



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

# ÅRSRAPPORT 2018/2019

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

## 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 / 2019

### Administrator:

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration

---

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

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

Vodskov, den / 2019

### Bestyrelsen:

---

Henrik D. Jensen, formand

---

Niels Nielsen

---

Henrik Willum

---

Lisa Thordal Lavrsen

---

Lotte Trads

## **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 2018 – 30. juni 2019.

Vi har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har vi konstateret, at saldo på kontoudtog pr. 30. juni 2019 stemmer med det, der står i regnskabet.

Vodskov, den 07 / 08 2019

---

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. 640 af 30. maj 2018, 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 leje af fælleshus, 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 renteloftet 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen 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 2018/2019

		<b>Realiseret 2018/2019</b>	<b>Budget 2018/2019 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017/2018</b>
	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	880.908	881.100	881.208
Intern leje - fælleshus	2	4.800	4.000	4.650
Øvrige indtægter	3	16.084	10.000	14.672
Indtægter i alt		<u>901.792</u>	<u>895.100</u>	<u>900.530</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	168.220	160.000	175.365
Forbrugsafgifter	5	88.991	88.500	83.870
Vedligeholdelse, løbende	6	955.460	939.300	280.739
Administrationsomkostninger	7	63.351	75.500	67.476
Øvrige foreningsomkostninger	8	35.005	31.800	27.688
Omkostninger i alt		<u>1.311.026</u>	<u>1.295.100</u>	<u>635.138</u>
Resultat før finansielle poster		-409.234	-400.000	265.392
Finansielle indtægter	9	0	0	2.335
Finansielle omkostninger	10	217.007	232.500	217.617
Finansielle poster, netto		<u>217.007</u>	<u>232.500</u>	<u>215.281</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-626.240</u></b>	<b><u>-632.500</u></b>	<b><u>50.110</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Anvendt fra henlæggelse		-626.240	-650.000	-66.863
Overført til henlæggelse		0	17.500	116.973
Disponeret i alt		<u>-626.240</u>	<u>-632.500</u>	<u>50.110</u>

## Balance pr. 30. juni 2019

		<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</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>11.951</u>	<u>9.739</u>
Tilgodehavender i alt		<u>11.951</u>	<u>9.739</u>
Likvide beholdninger	13	<u>1.295.571</u>	<u>1.732.762</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.307.522</u></b>	<b><u>1.742.501</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>45.807.522</u></b>	<b><u>46.242.501</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2019

		<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</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.		<u>11.191.413</u>	<u>11.176.090</u>
		<u>33.375.634</u>	<u>33.360.311</u>
Andre reserver		<u>321.274</u>	<u>947.514</u>
<b>Egenkapital</b>	14	<b><u>33.696.908</u></b>	<b><u>34.307.825</u></b>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	15	11.839.515	11.854.838
Øvrig gæld	16	<u>271.100</u>	<u>79.838</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.110.615</u></b>	<b><u>11.934.676</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>45.807.522</u></b>	<b><u>46.242.501</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	17		
<b>Nøgletal</b>	18		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	19		

## Noter til resultatopgørelse for 2018/2019

	<b>Realiseret 2018/2019</b>	<b>Budget 2018/2019 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017/2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1. Boligafgift/fællesudgifter</b>			
Boligafgift	232.428	232.500	220.128
Fællesudgifter	<u>648.480</u>	<u>648.600</u>	<u>661.080</u>
	<u>880.908</u>	<u>881.100</u>	<u>881.208</u>
<b>Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale</b>			
Indtægter	4.800	4.000	4.650
Vedl. - fælleshus	-3.499	-3.600	-7.620
Nyanskaffelser fælleshus	-6.000	0	0
El - fælleshus	-2.373	-2.600	-2.520
Rengøring	-3.876	-3.200	0
Vand - fælleshus	-1.162	-1.300	-1.135
Varme - fælleshus	-5.895	-6.000	-5.703
	<u>-18.005</u>	<u>-12.700</u>	<u>-12.328</u>
<b>Note 3. Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyr	1.600	0	1.500
Ej deltagelse i fællesarbejde	10.100	10.000	9.800
Vand/varmeopg. ej afregnet	0	0	1.465
Indb. til navneskilt	300	0	0
Indb. fra Codan	0	0	1.907
Indb. Ravndalen II til rottespære	4.084	0	0
	<u>16.084</u>	<u>10.000</u>	<u>14.672</u>
<b>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	130.247	120.000	118.757
Forsikringer	<u>37.973</u>	<u>40.000</u>	<u>56.608</u>
	<u>168.220</u>	<u>160.000</u>	<u>175.365</u>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	84.734	80.000	79.425
Fællesbelysning	<u>4.257</u>	<u>8.500</u>	<u>4.444</u>
	<u>88.991</u>	<u>88.500</u>	<u>83.870</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2018/2019

	<b>Realiseret 2018/2019</b>	<b>Budget 2018/2019 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017/2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Nyanskaffelser	4.118	6.000	4.590
Vinduer	616.730	650.000	0
Vvs	54.284	49.600	10.430
Elektriker	0	6.000	6.382
Murer	0	10.000	6.306
Tømrer	54.982	25.000	27.348
Maler	69.018	45.000	28.510
Kloak/faldstammer	19.444	6.000	34.209
Fællesarealer	104.196	62.000	119.858
Diverse	640	45.000	15.455
Snerydning og saltning	0	10.000	3.486
Maskiner m.v.	8.323	6.000	5.485
Benzin	920	2.000	1.701
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	22.805	16.700	16.978
	<u>955.460</u>	<u>939.300</u>	<u>280.739</u>
<b>Note 7. Administrationsomkostninger</b>			
Varmeregnskabshonorar	7.691	8.000	7.488
Vandregnskabshonorar	4.559	5.000	4.438
Administrationshonorar	42.803	50.000	48.761
Kurser	1.038	5.000	0
ABF-kontingent	7.260	7.500	6.790
	<u>63.351</u>	<u>75.500</u>	<u>67.476</u>
<b>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Rådgivende ingeniør	12.500	0	0
Kontorhold, gebyr, tlf.	6.224	9.000	9.199
Fællesarr./havedag/generalforsamling	9.742	10.500	689
Blomster, gaver	1.157	2.000	0
Kørsel	0	2.500	1.330
Bestyrelsesmøder	3.120	4.800	14.279
Nets-gebyr	2.262	3.000	2.193
	<u>35.005</u>	<u>31.800</u>	<u>27.688</u>
<b>Note 9. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	0	0	2.335
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.335</u>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	11.000	232.500	84.150
Prioritetsbidrag	71.500	0	0
Rente renteloft	133.467	0	133.467
Øvrige renteudgifter	1.040	0	0
	<u>217.007</u>	<u>232.500</u>	<u>217.617</u>

## Noter til Balance pr. 30. juni 2019

	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1 ek Attrup Hammer parcel 1</b>		
Kostpris pr. 30. juni	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	3.826	3.739
Køb & salg	<u>8.125</u>	<u>6.000</u>
	<u>11.951</u>	<u>9.739</u>
<b>Note 13. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank 9314-2455708624	530.742	976.616
Spar Nord Bank 9314-4586627770	22.548	13.865
Dronninglund Spks. 9044-0001253859	331	331
Dronninglund Spks. 9044-0001704664	<u>741.950</u>	<u>741.950</u>
	<u>1.295.571</u>	<u>1.732.762</u>

## Noter til Balance pr. 30. juni 2019

	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Note 14. Egenkapital</b>		
Andelsindskud pr. 30. juni	5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 30. juni	<u>16.684.221</u>	<u>16.684.221</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. juli	11.176.090	11.220.434
Regulering af renteloft til markedsværdi	<u>15.323</u>	<u>-44.344</u>
Overført resultat m.v. pr. 30. juni	<u>11.191.413</u>	<u>11.176.090</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u>33.375.634</u>	<u>33.360.311</u>
Vedligeholdelsesfond	947.514	897.404
Årets bevægelse	<u>-626.240</u>	<u>50.110</u>
Vedligeholdelsesfond	<u>321.274</u>	<u>947.514</u>
Reserver pr. 30. juni	<u>321.274</u>	<u>947.514</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 30. juni	<u>33.696.908</u>	<u>34.307.825</u>
<b>Note 15. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter</b>		
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 DLR opr. 11.000.000	<u>11.000.000</u>	<u>11.073.700</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.073.700</u>
2 Markedsværdi, renteloft	839.515	839.515
Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	<u>11.839.515</u>	<u>11.913.215</u>
1 DLR opr. 11.000.000		
RT-Cibor6 obl. Lån, variabel rente der fastsættes to gange årligt den 1/1 og 1/7, restløbetid 27 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		
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Skyldige omkostninger	229.709	40.773
Uafsluttet vandregnskab	16.985	15.235
Uafsluttet varmeregnskab	<u>24.405</u>	<u>23.830</u>
	<u>271.100</u>	<u>79.838</u>
<b>Note 17. Eventualforpligtelser</b>		
<b>Hæftelsesforhold</b>		
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.		

## **Noter til Balance pr. 30. juni 2019**

### **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

### **Bestyrelsesansvarsforsikring**

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2,1 mill.



## Noter til Balance pr. 30. juni 2019

### 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. 640 af 30. maj 2018 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. 30.06.19 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 2019

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.19  kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	321.274	97

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

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	73.409	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)		
		2016/2017 SAND	2017/2018 kr. pr. kvm.	2018/2019 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	11	15	-188

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.016	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.249	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.265	K1 + K2

## Noter til Balance pr. 30. juni 2019

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/2017 kr. pr. kvm.	2017/2018 kr. pr. kvm.	2018/2019 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	88	84	287
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	88	84	287

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)		
		2016/2017 kr. pr. kvm.	2017/2018 kr. pr. kvm.	2018/2019 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	3.249	3.249
Foreslået andelsværdi	10.016	10.016
Reserver udenfor andelsværdi	97	97

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

Vedligeholdelsesomkostninger	63
Øvrige omkostninger	23
Finansielle poster, netto	14
Afdrag	0
	<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>98</u>

## Noter til balancen for 2018 / 2019

### Note 19. Beregning af andelsværdi

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

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		33.375.634
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.839.515	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.913.215</u>	<u>-73.700</u>
		<u>33.301.934</u>
	<u>33.301.934</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.500.004	<b><u>6,055</u></b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Oprindeligt indskud</b>	<b>Ejendoms-værdi</b>
16	170.000	1.029.332
19	146.316	885.928
<u>35</u>	<u>5.500.004</u>	<u>33.301.934</u>