

# **Andelsboligforeningen Sønderbyparken**

Enghaven 2-28, 7100 Vejle

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Sønderbyparken.

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

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.

Vejle, den 19. april 2017

### **Bestyrelse**



Thorkild Bech  
formand



Darling Vesterholm



Kaj Hornskov

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. april 2017.



Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8.

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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8.

#### **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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Sønderbyparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **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. 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vejle, den 20. marts 2017

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Hans Grube  
statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Sønderbyparken Enghaven 2-28 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 09 58 17 Hjemsted: Vejle Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Thorkild Bech Darling Vesterholm Kaj Hornskov
<b>Revisor</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Skomagervej 3 C 7100 Vejle
<b>Bankforbindelser</b>	Nykredit Bank A/S Jyske Bank A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 19. april 2017

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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.

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.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om 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 renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## 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.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensatte forpligtelser

#### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 proventuet 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.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 14 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 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 5.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1 Boligafgift	877.517	875.066	876.946
<b>Indtægter i alt</b>	<b>877.517</b>	<b>875.066</b>	<b>876.946</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-21.645	-22.000	-29.059
3 Forbrugsafgifter	-46.167	-45.000	-45.163
4 Vedligeholdelse, løbende	-66.452	-64.000	-28.021
5 Administrationsomkostninger	-32.844	-23.000	-24.945
Afskrivninger	-23.097	-25.000	-23.897
Omkostninger i alt	-190.205	-179.000	-151.085
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>687.312</b>	<b>696.066</b>	<b>725.861</b>
6 Finansielle indtægter	0	0	1.315
7 Finansielle omkostninger	-686.377	-695.000	-685.916
Finansielle poster netto	-686.377	-695.000	-684.601
<b>Resultat før skat</b>	<b>935</b>	<b>1.066</b>	<b>41.260</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>935</b>	<b>1.066</b>	<b>41.260</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	41.000
Overført til "Andre reserver"	0	0	41.000
Overført restandel af årets resultat	935	1.066	260
Overført til "Overført resultat"	935	1.066	260
<b>I alt</b>	<b>935</b>	<b>1.066</b>	<b>41.260</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendom	15.820.620	15.841.317
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.820.620</u>	<u>15.843.717</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.820.620</u></b>	<b><u>15.843.717</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
9	Likvide beholdninger	<u>267.017</u>	<u>288.985</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>267.017</u></b>	<b><u>288.985</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.087.637</u></b>	<b><u>16.132.702</u></b>

## Balance 31. december

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
10 Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
11 Overført resultat	-6.971.638	-5.829.316
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-3.989.638</u>	<u>-2.847.316</u>
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	78.000	124.000
Andre reserver	<u>78.000</u>	<u>124.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-3.911.638</u></b>	<b><u>-2.723.316</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>19.987.024</u>	<u>18.843.767</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.987.024</u>	<u>18.843.767</u>
Anden gæld	<u>12.251</u>	<u>12.251</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.251</u>	<u>12.251</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.999.275</u></b>	<b><u>18.856.018</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.087.637</u></b>	<b><u>16.132.702</u></b>

14 Nøgleoplysninger

15 Beregning af andelsværdi

16 Oplysninger om støtte fra staten

## Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift	875.017	875.066	875.016
Venteliste	2.500	0	100
Salg diverse	0	0	1.830
	<u>877.517</u>	<u>875.066</u>	<u>876.946</u>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	9.341	10.000	8.848
Forsikringer	12.304	12.000	20.211
	<u>21.645</u>	<u>22.000</u>	<u>29.059</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation og vandafledningafgift	46.167	45.000	45.163
	<u>46.167</u>	<u>45.000</u>	<u>45.163</u>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Bygningsvedligeholdelse	95.427	40.000	1.190
Elektricitet	5.991	7.000	7.082
Glarmester	0	0	1.536
Alm. reparation og vedligeholdelse	0	0	4.092
VVS	0	0	13.125
Fællesareal	11.034	17.000	996
Hensættelse til senere vedligeholdelse	-46.000	0	0
	<u>66.452</u>	<u>64.000</u>	<u>28.021</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.000	14.000	14.250
Gebyrer m.v.	1.000	0	1.019
Kontorartikler	197	0	312
Kontingenter	7.588	4.000	4.430
Bestyrelsesmøder og andre møder	5.098	5.000	3.409
Overføres til næste side	30.883	23.000	23.420

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
<b>5. Administrationsomkostninger (fortsat)</b>			
Overført fra foregående side	30.883	23.000	23.420
Repræsentation	408	0	544
Foreningsomkostninger	0	0	1.000
Små anskaffelser	0	0	-19
Kursusudgifter	1.553	0	0
	<u>32.844</u>	<u>23.000</u>	<u>24.945</u>
<b>6. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.315</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.315</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	102.947	110.000	112.107
Betaling vedrørende renteswap	583.411	585.000	573.809
Depotgebyr	19	0	0
	<u>686.377</u>	<u>695.000</u>	<u>685.916</u>

## Noter

---

### 8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	15.884.809	16.000
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>15.884.809</b>	<b>16.000</b>
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	43.492	13.600
Årets af- og nedskrivninger	20.697	2.400
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>64.189</b>	<b>16.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>15.820.620</b>	<b>0</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	11.400.000	

### 9. Likvide beholdninger

Kasse	21	537
Jyske Bank 7244-123014-0	26.747	283.822
Nykredit 8117-1860342	240.249	4.626
	<b>267.017</b>	<b>288.985</b>

### 10. Andelsindskud

Andelsindskud 1. januar 2016	2.982.000	2.982.000
	<b>2.982.000</b>	<b>2.982.000</b>

### 11. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	-5.829.316	-6.636.372
Årets overførte overskud eller underskud	935	260
Ændring i dagsværdi rentesikring	-1.143.257	806.796
	<b>-6.971.638</b>	<b>-5.829.316</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar 2016	124.000	83.000
Årets regulering	<u>-46.000</u>	<u>41.000</u>
	<u><b>78.000</b></u>	<u><b>124.000</b></u>

## Noter

### 13. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nykredit 9.480.000	0,00	24	80.580	9.480.000	9.480.000	9.497.728
Nykredit 1.920.000	0,00	24	22.367	1.920.000	1.920.000	1.935.533
Renteswap	0,00	22	583.411	8.587.024	8.587.024	0
			<b>686.358</b>	<b>19.987.024</b>	<b>19.987.024</b>	<b>11.433.261</b>
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			0			

## Noter

---

### 14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.420	1.420	14	1.420
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	1.420	1.420	14	1.420

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x		
E2	I henhold til foreningens vedtægter § 5, hæfter andelshaver efter følgende bestemmelser:”(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt 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		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.820.620	11.141	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	78.000	55	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
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	

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	72.918	* 12 /	616
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	17	29	1

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	3.238
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.896
K3	Teknisk andelsværdi	17.134

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	20	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	20	47

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-26

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
R    Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	0	0

#### 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 <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.028	8.028
Anskaffelsessum (kostpris)	11.186	11.186
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.896	13.896
Foreslået andelsværdi	3.238	3.238
Reserver uden for andelsværdi	55	55
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		616
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		78
Afdrag		<u>0</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## Noter

---

### 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 5:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-3.989.638
Renteswaps, dagsværdi	8.587.024
	<u>4.597.386</u>
	<b>4.597.386</b>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.982.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,54</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. april 2016)	<u>1,54</u>
---	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
3	178.500	535.500	275.196	825.587
3	199.500	598.500	307.572	922.715
<u>8</u>	<u>231.000</u>	<u>1.848.000</u>	<u>356.136</u>	<u>2.849.084</u>
<b>14</b>		<b>2.982.000</b>		<b>4.597.386</b>

### 16. Oplysninger om støtte fra staten

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit, der er tilknyttet ejendommen med materikelnummer 0009 at, ejerlav Grejs Bym Grejs. Registreret ejendomsnummer hos Nykredit 0343274 pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt 1.443.006,40 kr. Heraf udgør den kommunale andel 966.814,33. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Nykredit.