

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HANEHOVEDGÅRD
CVR. NR. 32 48 47 86**

**GL. EVETOFTVEJ 1-35
3300 FREDERIKSVÆRK**



ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2017



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2017	7-8
Balance pr. 31. december 2017	9-10
Noter	11-15
Opgørelse af andelenes værdi	16

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Gl. Evetoftevej 1-35
3300 Frederiksværk
Matr. Nr. Evetofte By, Melby 2an
Cvr.nr. 32 48 47 86

Bestyrelse:

Hanne Mygind (formand)
Ole Jensen
Jonina Østergaard Christensen

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressenskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2018

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Hanehovedgård.

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 2017, 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.

Frederiksværk, den 26/2-2018

I bestyrelsen:


Førmand Hanne Mygind


Ole Jensen


Jonina Østergaard Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hanehovedgård:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Hanehovedgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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.

Hillerød, den 26/2 2018

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Jeanette Vetlov

Registreret revisor

MNE-nr. mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hanehovedgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Diverse indtægter m.v. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditorer. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftaler, renteswap.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabs periodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabet note 1.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år.

"Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

"Kursregulering markedsværdi Swap" indeholder dagsværdien af renteswap.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit består af et tilpasningslån, samt 2 variable obligationslån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden ultimo året.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 8 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.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 4. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk.2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

Resultatopgørelse for 2017

Note	2017	2016
Indtægter:		
Boligafgift	1.310.400	1.292.400
Vederlag formidling af andele	5.600	6.600
Vederlag energimærkning	1.000	0
Diverse indtægter	995	0
Indtægter i alt	<u>1.317.995</u>	<u>1.299.000</u>
Omkostninger		
Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	44.865	45.027
Forsikringer	28.491	28.620
Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>73.356</u>	<u>73.647</u>
Forbrugsafgifter		
Renovation	32.807	33.951
Elektricitet	6.745	5.027
Forbrugsafgifter i alt	<u>39.552</u>	<u>38.978</u>
Vedligeholdelse		
Vedligeholdelsesplan	0	0
Vedligeholdelse fællesarealer og maskiner	17.547	13.974
Vedligeholdelse bygninger	92.743	61.711
Vedligeholdelse i alt	<u>110.290</u>	<u>75.685</u>
Administration		
Kontingent	3.465	3.429
Andel af hjertestarter	1.026	7.170
Småindkøb af værktøj	1.339	298
Energimærkning	0	9.000
EDB-omkostninger	4.422	2.943
Kursusudgifter	1.856	0
Kontorhold	9.881	2.142
Telefon og internet, formand	3.700	3.700
Porto & gebyrer	279	42
Møder m.v.	1.118	1.208
Gaver og blomster	3.523	2.641
Fællesarrangementer	2.029	2.187
Generalforsamling	465	375
Afsat revisorhonorar	17.500	17.500
Revisorhonorar vedr. 2016	2.125	2.125
Advokathonorar	0	5.625
Diverse	0	1.031
Administration i alt	<u>52.728</u>	<u>61.416</u>
Omkostninger i alt	<u>-275.926</u>	<u>-249.726</u>
Resultat før finansielle poster	<u>1.042.069</u>	<u>1.049.274</u>

Resultatopgørelse for 2017

Note

	2017	2016
Finansieringsindtægter:		
Pengeinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsindtægter i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsomkostninger:		
Rentegaranti SWAP	612.299	599.550
Realkreditinstitut	<u>190.133</u>	<u>204.143</u>
Finansieringsomkostninger i alt	<u>-802.432</u>	<u>-803.693</u>
Årets resultat	239.637	245.581
Afdrag prioritetsgæld	<u>-157.275</u>	<u>-154.435</u>
Likviditetsmæssigt resultat	<u>82.362</u>	<u>91.146</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	153.255	215.581
Overført fra andre reserver, vedligeholdelse	0	0
Overført til andre reserver, vedligeholdelse	<u>86.382</u>	<u>30.000</u>
Disponeret i alt	<u>239.637</u>	<u>245.581</u>

Balance pr. 31. December 2017

Note

2017

2016

Note		2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Ejendomme		
1	Anskaffelsessum primo	<u>24.930.000</u>	<u>24.930.000</u>
	Ejendomme i alt	<u>24.930.000</u>	<u>24.930.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>24.930.000</u>	 <u>24.930.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Forudbetalt kontingent og forsikring	<u>23.985</u>	<u>23.255</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.985</u>	<u>23.255</u>
	 Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	571	561
	Handelsbanken 4059255	819.439	734.259
	Nykredit Bank 1930766	<u>12.784</u>	<u>9.872</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>832.794</u>	<u>744.692</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>856.779</u>	 <u>767.947</u>
	 AKTIVER I ALT	 <u>25.786.779</u>	 <u>25.697.947</u>

Balance pr. 31. December 2017

Note

2017

2016

PASSIVER

Egenkapital

Andelskapital 7.002.000 7.002.000

Overført resultat m.v.

Overført tidligere år 892.065 676.484

Årets resultat 153.255 215.581

Kursregulering markedsværdi SWAP -7.721.237 -8.524.588

Overført resultat m.v. i alt -6.675.917 -7.632.523

Egenkapital før reserver 326.083 -630.523

Andre reserver

Reserveret til vedligeholdelse af ejendom:

Reserver primo 378.210 348.210

Anvendt af reserver i året 0 0

Årets reserver 86.382 30.000

Andre reserver i alt 464.592 378.210

Egenkapital i alt 790.675 -252.313

Gæld

Langfristet gæld

2 Nykredit 17.249.063 17.406.338

Langfristet gæld der forfalder indenfor 1 år -160.170 -157.276

Markedsværdi SWAP 7.721.237 8.524.588

Langfristet gæld i alt 24.810.130 25.773.650

Kortfristet gæld

Andel af langfristet gæld 160.170 157.276

Skyldige omkostninger 19.699 19.334

Mellemregning handler 6.105 0

Kortfristet gæld i alt 185.974 176.610

Gældforpligtigelser i alt 24.996.104 25.950.260

PASSIVER I ALT 25.786.779 25.697.947

3 Hæftelser

4 Andelsværdier

5 Forsikringsforhold

6 Sikkerhedsstillelse

7 Garantiforpligtigelser

8 Nøgleoplysninger

Noter

		2017	2016
1	Ejendommen		
	Anskaffelsesværdi primo	24.930.000	24.930.000
	Ejendommen i alt	24.930.000	24.930.000

Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering Pr. 1 oktober 2016 udgør kr. 22.800.000. Heraf grundværdi kr. 1.827.700
Ejendommens samlede beboelsesareal udgør 1.440 kvm, fordelt på 18 andelsboliger.
Der er foretaget energimærkning i 2016.
Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2015

2	Prioritetsgæld		
	Nykredit Primo	17.406.338	17.560.773
	Årets afgang, refinansiering	-5.674.000	-6.038.000
	Årets tilgang, refinansiering	5.674.000	6.038.000
	Årets afdrag	-157.275	-154.435
	Prioritetsgæld i alt	17.249.063	17.406.338

Prioritetsgælden fordeler sig således:

	Tilpasnings lån	Variabel Obl. lån	Variabel Obl. lån
Hovedstol	6.000.000	5.674.000	6.038.000
Pantebrevsrestgæld ultimo	5.537.063	5.674.000	6.038.000
Kursværdi	5.919.336	5.674.000	6.080.870
Rentetilpasning	Ja	Variabel	Variabel
Afdrag	Ja	Nej	Nej
Restløbetid	27 år	20 3/4 år	22 1/4 år

Der er indgået aftale om renteswap med Nykredit Bank på kr. 11.733.000, der bevirker at renten ikke kan overstige 5% p.a. Aftalen udløber den 30. september 2038.

Markedsværdien på renteswapen udgør pr. 31/12 2017 kr. -7.721.237, værdien er en forpligtigelse ved indfrielse pr. 31/12 2017, værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

3	Hæftelser
	Der er tinglyst pantebrev pr. 31/12-2017 i ejendommen på kr. 17.712.000 overfor Nykredit Realkredit A/S, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12-2017 kr. 17.249.063.
	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

Noter

4

Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2a, ejendommens anskaffelsespris, samt vedtægternes § 14.

Markedsværdien af renteswap indgår i beregning af andelens værdi ved opgørelse efter § 5 stk. 2b og 2c efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Markedsværdien opgøres hver måned, og såfremt der fremkommer væsentlige ændringer i markedsværdien, reguleres andelens værdi herefter ved salg.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ligeligt mellem de 18 andele.

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2017 447.073

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 5. april 2017 438.559

5

Forsikringsforhold

Andelsforeningen har, tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 500.000.

6

Sikkerhedsstillelser

Ingen.

7

Garantiforpligtigelser

Foreningen har ikke påtaget sig garantiforpligtigelser.

Noter

8 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:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	18	1.440
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	5	114
B6	I alt	23	1.554

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige 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 her:			

D1	Foreningens stiftelses år	2004
D2	Ejendommens opførelses år	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaver for mere, end deres indskud?	
		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtigelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Der er pr. 31/12 2017 ingen hæftelser udover tinglyst prioritetsgæld.	

Noter

	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	X		
	Kr.	Gns.kr.pr.m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.930.000	16.042
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	464.592	299
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	Boligafgift 915
H2	Erhvervslejeindtægter 0
H3	Boliglejeindtægter 0

	Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2 (sidste 3 år)		
	166	171	166

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi 5.588
K2	Gæld-omsætningsaktiver 16.763
K3	Teknisk andelsværdi 22.351

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	36	49	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	36	49	71

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		0%
---	--	--	----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	105	107	109

Opgørelse af andelskronens værdi

Ifølge Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede værdi ifølge ovenstående lovs §5.

Opgørelse efter §5 stk. 2 litra a

Andelens værdi pr. 31. december 2017 opgøres med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris og pantebrevsrestgælden.

Foreningens samlede egenkapital fordelt på andele

Egenkapital		326.083
Markedsværdi Swap		7.721.237
		<u>8.047.320</u>
Fordelt på 18 lige store andele		<u>447.073</u>

Opgørelse efter §5 stk. 2 litra c

Andelenes værdi pr. 31. december 2017 opgøres med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 og prioritetsgælden til skattemæssig kursværdi.

Egenkapital pr. 31. december 2017		326.083
Senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016	22.800.000	
Anskaffelsespris ifølge årsregnskab	<u>-24.930.000</u>	-2.130.000
Restgæld til kursværdi	-17.674.206	
Restgæld ifølge årsregnskab	<u>17.249.063</u>	-425.143
I alt		<u>-2.229.060</u>
Fordelt på 18 lige store andele		<u>0</u>