

A/B Ravndalen I
Ravndalen 2 - 41
9310 Vodskov
CVR-nr. 30 02 14 01

ÅRSRAPPORT 2017/2018

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
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

A/B Ravndalen I

Beliggende

Ravndalen 2 - 41
9310 Vodskov

CVR-nr. 30 02 14 01

Bestyrelse

Henrik D. Jensen, formand
Niels Nielsen
Henrik Willum
Lisa Thordal Lavrsen
Lotte Trads

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Ole S.
Nielsen
Ravndalen 33, 9310 Vodskov

Ib
Alstrup
Ravndalen 32, 9310 Vodskov

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Codan Forsikring A/S

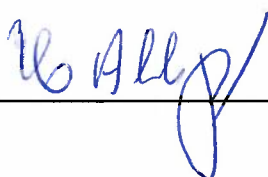
Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Vodskov Afdeling

Varmeingeniørfirma :
Palle Mørch A/S

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

29/8-2018

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 7/8-2018

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration



Bente Sørensen



Anni Kristensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for A/B 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.

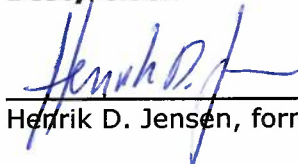
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Vodskov, den 7/8-2018

Bestyrelsen:



Henrik D. Jensen, formand

Henrik Willum



Lotte Trads



Niels Nielsen



Lisa Thordal Lavrsen

Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B Ravndalen I.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har gennemgået årsregnskabet og bilagene for A/B Ravndalen I for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

Vi har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har vi konstateret, at saldo på kontoudtog pr. 30. juni 2018 stemmer med det, der står i regnskabet.

Vodskov, den 7/8-2018.



Ole S. Nielsen



Ib Alstrup

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra at forsikringspræmie ikke er periodiseret i år og ikke vil blive det fremover.

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 rentekomkostninger 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 vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

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 inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteloft) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloft til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteloft føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteloft indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteloft indgår i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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 2017/2018

		Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	881.208	881.100	860.208
Intern leje - fælleshus	2	4.650	0	4.250
Øvrige indtægter	3	<u>14.672</u>	<u>10.000</u>	<u>22.300</u>
Indtægter i alt		<u>900.530</u>	<u>891.100</u>	<u>886.758</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	175.365	155.500	158.094
Forbrugsafgifter	5	83.870	86.000	82.919
Vedligeholdelse, løbende	6	280.739	208.700	291.853
Administrationsomkostninger	7	67.476	66.900	64.868
Øvrige foreningsomkostninger	8	<u>27.688</u>	<u>40.000</u>	<u>27.545</u>
Omkostninger i alt		<u>635.138</u>	<u>557.100</u>	<u>625.279</u>
Resultat før finansielle poster		265.392	334.000	261.479
Finansielle indtægter	9	2.335	1.000	1.114
Finansielle omkostninger	10	<u>217.617</u>	<u>230.000</u>	<u>225.683</u>
Finansielle poster, netto		<u>215.281</u>	<u>229.000</u>	<u>224.569</u>
Årets resultat		<u>50.110</u>	<u>105.000</u>	<u>36.910</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse (renovering af belægning)		-66.863	0	-146.774
Overført til henlæggelse		116.973	105.000	183.684
Disponeret i alt		<u>50.110</u>	<u>105.000</u>	<u>36.910</u>

Balance pr. 30. juni 2018

		<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
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>
Anlægsaktiver		<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
Andre tilgodehavender	12	<u>9.739</u>	<u>19.776</u>
Tilgodehavender i alt		<u>9.739</u>	<u>19.776</u>
Likvide beholdninger	13	<u>1.732.762</u>	<u>1.765.212</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.742.501</u>	<u>1.784.987</u>
Aktiver		<u>46.242.501</u>	<u>46.284.987</u>

Balance pr. 30. juni 2018

		<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		16.684.221	16.684.221
Overført resultat m.v.		11.176.090	11.220.435
		<u>33.360.311</u>	<u>33.404.655</u>
Andre reserver		947.514	897.404
Egenkapital	14	<u>34.307.825</u>	<u>34.302.059</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	15	11.854.838	11.810.494
Køb & salg		0	375
Øvrig gæld	16	79.838	172.059
Gældsforpligtelser		<u>11.934.676</u>	<u>11.982.927</u>
Passiver		<u>46.242.501</u>	<u>46.284.987</u>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelse for 2017/2018

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/2017
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	220.128	230.000	220.128
Fællesudgifter	661.080	651.100	640.080
	<u>881.208</u>	<u>881.100</u>	<u>860.208</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	4.650	0	4.250
Vedl. - fælleshus	-7.620	-14.000	-266
El - fælleshus	-2.520	0	-3.597
Vand - fælleshus	-1.135	0	-1.343
Varme - fælleshus	-5.703	0	-5.686
	<u>-12.328</u>	<u>-14.000</u>	<u>-6.642</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	1.500	0	1.900
Ej deltagelse i fællesarbejde	9.800	10.000	10.400
Vand/varmeopg. ej afregnet	1.465	0	0
Handelsgebyr	0	0	10.000
Indb. fra Codan	1.907	0	0
	<u>14.672</u>	<u>10.000</u>	<u>22.300</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	118.757	115.500	120.247
Forsikringer	56.608	40.000	37.848
	<u>175.365</u>	<u>155.500</u>	<u>158.094</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Renovation	79.425	80.000	77.599
Fællesbelysning	4.444	6.000	5.320
	<u>83.870</u>	<u>86.000</u>	<u>82.919</u>

Noter til resultatopgørelse for 2017/2018

	Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/2017
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	0	174.700	0
Nyanskaffelser	4.590	0	4.054
Vvs	10.430	0	37.333
Elektriker	6.382	0	717
Murer	6.306	0	0
Tømrer	27.348	0	12.335
Maler	28.510	0	11.471
Kloak/faldstammer	34.209	0	7.953
Fællesarealer	119.858	10.000	199.862
Diverse	15.455	0	0
Snerydning og saltning	3.486	0	656
Låse og nøgler	0	0	438
Maskiner m.v.	5.485	10.000	4.762
Benzin	1.701	0	1.381
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	16.978	14.000	10.892
	<u>280.739</u>	<u>208.700</u>	<u>291.853</u>
Note 7. Administrationsomkostninger			
Varmeregnskabshonorar	7.488	6.600	6.211
Vandregnskabshonorar	4.438	3.800	3.683
Administrationshonorar	48.761	49.000	48.254
ABF-kontingent	6.790	7.500	6.720
	<u>67.476</u>	<u>66.900</u>	<u>64.868</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorhold, gebyr, tlf.	9.199	6.000	10.926
Møder, bestyrelsen	689	6.000	683
Blomster, gaver	0	2.000	40
Kørsel	1.330	3.000	1.882
Fællesarr./havedag/generalf.	16.679	10.000	10.787
- indbetalt til jubilæumsfest	-2.400	0	0
Nets-gebyr	2.193	3.000	2.234
Tab - fraflyttede andelshavere	0	0	322
Kurser	0	10.000	674
	<u>27.688</u>	<u>40.000</u>	<u>27.545</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	2.335	1.000	1.114
	<u>2.335</u>	<u>1.000</u>	<u>1.114</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	84.150	230.000	91.850
Rente renteloft	133.467	0	133.833
	<u>217.617</u>	<u>230.000</u>	<u>225.683</u>

Noter til Balance pr. 30. juni 2018

	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1 ek Attrup Hammer parcel 1		
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>
Note 12. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	0	17.824
Øvrige tilgodehavender	3.739	1.952
Køb & salg	6.000	0
	<u>9.739</u>	<u>19.776</u>
Note 13. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9314-2455708624	976.616	1.024.336
Spar Nord Bank 9314-4586627770	13.865	0
Dronninglund Spks. 0001253859	331	331
Dronninglund Spks. 0001704664	741.950	740.186
Kassebeholdning	0	358
	<u>1.732.762</u>	<u>1.765.212</u>

Noter til Balance pr. 30. juni 2018

	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Note 14. Egenkapital		
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	11.220.435	10.984.917
Regulering af renteloft til markedsværdi	-44.344	235.518
Overført resultat m.v. pr. 30. juni	11.176.090	11.220.435
Egenkapital pr. 30. juni	33.360.311	33.404.655
Vedligeholdelsesfond	897.404	860.494
Årets bevægelse	50.110	36.910
Vedligeholdelsesfond	947.514	897.404
Reserver pr. 30. juni	947.514	897.404
Egenkapital incl. reserver pr. 30. juni	34.307.825	34.302.059
Note 15. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 DLR opr. 11.000.000	11.000.000	11.116.820
Prioritetsgæld i alt	11.000.000	11.116.820
2 Markedsværdi, renteloft	854.838	854.838
Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	11.854.838	11.971.658
1 DLR opr. 11.000.000		
RT-Cibor6 obl. lån, variabel rente der fastsættes to gange årligt 1/1- og 1/7, restløbetid 28 år, afdragsfrihed til 30/12-2025		
2 Markedsværdi, renteloft		
Lån hos DLR opr. 11.000.000 er sikret via renteloftaftale hos Spar Nord Bank indtil 30/12-2025, således der betales en fast rente på 2,5 % excl. administrationsbidrag		
Note 16. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	40.773	146.773
Uafsluttet vandregnskab	15.235	9.793
Afsluttet varmeregnskab	0	1.465
Uafsluttet varmeregnskab	23.830	13.976
Spar Nord Bank 9314-4586627770	0	52
	79.838	172.059
Note 17. Eventualforpligtelser		
Hæftelsesforhold		
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpartebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 11.000.000 kr. i ejendommen.		

Noter til Balance pr. 30. juni 2018

Aftale om rentesikring (renteloft)

Leverandøren af aftalen (Spar Nord Bank) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Spar Nord Bank 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

Noter til Balance pr. 30. juni 2018

Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B 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. 30.06.18 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 2018

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	947.514	285

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendoms værdi	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	73.434	x 12 /	3.325	265
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)		
		2015/2016 kr. pr. kvm.	2016/2017 kr. pr. kvm.	2017/2018 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	38	11	15

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.998	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.065	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.063	K1 + K2

Noter til Balance pr. 30. juni 2018

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015/2016 kr. pr. kvm.	2016/2017 kr. pr. kvm.	2017/2018 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	88	84
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	45	88	84

	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)		
		2015/2016 kr. pr. kvm.	2016/2017 kr. pr. kvm.	2017/2018 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	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
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.065	3.065
Foreslået andelsværdi	9.998	9.998
Reserver udenfor andelsværdi	285	285

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

Vedligeholdelsesomkostninger	33
Øvrige omkostninger	42
Finansielle poster, netto	25
Afdrag	0
	<u>100</u>

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>98</u>
---	-----------

Noter til balancen for 2017 / 2018

Note 19. Beregning af andelsværdi

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		33.360.311
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.854.838	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.971.658</u>	<u>-116.820</u>
		<u>33.243.491</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>33.243.491</u> 5.500.004	<u>6,044</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Ejendoms-værdi
16	170.000	1.027.525
19	146.316	884.373
<u>35</u>	<u>5.500.004</u>	<u>33.243.491</u>