

UDKAST

# **Andelsboligforeningen "Toldgaarden"**

Haraldsdalvej 29-49, 6330 Padborg

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

UDDKAST

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen "Toldgaarden".

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 5. april 2016

### **Bestyrelse**

Jette Hedegaard  
Formand

Kristin David  
Næstformand

Louise Vonsild  
Kasserer

Birgit Christoffersen  
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Toldgaarden"**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Toldgaarden" for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen "Toldgaarden" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen den 24. april 2015 godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Aabenraa, den 5. april 2016

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Egon Dall Nørsgaard  
Statsaut. revisor

Mads Klausen  
Statsaut. revisor

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Toldgaarden"  
Haraldsdalvej 29-49  
6330 Padborg

CVR-nr.: 14 32 05 47  
Hjemsted: Aabenraa Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 330.000  
Andelshavere: 16

### Ejendommen

Matrikelnr: 207, Bov

### Bestyrelse

Jette Hedegaard  
Kristin David  
Louise Vonsild  
Birgit Christoffersen

### Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørreport 3  
6200 Aabenraa

### Bankforbindelse

Sydbank

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Toldgaarden" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes realiserede og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer.

## **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 indekslån 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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til børskurs på balancedagen.

#### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 16 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 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	Budget 2015 t.kr. (ej revideret)	2014 kr.
Boligafgift	781.993	772	762.554
1 Øvrige indtægter	100	0	4.731
<b>Indtægter i alt</b>	<b>782.093</b>	<b>772</b>	<b>767.285</b>
2 Ejendomsomkostninger	-154.252	-170	-217.363
Renholdelse	-50.084	-50	-59.423
3 Vedligeholdelse, løbende	-110.181	-201	-237.590
4 Administrationsomkostninger	-45.063	-19	-21.794
5 Øvrige foreningsomkostninger	-19.200	-19	-20.407
Omkostninger i alt	-378.780	-459	-556.577
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>403.313</b>	<b>313</b>	<b>210.708</b>
6 Finansielle indtægter	27.899	10	35.284
7 Finansielle omkostninger	-106.045	-132	-109.462
Finansielle poster netto	-78.146	-122	-74.178
<b>Årets resultat</b>	<b>325.167</b>	<b>191</b>	<b>136.530</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	177.012	135	174.940
Indeksregulering af indeksslån	-16.720	0	-17.489
Overført restandel af årets resultat	142.755	56	-53.261
Kursregulering af værdipapirer	22.120	0	32.340
Overført til "Overført resultat"	325.167	191	136.530
<b>I alt</b>	<b>325.167</b>	<b>191</b>	<b>136.530</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendom	5.250.227	5.250.227
Materielle anlægsaktiver i alt	5.250.227	5.250.227
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.250.227</b>	<b>5.250.227</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	9.885	336
Periodeafgrænsningsposter	30.439	30.104
Tilgodehavender i alt	40.324	30.440
9 Værdipapirer	155.260	133.140
10 Likvide beholdninger	773.170	710.045
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>968.754</b>	<b>873.625</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.218.981</b>	<b>6.123.852</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
11 Andelsindskud	330.000	330.000
12 Overført resultat	1.166.150	840.983
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.496.150</b>	<b>1.170.983</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	4.684.254	4.844.546
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.684.254	4.844.546
14 Anden gæld	38.577	108.323
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.577	108.323
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.722.831</b>	<b>4.952.869</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.218.981</b>	<b>6.123.852</b>
15 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
16 <b>Nøgleoplysninger</b>		
17 <b>Beregning af andelsværdi</b>		

**Noter**

	2015 kr.	Budget 2015 t.kr. (ej revideret)	2014 kr.
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af andele	0	0	3.147
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	0	0	1.584
Udleje af telt	100	0	0
	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>4.731</b>
<b>2. Ejendomsomkostninger</b>			
Ejendomsskatter inkl. vand og renovation	122.428	139	184.660
Forsikring	30.408	30	31.501
El til port	1.416	1	1.202
	<b>154.252</b>	<b>170</b>	<b>217.363</b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Elektriker	19.090	0	0
Service på vinduer og døre	2.925	0	82.420
Nyt låsesystem	0	0	82.996
Småanskaffelser	0	1	10.321
Renovering af udendørs trapper	41.467	0	28.313
Beskæring af træer	0	0	20.000
Renovering af indkørsel og gårdsplads	17.313	0	0
Udgifter til fællesareal	16.355	0	13.540
Legehus/fællesplads	13.031	0	0
Løbende vedligeholdelse	0	200	0
	<b>110.181</b>	<b>201</b>	<b>237.590</b>

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og tredjemand, har foreningen tegnet sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør kr. 2.114.150, dog er der et maksimum pr. skade kr. 528.538 og maksimum til sagsomkostninger kr. 126.849. Selvriskoen pr. skade udgør kr. 10.571.

## Noter

---

	2015 kr.	Budget 2015 t.kr. (ej revideret)	2014 kr.
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	12	12.500
Revisorhonorar, rest sidste år	5.750	0	0
Konsulentassistance	2.500	0	0
Gebyrer m.v.	439	0	572
Kontorartikler	149	0	1.271
Kontingenter	3.203	2	3.171
Generalforsamling	5.634	5	4.210
Gaver	560	0	70
Jubilæumsfest	9.828	0	0
	<b>45.063</b>	<b>19</b>	<b>21.794</b>
<b>5. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	19.200	19	20.200
Tab vedr. tidligere beboer	0	0	207
	<b>19.200</b>	<b>19</b>	<b>20.407</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	823	10	2.944
Kursregulering af værdipapirer	22.120	0	32.340
Aktieudbytte	4.956	0	0
	<b>27.899</b>	<b>10</b>	<b>35.284</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	182.710	0	187.704
Heraf offentlig ydelsesstøtte	-93.385	0	-95.731
Indeksregulering af indeksslån	16.720	0	17.489
	<b>106.045</b>	<b>132</b>	<b>109.462</b>

## Noter

---

	31/12 2015	31/12 2014
<b>8. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	5.250.227	5.250.227
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>5.250.227</b>	<b>5.250.227</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.250.227</b>	<b>5.250.227</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober	7.050.000	7.050.000
<b>9. Værdipapirer</b>		
Sydbank, 700 stk. á kurs 221,8	155.260	133.140
	<b>155.260</b>	<b>133.140</b>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Sydbank, kontonr. 219064-8	244.734	182.389
Sydbank, Højrentekonto	528.436	527.656
	<b>773.170</b>	<b>710.045</b>
<b>11. Andelsindskud</b>		
2 boliger á 6 andele á kr. 3.000	36.000	36.000
6 boliger á 5 andele á kr. 3.000	90.000	90.000
6 boliger á 8 andele á kr. 3.000	144.000	144.000
2 boliger á 10 andele á kr. 3.000	60.000	60.000
	<b>330.000</b>	<b>330.000</b>
<b>12. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	840.983	704.453
Årets overførte overskud eller underskud	142.755	-53.261
Afdrag på prioritetsgæld	177.012	174.940
Indeksregulering af indekslån	-16.720	-17.489
Kursregulering af værdipapirer	22.120	32.340
	<b>1.166.150</b>	<b>840.983</b>

## Noter

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

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nykredit, kont.indekslån	119,50	-	17.735	18.891	2.590	360.987	360.987	572.151
Nykredit, kont.indekslån	119,50	-	28.607	30.470	4.178	582.273	582.273	922.882
Nykredit, kont.indekslån	119,50	-	4.456	4.713	649	90.438	90.438	142.966
Nykredit, kont.indekslån	119,50	-	7.188	7.603	1.047	145.878	145.878	230.605
Nykredit, kont.indekslån	119,50	-	15.125	10.690	2.240	312.461	312.461	407.262
Nykredit, kont.indekslån	119,50	-	7.990	5.647	1.183	165.067	165.067	215.149
Nykredit, kont.indekslån	123,95	-	15.828	10.424	2.401	335.259	335.259	436.743
Nykredit, kont.indekslån	123,95	-	9.551	6.290	1.449	202.312	202.312	263.552
Nykredit, kont.indekslån	123,95	-	3.943	3.768	613	85.766	85.766	130.542
Nykredit, kont.indekslån	123,95	-	2.379	2.274	370	51.756	51.756	78.775
Nykredit, tilpasningslån	116,35	26	64.210	81.940	0	2.352.057	2.352.057	2.522.372
			<b>177.012</b>	<b>182.710</b>	<b>16.720</b>	<b>4.684.254</b>	<b>4.684.254</b>	<b>5.922.999</b>
Modtaget ydelsesstøtte indekslån				-93.385				
				<b>89.325</b>				



## Noter

	31/12 2015	31/12 2014
<b>14. Anden gæld</b>		
Moms	6.010	5.369
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.200	0
Revisor	17.000	12.000
Omkostninger	9.535	87.898
Forudmodtaget husleje	3.832	3.056
	<b>38.577</b>	<b>108.323</b>

## 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.684 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør 5.250 t.kr.

## 16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Toldgaarden" 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 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.736	1.736	16	1.736
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.	192	192	7	192
B6	I alt	1.928	1.928	23	1.928

## Noter

## 16. 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				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1921
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.		Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	7.050.000		3.657	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.		Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		
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

## Noter

## 16. 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)

Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	55.540	* 12 /	384
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)

Feltnr.		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	111	79	187

## 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)

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	1.185
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.162
K3	Teknisk andelsværdi	3.347

## Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	133	123	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	133	123	57

## 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)	10

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Felt nr.	Årets afdrag	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	100	101	102

#### 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	4.061	3.657
Anskaffelsessum (kostpris)	3.024	2.723
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.162	1.947
Foreslået andelsværdi	1.185	1.067
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		384
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		28
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

**Noter****17. 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	1.496.150
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	7.050.000
Ejendommens kostpris	-5.250.227
	<u>3.295.923</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	4.684.254
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-5.922.999
	<u><b>2.057.178</b></u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>330.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>6,23</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2015)	<u><b>5,09</b></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>
2	18.000	36.000	112.210	224.419
6	15.000	90.000	93.508	561.049
6	24.000	144.000	149.613	897.678
2	30.000	60.000	187.016	374.032
<u><b>16</b></u>		<u><b>330.000</b></u>		<u><b>2.057.178</b></u>