13. Gæld til realkreditinstitutter		
	Kursværdi	
Nordea Kredit, 2,0% opr. kr. 16.353.000	16.150.793	15.767.611
	16.150.793	15.767.611
		16.159.336
Kontantlån lånenr. 961006, restløbetid 28,5 år, effektiv rente 2,233576%.		
14. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea, 5368 284 043	503.393	503.276
	503.393	503.276

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
15. Anden gæld		
Revisor	7.250	7.250
Skyldig renovation	11.250	0
	18.500	7.250

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.768 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 21.790 t.kr.

Pr. 31. december 2016 foreligger der følgende dokumenter, som bestyrelsen har underskrevet i forbindelse med andelshaveres belåning af andele:

- 7 tinglyste adkomsterklæringer.

I forbindelse med fornyet belåning er bestyrelsen forpligtet til at meddele evt. nye långivere om nuværende garantier, adkomsterklæringer og transportsdokumenter.

I forbindelse med salg er det bestyrelsens pligt at sørge for afregning i henhold til disse garantier og adkomster inden endelig afregning med sælger af andelen.

Andelsboligforeningen har herudover deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

17. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 16,6 mio. kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ABF Tilst Søndervej 108-134 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	1.458	1.458	14	1.458
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	1.458	1.458	14	1.458

Felt nr.	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	

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog nedenfor. Andelshavere hæfter personligt og pro rata for de lån i kreditforening eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen på en lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i foreningens ejendom. En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen, jf. ovenfor, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.		

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

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	28.500.000	19.547

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	261.695	179

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 ?		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	93.402	* 12 /	1.458
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.458
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.458

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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	86	33	333

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.624
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.877
K3	Teknisk andelsværdi	18.501

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	104	52	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	104	52	31

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

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

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		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	156	213	269

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

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.547	19.547
Anskaffelsessum (kostpris)	14.945	14.945
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.877	10.877
Foreslået andelsværdi	7.624	7.624
Reserver uden for andelsværdi	179	179
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		769
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		44
Afdrag		38
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

19. 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	5.669.987
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	28.500.000
Ejendommens kostpris	-21.790.000
	12.379.987
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.767.611
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.150.793
	11.996.805
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen reguleres frem til næste generalforsamling med	-880.904
	11.115.901
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.358.000
Værdi pr. fordelingstal	2,55
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26.04.2016)	2,55

Noter

19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	299.000	598.000	762.656	1.525.312
4	310.000	1.240.000	790.713	3.162.854
8	315.000	2.520.000	803.467	6.427.735
14		4.358.000		11.115.901