

Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Enghaven 2-28, 7100 Vejle

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 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 13. marts 2018

Bestyrelse

Thorkild Bech
formand

Darling Vesterholm

Ebba Sommer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. 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 13. marts 2018

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19760

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Sønderbyparken Enghaven 2-28 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 09 58 17 Hjemsted: Vejle Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thorkild Bech Darling Vesterholm Ebba Sommer
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 8 7100 Vejle
Bankforbindelser	Nykredit Bank A/S Jyske Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes

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.

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 indeksslån 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 herunder installationer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Vand- og varmeinstallationer

15-20 år

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 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 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 5.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1 Boligafgift	901.106	901.080	877.517
Indtægter i alt	901.106	901.080	877.517
2 Ejendomsskat og forsikringer	-13.516	-23.000	-21.645
3 Forbrugsafgifter	-46.776	-46.000	-46.167
4 Vedligeholdelse, løbende	-58.059	-75.000	-66.452
5 Administrationsomkostninger	-24.800	-25.000	-32.844
Afskrivninger	-20.697	-25.000	-23.097
Omkostninger i alt	-163.848	-194.000	-190.205
Resultat før finansielle poster	737.258	707.080	687.312
6 Finansielle omkostninger	-687.156	-707.000	-686.377
Finansielle poster netto	-687.156	-707.000	-686.377
Resultat før skat	50.102	80	935
Årets resultat	50.102	80	935
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	50.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	50.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	102	80	935
Overført til "Overført resultat"	102	80	935
I alt	50.102	80	935

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
7 Ejendom	15.799.923	15.820.620
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.799.923</u>	<u>15.820.620</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.799.923</u>	<u>15.820.620</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	11.339	0
8 Likvide beholdninger	<u>326.476</u>	<u>267.017</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>337.815</u>	<u>267.017</u>
Aktiver i alt	<u>16.137.738</u>	<u>16.087.637</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
9 Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
10 Overført resultat	-6.169.216	-6.971.638
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-3.187.216</u>	<u>-3.989.638</u>
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	128.000	78.000
Andre reserver	<u>128.000</u>	<u>78.000</u>
Egenkapital i alt	<u>-3.059.216</u>	<u>-3.911.638</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>19.184.704</u>	<u>19.987.024</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.184.704</u>	<u>19.987.024</u>
Anden gæld	<u>12.250</u>	<u>12.251</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.250</u>	<u>12.251</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.196.954</u>	<u>19.999.275</u>
Passiver i alt	<u>16.137.738</u>	<u>16.087.637</u>
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		
15 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	901.106	901.080	875.017
Venteliste	0	0	2.500
	<u>901.106</u>	<u>901.080</u>	<u>877.517</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	9.341	10.000	9.341
Forsikringer	4.175	13.000	12.304
	<u>13.516</u>	<u>23.000</u>	<u>21.645</u>
3. Forbrugsafgifter			
Renovation og vandafledningafgift	46.776	46.000	46.167
	<u>46.776</u>	<u>46.000</u>	<u>46.167</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsvedligeholdelse	14.296	50.000	95.427
Elektricitet	7.349	8.000	5.991
Glarmester	1.158	0	0
Alm. reparation og vedligeholdelse	6.911	0	0
Fællesareal	9.907	17.000	11.034
Hensættelse til senere vedligeholdelse	0	0	-46.000
Serviceeftersyn gasfyr	18.438	0	0
	<u>58.059</u>	<u>75.000</u>	<u>66.452</u>

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.500	15.000	17.000
Gebyrer m.v.	1.548	0	1.000
Kontorartikler	0	0	197
Kontingenter	2.667	5.000	7.588
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.568	5.000	5.098
Repræsentation	1.000	0	408
Foreningsomkostninger	192	0	0
Kørselsgodtgørelse	651	0	0
Kursusudgifter	674	0	1.553
	24.800	25.000	32.844
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	89.489	90.000	102.947
Betaling vedrørende renteswap	597.525	617.000	583.411
Renter, pengeinstitutter	67	0	0
Depotgebyr	75	0	19
	687.156	707.000	686.377
7. Materielle anlægsaktiver			
		Ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017		15.884.809	16.000
Kostpris 31. december 2017		15.884.809	16.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		64.189	16.000
Årets af- og nedskrivninger		20.697	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		84.886	16.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		15.799.923	0
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017		11.400.000	

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Likvide beholdninger		
Kasse	21	21
Jyske Bank 7244-123014-0	39.506	26.747
Nykredit 8117-1860342	286.949	240.249
	<u>326.476</u>	<u>267.017</u>
9. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2017	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-6.971.638	-5.829.316
Årets overførte overskud eller underskud	102	935
Ændring i dagsværdi rentesikring	802.320	-1.143.257
	<u>-6.169.216</u>	<u>-6.971.638</u>
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2017	78.000	124.000
Årets regulering	50.000	-46.000
	<u>128.000</u>	<u>78.000</u>

Noter

12. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	<u>Kurs</u>	<u>Restløbe- tid i år</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 9.480.000	0,00	24	69.166	9.480.000	9.480.000	9.534.036
Nykredit 1.920.000	0,00	24	20.323	1.920.000	1.920.000	1.931.616
Renteswap	0,00	22	597.525	7.784.704	7.784.704	0
			687.014	19.184.704	19.184.704	11.465.652
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			<u>0</u>			

13. 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 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
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

13. 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 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.799.923	11.127	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	128.000	90	
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	

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	75.092	* 12 /	1.420 635
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.420 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.420 0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>År 2015</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2016</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2017</u> <u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	29	1	35

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	3.238
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.281
K3	Teknisk andelsværdi	16.519

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		<u>År 2015</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2016</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2017</u> <u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	47	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	20	47	41

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-22

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m ² 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	
R	Årets afdrag pr. andels m ² 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 ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.028	8.028
Anskaffelsessum (kostpris)	11.186	11.186
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.281	13.281
Foreslået andelsværdi	3.238	3.238
Reserver uden for andelsværdi	90	90
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		635
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		12
Finansielle poster, netto		81
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Noter

14. 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	-3.187.216
Renteswaps, dagsværdi	7.784.704
	<u>4.597.488</u>
Afrunding	-1
	<u>4.597.487</u>

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

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 19. april 2017)	<u>1,54</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.)
3	178.500	535.500	275.202	825.605
3	199.500	598.500	307.578	922.735
8	231.000	1.848.000	356.143	2.849.147
<u>14</u>		<u>2.982.000</u>		<u>4.597.487</u>

15. 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.