

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

ÅRSRAPPORT 2016/2017

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:

Forsikringsselskab :
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Vodskov Afdeling

Varmeingeniørfirma :
Palle Mørch A/S

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24. oktober 2017

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 02-10-2017

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig



Bente Sørensen

Helle Tang

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 02-10-2017

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 2016 – 30. juni 2017.

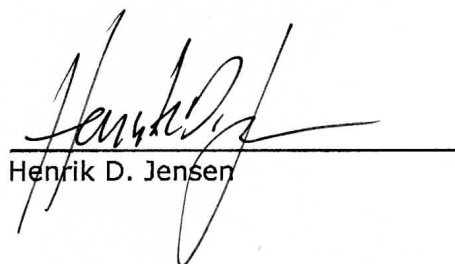
Vi har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har vi konstateret at saldo på kontoudtog pr. 30. juni 2017 stemmer med det, der står i regnskabet.

Vodskov, den 02-10-2017



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 indekslån 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 indeksslån 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 reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

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 renteloftet til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen 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.

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 2016/2017

		Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	860.208	860.100	821.568
Intern leje - fælleshus	2	4.250	0	3.350
Øvrige indtægter	3	22.300	13.000	24.600
Indtægter i alt		<u>886.758</u>	<u>873.100</u>	<u>849.518</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	158.094	164.100	147.151
Forbrugsafgifter	5	82.919	86.000	77.608
Vedligeholdelse, løbende	6	291.853	192.500	150.009
Administrationsomkostninger	7	64.868	67.500	64.328
Øvrige foreningsomkostninger	8	27.545	40.000	32.219
Omkostninger i alt		<u>625.279</u>	<u>550.100</u>	<u>471.316</u>
Resultat før finansielle poster		261.479	323.000	378.202
Finansielle indtægter	9	1.114	2.000	2.449
Finansielle omkostninger	10	225.683	220.000	255.892
Finansielle poster, netto		<u>224.569</u>	<u>218.000</u>	<u>253.443</u>
Årets resultat		<u>36.910</u>	<u>105.000</u>	<u>124.758</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse (renovering af belægnings)		-146.774	0	0
Overført til henlæggelse		183.684	105.000	191.833
Kurstab/låneomkostninger		0	0	-67.075
Overført restandel af årets resultat		0	0	0
Disponeret i alt		<u>36.910</u>	<u>105.000</u>	<u>124.758</u>

Balance pr. 30. juni 2017

		<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</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>19.776</u>	<u>30.780</u>
Tilgodehavender i alt		<u>19.776</u>	<u>30.780</u>
Likvide beholdninger	13	<u>1.765.211</u>	<u>1.653.390</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.784.987</u>	<u>1.684.170</u>
Aktiver		<u>46.284.987</u>	<u>46.184.170</u>

Balance pr. 30. juni 2017

		<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		16.684.221	16.684.221
Henlæggelse		0	0
Overført resultat m.v.		11.220.434	10.984.917
		<u>33.404.655</u>	<u>33.169.137</u>
Andre reserver		<u>897.404</u>	<u>860.494</u>
Egenkapital	14	<u>34.302.059</u>	<u>34.029.632</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	15	11.810.494	12.046.011
Køb & salg		375	0
Forudbetalt boligafgift		0	0
Øvrig gæld	16	172.060	108.527
Gældsforpligtelser		<u>11.982.928</u>	<u>12.154.539</u>
Passiver		<u>46.284.987</u>	<u>46.184.170</u>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelse for 2016/2017

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	220.128	220.000	220.128
Fællesudgifter	<u>640.080</u>	<u>640.100</u>	<u>601.440</u>
	<u>860.208</u>	<u>860.100</u>	<u>821.568</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	4.250	0	3.350
Vedl. - fælleshus	-266	-14.000	-1.702
El - fælleshus	-3.597	0	-2.806
Vand - fælleshus	-1.343	0	-1.267
Varme - fælleshus	-5.686	0	-4.411
	<u>-6.642</u>	<u>-14.000</u>	<u>-6.836</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	0	0	100
Ventelistegebyr	1.900	0	1.900
Ej deltagelse i fællesarbejde	10.400	13.000	13.400
Indb. til navn på postkasse	0	0	200
Handelsgebyr	<u>10.000</u>	<u>0</u>	<u>9.000</u>
	<u>22.300</u>	<u>13.000</u>	<u>24.600</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	120.247	123.600	110.585
Forsikringer	<u>37.848</u>	<u>40.500</u>	<u>36.567</u>
	<u>158.094</u>	<u>164.100</u>	<u>147.151</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Renovation	77.599	80.000	73.600
Fællesbelysning	<u>5.320</u>	<u>6.000</u>	<u>4.008</u>
	<u>82.919</u>	<u>86.000</u>	<u>77.608</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/2017

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	0	158.500	0
Nyanskaffelser	4.054	0	12.313
Selvrisiko	0	0	5.286
Vvs	37.333	0	9.639
Elektriker	717	0	1.673
Tømrer	12.335	0	85.475
Maler	11.471	0	4.462
Kloak/faldstammer	7.953	0	2.554
Fællesarealer	53.088	10.000	12.648
Renovering af belægninger	146.774	0	0
Snerydning og saltning	656	0	1.313
Låse og nøgler	438	0	1.500
Maskiner m.v.	4.762	10.000	2.180
Benzin	1.381	0	781
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	10.892	14.000	10.186
	<u>291.853</u>	<u>192.500</u>	<u>150.009</u>
Note 7. Administrationsomkostninger			
Varmeregnskabshonorar	6.211	6.600	6.038
Vandregnskabshonorar	3.683	3.800	3.579
Administrationshonorar	48.254	49.600	48.062
ABF-kontingent	6.720	7.500	6.650
	<u>64.868</u>	<u>67.500</u>	<u>64.328</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorhold, gebyr, tlf.	10.926	6.000	4.686
Møder, bestyrelsen	683	6.000	3.067
Blomster, gaver	40	2.000	1.407
Kørsel	1.882	3.000	1.909
Kurser	674	10.000	750
Fællesarr./havedag/generalf.	10.787	10.000	7.128
Nets-gebyr	2.234	3.000	2.220
Tab - fraflyttede andelshavere	322	0	0
Honorar Rafn og Søn	0	0	11.053
	<u>27.545</u>	<u>40.000</u>	<u>32.219</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	1.114	2.000	2.449
	<u>1.114</u>	<u>2.000</u>	<u>2.449</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	91.850	220.000	78.258
Rente - renteloft	133.833	0	110.559
Kurstab/låneomkostninger	0	0	67.075
	<u>225.683</u>	<u>220.000</u>	<u>255.892</u>

Noter til Balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</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	17.824	17.511
Øvrige tilgodehavender	1.952	13.269
	<u>19.776</u>	<u>30.780</u>
Note 13. Likvide beholdninger		
Driftskonto 9314-2455708624	1.024.336	909.118
Dronninglund Spks. 0001253859	331	739.713
Dronninglund Spks. 0001704664	740.186	0
Kassebeholdning	358	4.559
	<u>1.765.211</u>	<u>1.653.390</u>

Noter til Balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Note 14. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 30. juni	<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 30. juni	<u>16.684.221</u>	<u>16.684.221</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. juli	10.984.917	11.672.867
Regulering af renteloft til markedsværdi	235.518	-620.875
Kurstab/låneomkostninger	0	-67.075
Overført resultat m.v. pr. 30. juni	<u>11.220.434</u>	<u>10.984.917</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u>33.404.655</u>	<u>33.169.137</u>
Vedligeholdelsesfond	860.494	668.661
Årets bevægelse	36.910	191.833
Vedligeholdelsesfond	<u>897.404</u>	<u>860.494</u>
Reserver pr. 30. juni	<u>897.404</u>	<u>860.494</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 30. juni	<u>34.302.059</u>	<u>34.029.632</u>
Note 15. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 DLR opr. 11.000.000	<u>11.000.000</u>	<u>11.173.800</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.173.800</u>
2 Markedsværdi, renteloft	810.494	810.494
Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	<u>11.810.494</u>	<u>11.984.294</u>
1 DLR opr. 11.000.000		
RT-Cibor6 obl. lån, variabel rente der fastsættes to gang årligt 1/1 og 1/7, restløbetid 29 år, afdragsfrihed 31/12-2025		
2 Markedsværdi, renteloft		
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		
Note 16. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	146.774	72.731
Driftskredit 9314-4586627770	52	0
Uafsluttet vandregnskab	9.793	16.896
Afsluttet varmeregnskab	1.465	1.465
Uafsluttet varmeregnskab	<u>13.976</u>	<u>17.435</u>
	<u>172.060</u>	<u>108.527</u>

Noter til Balance pr. 30. juni 2017

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 2017

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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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. 30.06.17 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 2017

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	897.404	270

	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	71.684	x 12 /	3.325	259
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)		
		2014/2015 kr. pr. kvm.	2015/2016 kr. pr. kvm.	2016/2017 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	24	38	11

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.994	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.067	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.061	K1 + K2

Noter til Balance pr. 30. juni 2017

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014/2015 kr. pr. kvm.	2015/2016 kr. pr. kvm.	2016/2017 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	120	45	88
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	120	45	88

	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)		
		2014/2015 kr. pr. kvm.	2015/2016 kr. pr. kvm.	2016/2017 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleanlysninger 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	3.067	3.067
Foreslået andelsværdi	9.994	9.994
Reserver udenfor andelsværdi	270	270

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

Vedligeholdelsesomkostninger	34
Øvrige omkostninger	39
Finansielle poster, netto	26
Afdrag	0
	<u>100</u>

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>97</u>
---	-----------

Noter til balancen for 2016 / 2017

Note 19. Beregning af andelsværdi

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		33.404.655
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.810.494	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.984.294</u>	<u>-173.800</u>
		<u>33.230.855</u>
	<u>33.230.855</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.500.004	<u>6,042</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Ejendoms-værdi
16	170.000	1.027.135
19	146.316	884.037
<u>35</u>	<u>5.500.004</u>	<u>33.230.855</u>