



Andelsboligforeningen  
Ravndalen I  
Ravndalen 2 - 41  
9310 Vodskov  
CVR-nr. 30 02 14 01

# **ÅRSRAPPORT 2015/2016**

Administrator:  
Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Bolig  
Hasserisvej 113  
9000 Aalborg

## **Indholdsfortegnelse**

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Intern revisors påtegning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 20

## Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ravndalen I

### Beliggende

Ravndalen 2 - 41  
9310 Vodskov

**CVR-nr. 30 02 14 01**

### Bestyrelse

Kjeld Stenstrop , formand  
Niels Nielsen  
Lone Dissing Vester  
Ib Alstrup  
Lotte Trads

### Administrator

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Bolig  
Hasserisvej 113  
9000 Aalborg  
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

### Revision

Ole S.  
Nielsen  
Ravndalen 33 9310 Vodskov

Henrik D.  
Jensen  
Ravndalen 35 9310 Vodskov

### Øvrige kontakter:

Forsikringselskab :  
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :  
Spar Nord Bank A/S, Vodskov Afdeling

Varmeingeniørfirma :  
Palle Mørch A/S

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24. oktober 2016

**Dirigent:**

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 10-10-2016

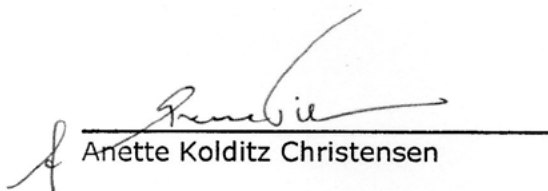
### Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Bolig



Bente Sørensen



Anette Kolditz Christensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Andelsboligforeningen Ravndalen I.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.  
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 10-10-2016

### Bestyrelsen:

Kjeld Stenstrop , formand

Niels Nielsen

Lone Dissing Vester

Ib Alstrup

Lotte Trads

## Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ravndalen I.

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har gennemgået årsregnskabet og bilagene for Ravndalen I for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

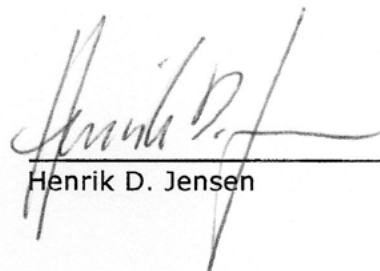
Vi har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har vi konstateret at saldo på kontoudtog pr. 30. juni 2016 stemmer med det, der står i regnskabet.

Vodskov, den 10-10-2016



Ole S. Nielsen



Henrik D. Jensen

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ravndalen I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 samt 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 evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fællesarbejde, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators 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 indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteloft).

## 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 vedligeholdelses- omkostninger på foreningens 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.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes og værdiansættes til kostpris.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteloft) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.4 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteloft) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets 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. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Nøgleoplysninger**

De 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. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19

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 for 2015/2016

		<b>Realiseret 2015/2016</b>	<b>Budget 2015/2016 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2014/2015</b>
	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	821.568	821.600	905.568
Intern leje - fælleshus	2	3.350	0	2.425
Øvrige indtægter	3	<u>24.600</u>	<u>15.600</u>	<u>88.473</u>
Indtægter i alt		<u>849.518</u>	<u>837.200</u>	<u>996.466</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	147.151	145.100	147.612
Forbrugsafgifter	5	77.608	83.000	75.266
Vedligeholdelse, løbende	6	150.009	192.500	400.418
Administrationsomkostninger	7	64.328	66.600	64.117
Øvrige foreningsomkostninger	8	<u>32.219</u>	<u>40.000</u>	<u>49.336</u>
Omkostninger i alt		<u>471.316</u>	<u>527.200</u>	<u>736.749</u>
Resultat før finansielle poster		378.202	310.000	259.717
Finansielle indtægter	9	2.449	15.000	16.380
Finansielle omkostninger	10	<u>255.892</u>	<u>220.000</u>	<u>197.456</u>
Finansielle poster, netto		<u>253.443</u>	<u>205.000</u>	<u>181.076</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>124.758</u></b>	<b><u>105.000</u></b>	<b><u>78.641</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Anvendt fra henlæggelse		0	0	-245.737
Overført til henlæggelse		191.833	105.000	324.378
Kurstab/låneomkostninger		-67.075	0	0
Overført restandel af årets resultat		0	0	0
Disponeret i alt		<u>124.758</u>	<u>105.000</u>	<u>78.641</u>

## Balance pr. 30. juni 2016

		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, matr.nr. 1 ek Attrup Hammer parcel 1	11	44.500.000	44.500.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 44.500.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>44.500.000</u></b>	<b><u>44.500.000</u></b>
Andre tilgodehavender	12	<u>30.780</u>	<u>18.342</u>
Tilgodehavender i alt		<u>30.780</u>	<u>18.342</u>
Likvide beholdninger	13	<u>1.653.390</u>	<u>1.510.624</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.684.170</u></b>	<b><u>1.528.966</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>46.184.170</u></b>	<b><u>46.028.966</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		16.684.221	16.684.221
Overført resultat m.v.		10.984.917	11.672.867
		<u>33.169.137</u>	<u>33.857.088</u>
Andre reserver		<u>860.494</u>	<u>668.661</u>
<b>Egenkapital</b>	14	<b><u>34.029.632</u></b>	<b><u>34.525.749</u></b>
Prioritetsgæld	15	11.000.000	11.000.000
Køb & salg		0	5.000
Øvrig gæld	16	1.154.539	498.217
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.154.539</u></b>	<b><u>11.503.217</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>46.184.170</u></b>	<b><u>46.028.966</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	17		
<b>Nøgletal</b>	18		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	19		

## Noter til resultatopgørelse for 2015/2016

	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (ej revideret)	Realiseret 2014/2015
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift/fællesudgifter</b>			
Boligafgift	220.128	220.000	220.128
Fællesudgifter	<u>601.440</u>	<u>601.600</u>	<u>685.440</u>
	<u>821.568</u>	<u>821.600</u>	<u>905.568</u>
<b>Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale</b>			
Indtægter	3.350	0	2.425
Vedl. fælleshus	-1.702	-14.000	-5.950
El fælleshus	-2.806	0	-2.361
Vand - fælleshus	-1.267	0	-1.814
Varme - fælleshus	-4.411	0	-4.708
	<u>-6.836</u>	<u>-14.000</u>	<u>-12.408</u>
<b>Note 3. Øvrige indtægter</b>			
Rykkergebyr	100	0	0
Ventelistegebyr	1.900	0	1.400
Ej deltagelse i fællesarbejde	13.400	15.600	15.600
Tilbagebetaling ejd.skat 2004 - 2014	0	0	65.473
Indb. til navn på postkasse	200	0	0
Handelsgebyr	9.000	0	6.000
	<u>24.600</u>	<u>15.600</u>	<u>88.473</u>
<b>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	110.585	107.100	111.723
Forsikringer	<u>36.567</u>	<u>38.000</u>	<u>35.889</u>
	<u>147.151</u>	<u>145.100</u>	<u>147.612</u>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	73.600	76.000	70.597
Fællesbelysning	4.008	7.000	4.669
	<u>77.608</u>	<u>83.000</u>	<u>75.266</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2015/2016

	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (ej revideret)	Realiseret 2014/2015
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelse	0	158.500	0
Hjertestarter	12.313	0	3.163
Selvrisiko	5.286	0	0
Vvs	9.639	0	2.837
Elektriker	1.673	0	0
Murer	0	0	3.998
Tømrer	85.475	0	339.302
Maler	4.462	0	4.742
Kloak/faldstammer	2.554	0	5.031
Fællesarealer	12.648	10.000	13.887
Kørsel	0	0	4.257
Snerydning og saltning	1.313	0	4.106
Låse og nøgler	1.500	0	0
Maskiner m.v.	2.180	10.000	3.253
Benzin	781	0	1.010
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	10.186	14.000	14.833
	<u>150.009</u>	<u>192.500</u>	<u>400.418</u>
<b>Note 7. Administrationsomkostninger</b>			
Varmeregnskabshonorar	6.038	6.600	5.821
Vandregnskabshonorar	3.579	3.800	3.450
Administrationshonorar	48.062	48.700	48.266
ABF-kontingent	6.650	7.500	6.580
	<u>64.328</u>	<u>66.600</u>	<u>64.117</u>
<b>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Kontorhold, gebyr, tlf.	4.686	20.000	5.649
Møder, bestyrelsen	3.067	0	2.536
Blomster, gaver	1.407	0	1.080
Kørsel	1.909	0	0
Kurser	750	10.000	0
Fællesarr./havedag/generalf.	7.128	10.000	7.879
Nets-gebyr	2.220	0	2.193
Honorar Rafn og Søn	11.053	0	30.000
	<u>32.219</u>	<u>40.000</u>	<u>49.336</u>
<b>Note 9. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	2.449	15.000	16.380
	<u>2.449</u>	<u>15.000</u>	<u>16.380</u>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	78.258	220.000	110.248
Rente - renteloft	110.559	0	87.209
Kurstab/låneomkostninger	67.075	0	0
	<u>255.892</u>	<u>220.000</u>	<u>197.456</u>

## Noter til Balance pr. 30. juni 2016

	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1 ek Attrup Hammer parcel 1</b>		
Kostpris pr. 30. juni	44.500.000	44.500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Forudbetalte omkostninger	17.511	17.100
Øvrige tilgodehavender	13.269	1.242
	<u>30.780</u>	<u>18.342</u>
<b>Note 13. Likvide beholdninger</b>		
Driftskonto 9314-2455708624	909.118	759.888
Nykredit 8117-0002559638	0	13.066
Dronninglund Spks. 0001253859	739.713	737.264
Kassebeholdning	4.559	406
	<u>1.653.390</u>	<u>1.510.624</u>

## Noter til Balance pr. 30. juni 2016

	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Note 14. Egenkapital</b>		
Andelsindskud pr. 30. juni	5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 30. juni	16.684.221	16.684.221
Overført resultat m.v. pr. 1. juli	11.672.867	11.615.478
Regulering af renteloft til markedsværdi	-620.875	57.389
Kurstab/låneomkostninger	-67.075	0
Overført resultat m.v. pr. 30. juni	10.984.917	11.672.867
Egenkapital pr. 30. juni	33.169.137	33.857.088
Vedligeholdelsesfond	668.661	590.020
Årets bevægelse	191.833	78.641
Vedligeholdelsesfond	860.494	668.661
Reserver pr. 30. juni	860.494	668.661
Egenkapital incl. reserver pr. 30. juni	34.029.632	34.525.749
<b>Note 15. Prioritetsgæld</b>		
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit opr. 5.000.000	0	
2 Nykredit opr. 6.000.000	0	
3 DLR opr. 11.000.000	11.000.000	11.001.320
Prioritetsgæld i alt	11.000.000	11.001.320
1 Nykredit opr. 5.000.000 Indfriet		
2 Nykredit opr. 6.000.000 Indfriet		
3 DLR opr. 11.000.000 RT-Cibor6 obl. lån, variabel rente der fastsættes to gang årligt 1/1 og 1/7, restløbetid 30 år, afdragsfrihed 31/12-2025 Lån hos DLR opr. 11.000.000 er sikret via renteloftaftale hos Spar Nord Bank A/S indtil 30/12- 2025, således der er et renteloft på 2,5 % excl. administrationsbidrag		
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Skyldige omkostninger	72.731	30.000
Uafsluttet vandregnskab	16.896	18.469
Afsluttet varmeregnskab	1.465	1.465
Uafsluttet varmeregnskab	17.435	23.148
Markedsværdi, renteloft	1.046.011	425.136
	1.154.539	498.217

## **Noter til Balance pr. 30. juni 2016**

### **Note 17. Eventualforpligtelser**

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 11.000.000 kr. i ejendommen.

#### **Aftale om rentesikring (renteloft)**

Leverandøren af aftalen (Spar Nord Bank A/S) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Spar Nord Bank A/S i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 1.500.000 kr.

#### **Ydelsesstøtte**

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 13.418.412,57, jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

#### **Bestyrelsesansvarsforsikring**

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.099.449



## Noter til Balance pr. 30. juni 2016

### Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ravndalen I 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:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	35	3.325
B6	I alt	35	3.325

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprindeligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.16 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	44.500.000	13.383

## Noter til Balance pr. 30. juni 2016

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.16  kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	860.494	259

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	68.464	x 12 /	3.325	247
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.325	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.325	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/2014 kr. pr. kvm.	2014/2015 kr. pr. kvm.	2015/2016 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	74	24	38

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.975	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.149	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.124	K1 + K2

## Noter til Balance pr. 30. juni 2016

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/2014 kr. pr. kvm.	2014/2015 kr. pr. kvm.	2015/2016 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	120	45
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	120	45

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/2014 kr. pr. kvm.	2014/2015 kr. pr. kvm.	2015/2016 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	95	0	0

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr. kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	13.383	13.383
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	13.383	13.383
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.149	3.149
Foreslået andelsværdi	9.975	9.975
Reserver udenfor andelsværdi	259	259
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		35
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>97</u>

## Noter til balancen for 2015 / 2016

### Note 19. Beregning af andelsværdi

#### Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		33.169.137
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.000.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.001.320</u>	<u>-1.320</u>
		<u>33.167.817</u>
	<u>33.167.817</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.500.004	<b><u>6.031</u></b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Oprindeligt indskud</b>	<b>Ejendoms-værdi</b>
16	170.000	1.025.186
19	146.316	882.360
<u>35</u>	<u>5.500.004</u>	<u>33.167.817</u>