A/B Bøgeknasten
Knasten 84-126
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 43 37 77

ÅRSRAPPORT 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

SN-40125 • Spar Nord Bank A/S, CVR nr. 13737584, Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21

Foreningsoplysninger

A/B Bøgeknasten

Beliggende
Knasten 84-126
9260 Gistrup

CVR-nr. 30 43 37 77

Bestyrelse
Martin Lykkegaard, formand
Kjeld Andersen
Birgit G. Jensen
Thomas Frank
Mogens Karlsen

Administrator
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Jesper Kloster

Revision
Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Danalien 1, 1.sal 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:
Forsikringsselskab :
Købstædernes Forsikring

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd Afdeling

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 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 27 / 2 2018

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration

Jesper Kloster

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for A/B Bøgeknasten.

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. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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

Gistrup, den 27/2 2018

Bestyrelsen:

Martin Lykkegaard, formand

Kjeld Andersen

Birgit G. Jensen

Thomas Frank

Mogens Karlsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Bøgeknasten.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bøgeknasten for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter."

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 foreningen 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlings-godkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 opfatte 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Aalborg, den 27/2 2018

Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14950

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Bøgeknasten 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

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

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20.1A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016 kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.240.956	1.240.916	1.241.064
Øvrige indtægter	2	1.500	0	1.500
Indtægter i alt		1.242.456	1.240.916	1.242.564
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	81.721	84.878	81.349
Forbrugsafgifter	4	60.221	61.888	59.363
Vedligeholdelse, løbende	5	105.734	137.000	71.775
Administrationsomkostninger	6	38.145	38.200	37.854
Øvrige foreningsomkostninger	7	19.688	16.100	15.144
Omkostninger i alt		305.509	338.066	265.485
Resultat før finansielle poster		936.947	902.850	977.079
Finansielle omkostninger	8	382.213	421.079	385.532
Finansielle poster, netto		382.213	421.079	385.532
Årets resultat		**554.735**	**481.771**	**591.547**
Forslag til resultatdisponering:				
Prioritetsafdrag		431.296	431.771	428.722
Ardrag kassekreditten		0	50.000	0
Overført restandel af årets resultat		123.439	0	162.826
Disponeret i alt		554.735	481.771	591.547

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 8Z Gistrup By, Nøvling	9	24.800.000	24.800.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 24.800.000			
Materielle anlægsaktiver		24.800.000	24.800.000
Anlægsaktiver		**24.800.000**	**24.800.000**
Restancer, andelshavere		0	5.201
Tilgodehavender i alt		0	5.201
Likvide beholdninger	10	3.582	5.101
Omsætningsaktiver		**3.582**	**10.302**
Aktiver		**24.803.582**	**24.810.302**

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.086.512	3.086.512
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		9.296.316	9.296.316
Overført resultat m.v.		4.161.932	3.657.295
		16.544.760	16.040.123
Andre reserver		216.000	216.000
Egenkapital	11	**16.760.760**	**16.256.123**
Prioritetsgæld	12	7.886.688	8.267.886
Køb & salg		9.214	45.839
Øvrig gæld	13	146.920	240.456
Gældsforpligtelser		**8.042.821**	**8.554.180**
Passiver		**24.803.582**	**24.810.303**
Eventualforpligtelser	14		
Nøgletal	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	809.844	809.841	807.348
Fællesudgifter	431.112	431.075	433.716
	1.240.956	1.240.916	1.241.064
Note 2. Øvrige indtægter			
Mgl. deltagelse på arbejdsdag	1.500	0	1.500
	1.500	0	1.500
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	57.753	60.910	57.761
Forsikringer	23.967	23.968	23.588
	81.721	84.878	81.349
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	52.164	48.688	48.401
Fællesbelysning	8.057	13.200	10.962
	60.221	61.888	59.363
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	137.000	0
Nyanskaffelser	40.900	0	0
Vvs	0	0	1.694
Elektriker	2.388	0	0
Tømrer	44.468	0	49.251
Maler	1.283	0	2.923
Fællesarealer	14.311	0	11.158
Låse og nøgler	0	0	5.845
Maskiner m.v.	1.310	0	0
Benzin	1.075	0	906
	105.734	137.000	71.775
Note 6. Administrationsomkostninger			
Revision	4.750	4.800	4.625
Administrationshonorar	33.395	33.400	33.229
	38.145	38.200	37.854
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	8.000	8.000
Kontorhold, gebyr	1.651	1.200	1.124
Møder, arrangementer	8.440	5.000	4.626
Blomster, gaver	222	500	0
Nets-gebyr	1.375	1.400	1.393
	19.688	16.100	15.144

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	411.226	412.041	423.306
Ydelsesstøtte	-33.603	-33.971	-46.686
Øvrige renteudgifter	4.590	43.009	8.912
	382.213	421.079	385.532

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	2017 kr.	2016 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr.nr. 8Z Gistrup By, Nøvling		
Kostpris pr. 31. december	15.503.684	15.503.684
Opskrivninger pr. 31. december	9.296.316	9.296.316
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	24.800.000	24.800.000
Note 10. Likvide beholdninger		
Kassererkonto 9226 226-57-34580	2.563	2.226
Kassebeholdning	1.019	2.875
	3.582	5.101

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	2017 kr.	2016 kr.
Note 11. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	3.086.512	3.086.512
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	9.296.316	9.296.316
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	3.657.295	3.112.464
Afdrag lån	431.296	428.722
Indeksering	-50.098	-46.716
Rest af årets resultat	123.439	162.826
Overført resultat m.v. pr. 31. december	4.161.932	3.657.295
Egenkapital pr. 31. december	16.544.760	16.040.123
Henlæggelse	216.000	216.000
Henlæggelse	216.000	216.000
Reserver pr. 31. december	216.000	216.000
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	16.760.760	16.256.123

Note 12. Prioritetsgæld

		Nominel	Kursværdi
1	BRF opr. 9.433.600	6.021.184	10.131.740
2	BRF opr. 1.265.000	796.515	1.117.146
3	BRF opr. 1.154.600	736.414	1.244.038
4	BRF opr. 522.200	332.574	558.520
	Prioritetsgæld i alt	7.886.688	13.051.444

1 BRF opr. 9.433.600
Indekslån, rente 2,50%, restløbetid 19,5 år
2 BRF opr. 1.265.000
Indekslån, rente 2,50 %, restløbetid 19,5 år
3 BRF opr. 1.154.600
Indekslån, rente 2,50 %, restløbetid 19,5 år
4 BRF opr. 522.200
Indekslån, rente 2,50 %, restløbetid 19,5 år

Note 13. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	0	49.251
5 Driftskonto 9226 226-57-83387	122.497	170.738
Uafsluttet vandregnskab	12.859	13.224
Afsluttet varmeregnskab	1.430	1.431
Uafsluttet varmeregnskab	10.134	5.812
	146.920	240.456

Noter til Balance pr. 31. december 2017

5 Driftskonto 9226 226-57-83387
Variabel rente - rente pr. 31.12.2017 4,95%
Max pr. 31.12.2017 kr. 900.000
Revurderingsdato 01.11.2021

Note 14. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 800.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 12.375.400 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.495.956, jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

Noter til Balance pr. 31. december 2017

Note 15. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Bøgeknasten 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	22	1.801
B6	I alt	22	1.801

	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:	Nogle fællesudgifter fordeles ligeligt			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	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	Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendomsVurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	24.800.000	13.770

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	216.000	120

	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	103.413	x 12 /	1.801	689
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.801	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	1.801	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	318	328	308

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.319	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.464	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.782	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	51	40	59
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	51	40	59

	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)	68

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	237	238	239

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	13.770	13.770
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	8.608	8.608
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.464	4.464
Foreslået andelsværdi	6.319	6.319
Reserver udenfor andelsværdi	120	120

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

Vedligeholdelsesomkostninger	9
Øvrige omkostninger	18
Finansielle poster, netto	34
Afdrag	39
	100

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	100

Noter til balancen for 2017

Note 16. Beregning af andelsværdi

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.544.760
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendomsværdi pr. 01-10-2012	24.800.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	24.800.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.886.688	
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.051.444	-5.164.756
		11.380.004
	11.380.004	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.086.512	**3,687**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Ejendoms-værdi
5	120.400	443.916
7	133.816	493.381
10	154.780	570.676
22	3.086.512	11.380.004