

ABF Tilst Søndervej 108-134

Tilst Søndervej 108-134, 8381 Tilst

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 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.

Tilst, den 25. april 2018

Bestyrelse



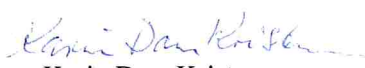
Thomas I. Jensen
formand



Casper Jensby
kasserer



Gunnar Due-Hansen
bestyrelsesmedlem

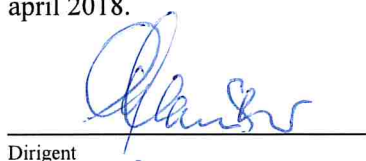


Karin Dam Kristensen
bestyrelsesmedlem



Benjamin K. Gudsø
bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2018.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i ABF Tilst Søndervej 108-134

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Tilst Søndervej 108-134 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.

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 samt 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, 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 revisionspåtegning

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:

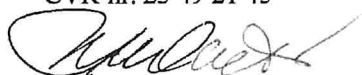
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 revisionspåtegning

Aarhus, den 25. april 2018

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Preben Dunker
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9228

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 25. april 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Tilst Søndervej 108-134 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.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra andelsoverdragelsesgebyrer m.v. indtægtsføres ved frigivelsen af overdragelsessummen til sælger.

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), samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån 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.

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,

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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 18. 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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Boligafgift	1.120.825	1.120.825
Øvrige indtægter	2.000	198
Indtægter i alt	1.122.825	1.121.023
1 Ejendomsskat og forsikringer	-74.325	-72.258
2 Forbrugsafgifter	-21.807	-24.512
3 Renholdelse	-947	-5.215
4 Vedligeholdelse, løbende	-101.489	-45.046
5 Administrationsomkostninger	-35.029	-31.671
Omkostninger i alt	-233.597	-178.702
Resultat før finansielle poster	889.228	942.321
6 Finansielle indtægter	13.871	12.537
7 Finansielle omkostninger	-457.613	-468.835
Finansielle poster netto	-443.742	-456.298
Årets resultat	445.486	486.023
Årets resultat fordeles således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	75.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-101.489	-45.046
Overført til "Andre reserver"	-26.489	29.954
Betalte prioritetsafdrag	400.548	391.725
Overført restandel af årets resultat	71.427	64.344
Overført til "Overført resultat"	471.975	456.069
I alt	445.486	486.023

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
Ejendom		<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
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			
9 Likvide beholdninger		<u>464.883</u>	<u>431.186</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>464.883</u>	<u>431.186</u>
Aktiver i alt		<u>22.254.883</u>	<u>22.221.186</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
10	Andelsindskud	4.358.000	4.358.000
11	Overført resultat	1.783.962	1.311.987
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.141.962	5.669.987
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	235.206	261.695
	Andre reserver	235.206	261.695
	Egenkapital i alt	6.377.168	5.931.682
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	14.957.493	15.367.063
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.957.493	15.367.063
	Kortfristet del af langfristet gæld	409.570	400.548
14	Gæld til pengeinstitutter	503.402	503.393
	Anden gæld	7.250	18.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	920.222	922.441
	Gældsforpligtelser i alt	15.877.715	16.289.504
	Passiver i alt	22.254.883	22.221.186
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
16 Eventualforpligtelser			
17 Nøgleoplysninger			
18 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2017	2016
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	58.720	58.178
Forsikringer	15.605	14.080
	74.325	72.258
2. Forbrugsafgifter		
Renovation	20.741	22.412
Elforbrug fællesarealer	1.066	2.100
	21.807	24.512
3. Renholdelse		
Græsslåning	947	4.684
Udenomsarealer	0	531
	947	5.215
4. Vedligeholdelse, løbende		
Elektriker	0	33.296
Tømrer	100.375	12.250
Diverse	1.114	-500
	101.489	45.046
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	7.500	7.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	12.500	9.250
Gebyrer m.v.	2.434	2.562
Kontingenter	7.266	7.238
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.795	1.963
Bidrag til arrangementer	2.074	1.855
Repræsentation	140	1.303
Hjemmeside	1.320	0
	35.029	31.671

Noter

	2017	2016
6. Finansielle indtægter		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	13.871	12.537
	13.871	12.537
7. Finansielle omkostninger		
Nordea, 5368 284 043	13.500	13.490
Nordea Kredit, 9691006	444.113	455.345
	457.613	468.835
	31/12 2017	31/12 2016
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2017	21.790.000	21.790.000
Anskaffelsessum 31. december 2017	21.790.000	21.790.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	21.790.000	21.790.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	28.500.000	28.500.000
9. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	461.144	427.647
Nordea, foreningskonto 5907 893 903	3.739	3.539
	464.883	431.186
10. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2017	4.358.000	4.358.000
	4.358.000	4.358.000

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	1.311.987	855.918
Årets overførte overskud eller underskud	71.427	64.344
Afdrag på prioritetsgæld	400.548	391.725
	1.783.962	1.311.987
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2017	261.695	216.741
Ifølge resultatdisponering	75.000	75.000
Årets faktiske vedligeholdelsesudgift	-101.489	-45.046
Overført fra andre reserver	0	15.000
	235.206	261.695
13. Gæld til realkreditinstitutter		
	Kursværdi	
Nordea Kredit, 2,0% opr. kr. 16.353.000	15.821.832	15.367.063
	15.821.832	15.367.063
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-421.690	-409.570
	15.400.142	14.957.493
		15.367.063
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.224.865	13.672.600
Kontantlån lånenr. 961006, restløbetid 27,5 år, effektiv rente 2,2335%		
14. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea, 5368 284 043	503.402	503.393
	503.402	503.393

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.367 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 21.790 t.kr.

Pr. 31. december 2017 foreligger der følgende dokumenter, som bestyrelsen har underskrevet i forbindelse med andelshaveres belåning af andele:

- 6 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 deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

16. 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 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

17. 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.

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	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

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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	
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2004
D2	Ejendommens opførelsesår				2004
Feltnr.	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.				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	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	28.500.000			19.547
Feltnr.	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	235.206			161
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \cdot 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	93.402	* 12 /	1.458
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		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	33	333	306

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.624
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.571
K3	Teknisk andelsværdi	18.195

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	31	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	52	31	70

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	27

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

		<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	213	269	275

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.547	19.547
Anskaffelsessum (kostpris)	14.945	14.945
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	10.571	10.571
Foreslået andelsværdi	7.624	7.624
Reserver uden for andelsværdi	161	161
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		769
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		41
Afdrag		37
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Noter

18. 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	6.141.962
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	28.500.000
Ejendommens kostpris	-21.790.000
	<u>12.851.962</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.367.063
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.821.832
	<u>12.397.193</u>
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen reguleres frem til næste generalforsamling med	-1.281.292
	<u>11.115.901</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.358.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>2,55</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27.04.2017)	<u>2,55</u>
--	--------------------

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		<u>4.358.000</u>		<u>11.115.901</u>