

ANDELSBOLIGFORENINGEN

MARIAHAVEN

BLEGBANKEN 9-21, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Bestyrelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Noter	12
Budget 2017	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen MariaHaven

Blegbanken 9-21

7100 Vejle

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

17. regnskabsår

Bestyrelse

Tommy Jensen

Steen Jensen

Kurt Balle

Revision

Graungaard & Partnere

Registreret Revisionsanpartsselskab

Enghavevej 9 D, 1.

7100 Vejle

Administrator

KKREVI v/Kurt Kristiansen

Rensdyrvej 17

7100 Vejle

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforening MariaHaven.

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

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. januar 2017

Bestyrelse

Tommy Jensen
formand

Steen Jensen

Kurt Balle

Administrator

Kurt Kristiansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 25. april 2017 kl. 17.00.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mariahaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mariahaven for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår side 23-24, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vejle, den 10. april 2017

Graungaard & Partnere

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25 82 81 35

Preben Graungaard

Registreret revisor HD

BESTYRELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at administrere driften af 27 andelsboliger i ejendommen Blegbanken 9-21, Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke foreningens finansielle stilling væsentlig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Generelt:**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for regnskabsklasse A og er aflagt i danske kroner.

Opstilling af regnskab

Resultatopgørelse, balance og noter er af hensyn til det retvisende billede ikke opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Resultatopgørelsen:**Indtægtskriterium:**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Balancen:**Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger måles til anskaffelsesprisen, jf. andelsboliglovens pgf. 5, stk. 2a

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter måles til pantebrevsgælden.

Gældforpligtelser i øvrigt:

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Opkrævede boligafgifter/fællesbidrag		1.601.160	1.756.452
Ejendomsomkostninger	1	<u>(319.454)</u>	<u>(342.303)</u>
Bruttofortjeneste		1.281.706	1.414.149
Administrationsomkostninger	2	<u>(118.883)</u>	<u>(117.644)</u>
Resultat før finansiering		1.162.823	1.296.505
Finansielle indtægter	3	84.658	20.937
Finansielle omkostninger	4	<u>(909.837)</u>	<u>(929.862)</u>
Finansiering netto		<u>(825.179)</u>	<u>(908.925)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>337.644</u>	<u>387.580</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til overført resultat		<u>337.644</u>	<u>387.580</u>
Disponeret i alt		<u>337.644</u>	<u>387.580</u>

BALANCE PR. 31.12.2016**AKTIVER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos andelshavere		<u>0</u>	<u>112.251</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>112.251</u>
Puljeinvestering Nykredit		<u>1.746.424</u>	<u>1.670.133</u>
Finansielle omsætningsaktiver i alt		<u>1.746.424</u>	<u>1.670.133</u>
Likvide beholdninger	6	<u>283.341</u>	<u>146.326</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.029.765</u>	<u>1.928.710</u>
Aktiver i alt		<u>35.632.642</u>	<u>35.531.587</u>

PASSIVER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Egenkapital			
Andelskapital	7	6.302.864	6.302.864
Overført resultat	8	5.040.315	4.702.671
Egenkapital i alt		11.343.179	11.005.535
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	9	24.239.295	24.469.130
Langfristede gældsforpligtelser i alt		24.239.295	24.469.130
Gæld til andelshavere	10	16.070	0
Anden gæld	11	34.098	56.922
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		50.168	56.922
Gældsforpligtelser i alt		24.289.463	24.722.436
PASSIVER		35.632.642	35.340.389
Andelsbeviser	12		
Eventualposter	13		

NOTER

	2016	2015
	kr.	kr.
Pengestrømsanalyse		
Resultat før finansiering	1.162.823	1.296.505
Ændring i tilgodehavender	112.251	(19.573)
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	(6.754)	28.590
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.268.320	1.305.522
Finansieringsindtægter	84.658	20.937
Heraf kursregulering af obligationer/aktier	(43.254)	18.127
Finansieringsudgifter	(909.837)	(929.862)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	399.887	414.724
Køb af obligationer/aktier	(33.037)	(293.481)
Indfrielse af obligationer	0	0
Afdrag på langfristet gæld	(229.835)	(224.974)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(262.872)	(518.455)
Ændring i likvider	137.015	(103.731)
Likvider primo	146.326	250.057
Likvider ultimo	283.341	146.326
Likvider beholdninger	283.341	146.326
Likvider ultimo	283.341	146.326

NOTER

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Ejendomsomkostninger		
El, vand og varme	36.443	36.703
Ejendomsskat incl. renovation	91.121	87.964
Forsikringer	24.271	32.627
Vedligeholdelse og mindre nyanskaffelser incl. elevatorservice	95.868	134.369
Vicevært, renholdelse og vinduespolering mv.	43.071	50.640
Løn og sociale bidrag, vicevært	28.680	0
	319.454	342.303
2. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og hjemmeside	959	4.054
Porto og gebyr	11.599	7.912
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	4.065	7.077
Kurser bestyrelsen	732	0
Revision	8.735	9.239
Administratorhonorar	62.500	59.500
ABF gennemgang af standard vedtægter	0	3.000
Annoncering, salg af andelsboliger	0	6.826
Kontingenter	5.184	5.130
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og arrangementer	22.999	11.646
Gaver og blomster	2.110	3.260
	118.883	117.644
3. Finansielle indtægter		
Renter, Nykredit Bank A/S	0	45
Udbytte, obligationer/aktier	41.404	39.019
Kursregulering af obligationer/aktier	43.254	(18.127)
	84.658	20.937
4. Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter, Nykredit	195.381	232.340
Renteswap, Nykredit Bank A/S	714.456	697.522
	909.837	929.862

NOTER

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris primo		<u>33.602.877</u>
Kostpris ultimo		<u>33.602.877</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>33.602.877</u>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015		<u>41.000.000</u>
28 % af ejendommen er opført i 1962 og den resterende del på 72% er opført i 2001.		
Ejendommen består af 27 andelsboliger.		
Andelsboligernes samlede boligareal udgør 2.538 m2.		
6. Likvide beholdninger		
Erhvervskonto, Nykredit Bank	282.728	146.115
Investeringskonto, Nykredit Bank	<u>613</u>	<u>211</u>
	<u>283.341</u>	<u>146.326</u>
7. Andelskapital		
Andelskapital, primo	<u>6.302.864</u>	<u>6.302.864</u>
	<u>6.302.864</u>	<u>6.302.864</u>
8. Overført resultat		
Overført overskud, primo	4.702.671	4.315.091
Årets resultat	<u>337.644</u>	<u>387.580</u>
	<u>5.040.315</u>	<u>4.702.671</u>

NOTER

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit opr. 6.500.000, obligationslån med vareabel rente 0,0786 % + bidrag 0,75 %	6.500.000	6.500.000
Nykredit opr. 6.455.000, obligationslån med variabel rente 0,0786 % + bidrag 0,75 %	4.731.295	4.961.130
Nykredit opr. 8.147.000, obligationslån med variabel rente 0,0 % + bidrag 0,75 %	8.147.000	8.147.000
Nykredit opr. 4.861.000, obligationslån med variabel rente 0,1546 % + bidrag 0,75%	4.861.000	4.861.000
(Kursværdi i alt 24.458.309 kr.)	<u>24.239.295</u>	<u>24.469.130</u>
10. Gæld til andelshavere		
Modtagne acontobetalinge, varme og vand	157.281	129.763
Afregnet aconto til forsyningsselskaber	(141.211)	(137.823)
Restance tilgodehavende	<u>0</u>	<u>(104.191)</u>
	<u>16.070</u>	<u>(112.251)</u>
11. Anden gæld		
Tilbageholdt A-skat og Am-bidrag	1.327	0
Skyldige feriepenge	328	0
Andre skyldige omkostninger	<u>32.443</u>	<u>56.922</u>
	<u>34.098</u>	<u>56.922</u>

NOTER

12. Andelsbeviser

Den enkelte andelshaver hæfter personligt for et samlet indskud svarende til andelens værdi pr. 31. december 2016.

I henhold vedtægternes §34, stk. 2 skal bestyrelsen stille forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Nedenfor er værdien opgjort efter 2 forskellige principper:

a) Anskaffelsessum (ABL §5, stk. 2a)

b) Værdi efter seneste ejendomsværdi (ABL §5, stk. 2c)

			a) Værdi efter anskaffelsessum kr.	b) Værdi efter seneste ejendomsværdi kr.
Lejlighed, nr. 9, 3. sal	2 lejligheder	203.589	343.188	466.018
Lejlighed, nr. 9, st., 1. og 2. sal	6 lejligheder	236.233	398.216	540.741
Lejlighed, nr. 11 – 21	19 lejligheder	235.489	396.962	539.038
		6.298.867	10.617.953	14.418.204
Afrundinger		3.997	0	10
		6.302.864	10.617.953	14.418.214

Ad b) Værdi efter seneste ejendomsværdi er opgjort således:

Egenkapital ifølge årsrapport	11.343.179
Regulering af ejendomsværdi til offentlig ejendomsværdi	7.397.123
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	(97.084)
Renteswap til kursværdi	(4.225.004)
	14.418.214

Bestyrelsen anbefaler, at værdien af andelsbeviserne opgøres således:

Nr. 9, 3. sal (2 lejligheder)	466.000
Øvrige (25 lejligheder)	539.000

Hertil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget. Værdiansættelsen er gældende fra generalforsamlingsdatoen under forudsætning af godkendelse i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

NOTER**12. Andelsbeviser (fortsat)**

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi pr. 31. december 2015.

Værdi efter seneste ejendomsværdi	<u>14.118.698</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>6.302.864</u>	<u>2,24</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2016)		<u>2,08</u>

13. Eventualforpligtelser

Til rentesikring af gæld til realkreditinstitutter på 11.231 t.kr. med udløb 30. juni 2037 har andelsboligforeningen indgået en finansiel aftale (renteloft) med Nykredit. Forpligtelsen pr. 31. december 2016 udgør 2.161 t.kr.

Endvidere har andelsboligforeningen indgået finansielle aftaler (renteswap) med Nykredit til rentesikring af gæld til realkreditinstitut på 4.861 t.kr. og 8.147 t.kr. Aftalerne udløber pr. 30. juni 2020 og sikrer en fast rente på henholdsvis 4,18% og 3,98%. Forpligtelsen pr. december 2016 udgør 2.064 t.kr.

Såfremt aftalen opsiges før nævnte datoer, vil de økonomiske konsekvenser for foreningen blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Den samlede forpligtelse pr. 31. december 2016 udgør 4.225 t.kr.

Note 14. Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet alm. bygnings- og husejerforsikring herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 15 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andels-haver.

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

		31.12.16		31.12.15	31.12.14
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
	Andelsboliger	27	2.538	2.538	2.538
	I alt	27	2.538	2.538	2.538

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindeli- ge indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives for- delingsnøglen her</i>	<i>Offentlig værdi</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.000.000	16.154

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.040.315	1.986

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12,3

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	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. m²
H1	Boligafgift	133.430	x 12	/ 2.538	631

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m²	2015 Kr. pr. m²	2016 Kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² de sidste tre år	243	153	133

		Kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.681	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.788	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus

			omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.469	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m²	2015 Kr. pr. m²	2016 Kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	53	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	53	38

	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)	28

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m²	2015 Kr. pr. m²	2016 Kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	85	89	91

NOTER**Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)****Supplerende nøgletal i øvrigt**

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

Kr. pr. m² andel	
Offentlig ejendomsvurdering	16.154
Anskaffelsessum (kostpris)	13.240
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.771
Foreslået andelsværdi (nr. 9, 3. sal (2 lejligheder)	5.899
Foreslået andelsværdi (Øvrige (25 lejligheder)	5.662
Reserver uden for andelsværdi	1.986
	Kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m²	631
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	23
Finansielle poster, netto	55
Afdrag	<u>15</u>
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

BUDGET 2017

	Budget 2017 Ej revideret t.kr.	Realiseret 2016 t.kr.	Budget 2016 Ej revideret t.kr.
Boligafgift	1.601	1.601	1.601
Ejendomsomkostninger	(284)	(319)	(260)
Brutto	1.317	1.282	1.341
Administrationsomkostninger	(121)	(119)	(116)
Resultat før renter	1.196	1.163	1.225
Renteindtægter	0	84	0
Renteudgifter	(916)	(910)	(919)
Årets resultat	280	337	306
Afdrag	(231)	(230)	(228)
Nettoresultat	49	107	78

Specifikationer**Ejendomsomkostninger**

El, vand og varme	50	36	50
Ejendomsskat og renovation	83	91	91
Forsikring	25	24	19
Vedligeholdelse og mindre nyanskaffelser mv.	50	96	50
Vicevært, renholdelse og vinduespolering mv.	40	43	50
Løn og sociale bidrag, vicevært	36	29	0
	284	319	260

BUDGET 2017

	Budget 2017 t.kr.	Realiseret 2016 t.kr.	Budget 2016 t.kr.
Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto og hjemmeside	12	12	10
Telefon	4	4	8
Kurser	4	1	4
Revision	9	9	9
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	20	23	12
Gaver og blomster	4	3	4
Administrationshonorar	63	63	63
Kontingenter	5	5	6
	121	119	116
Finansielle indtægter			
Udbytte, obligationer/aktier	0	41	0
Kursregulering obligationer/aktier	0	43	0
	0	84	0
Finansielle udgifter			
Prioritetsrenter, Nykredit	193	195	205
Renterswap, Nykredit Bank	723	715	714
	916	910	919

Boligafgiften blev nedsat med virkning fra 01.07.2015. Nedsættelsen udgør 311 t.kr. på årsbasis.

Renteudgifter af realkreditlån er beregnet på baggrund af oplysninger fra Nykredit om gældende rentesatser samt ud fra forventningerne til renteutviklingen i 2017.