

Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg

Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33 34 72 78

Årsrapport for regnskabsåret 2017

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 25/4 2018


dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsens regnskabspåtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3-5
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger.....	6
Bestyrelsens årsberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-16
Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser.....	17-18
Bilag - nøgleoplysninger.....	19-21

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2017 og årsberetningen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, samt andelsboliglovens regler og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. marts 2018

BESTYRELSE



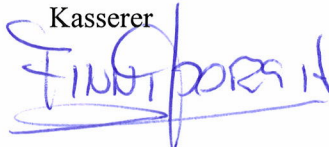
Sabina Rohde
Formand

Finn Hjorth
Kasserer

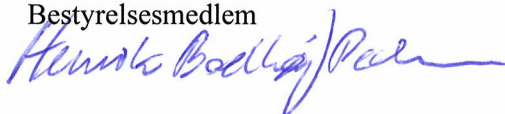
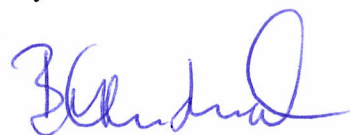
Birthe Lund
Bestyrelsesmedlem



Maria Lund
Bestyrelsesmedlem



Henrik Boelhøj Pedersen
Bestyrelsesmedlem



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Ledelsen har ikke medtaget nøgleoplysningsskemaet i noterne, men i stedet medtaget dem som bilag, hvilket er en afvigelse fra andelsboligloven.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af foreningens ejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af foreningens ejendomme i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf, jfr. note 4.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

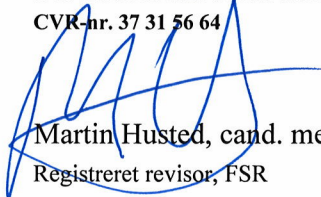
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 2. marts 2018

REVISIONSHUSET TAL & TANKER

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted, cand. merc.
Registreret revisor, FSR



Poul Borghus
Statsautoriseret revisor, FSR

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg
Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro
8600 Silkeborg
CVR-nr.: 33 34 72 78

Stiftet: 1. januar 1992
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Opført 01-01-1917 (fælleshuset)
18 andelsboliger
1.700 samlet antal m2
nr.1 u, Skellerup By

Bestyrelse

Sabina Rohde
Finn Hjorth
Birthe Lund
Maria Lund
Henrik Boelhøj Pedersen

Revision

Revisionshuset Tal & Tanker
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Tværgade 7
8600 Silkeborg

Bestyrelsens årsberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. nr.1 u, Skellerup By, beliggende Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro, 8600 Silkeborg

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 4.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2018.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 24.954, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger (andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2)

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og indbetaling til fællesudgifter 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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af gæld til pengeinstitutter. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til andre reserver, fx til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

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

Opskrivningerne tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske anskaffelsessum, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan indholdes i opskrivningshenlæggelsen, udgiftsføres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgælden indregnes til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap m.v.) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdi er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrig gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af årsrapportens sidste side. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse

Note	2017	2016	Budget 2018
	kr.	kr.	kr. (Ej revideret)
INDTÆGTER			
Boligafgift	1.040.341	962.528	1.040.000
Gebyr for salg af andelsbeviser, netto	0	1.138	0
INDTÆGTER I ALT	1.040.341	963.666	1.040.000
UDGIFTER			
Ejendomsskat, renovation og vandaflledning	-99.704	-95.868	-102.000
Bygningsforsikring	-24.981	-22.565	-26.000
Naturgas (serviceaftale + reparationer)	-40.288	-43.546	-41.000
Kabel TV	-28.979	-26.944	-30.000
Vedligeholdelse	-67.641	-79.617	-30.000
Anvendt henlæggelse indeværende år	60.000	71.000	0
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	-42.420	-42.420	0
2 Administrationsomkostninger	-56.209	-23.045	-30.000
3 Diverse	-7.151	-5.976	-7.000
UDGIFTER I ALT	-307.372	-268.982	-266.000
RESULTAT FØR RENTER	732.969	694.684	774.000
<i>Renter</i>			
Pengeinstitut	777	1.860	1.000
Prioritetsrenter	-53.122	-63.680	-56.000
Renteswap	-655.670	-632.116	-665.000
<i>Renter i alt</i>	-708.015	-693.936	-720.000
ÅRETS RESULTAT	24.954	748	54.000
Resultatdisponering:			
Overført til tabs- og vindingskonto	24.954	748	54.000
Disponeret ialt	24.954	748	54.000

Balance

Note		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
	AKTIVER		
4	Grunde og bygninger	<u>26.500.000</u>	<u>19.300.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>26.500.000</u>	<u>19.300.000</u>
	Periodiseringer	<u>0</u>	<u>7.245</u>
	Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.245</u>
5	Likvide beholdninger	<u>727.098</u>	<u>707.691</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>727.098</u>	<u>714.935</u>
	AKTIVER	<u><u>27.227.098</u></u>	<u><u>20.014.935</u></u>

Balance

Note		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
	PASSIVER		
	Andelskapital	2.841.584	2.841.584
	Reserve for opskrivninger	11.853.328	4.653.328
	Tabs- og vindingskonto	-325.342	-350.296
	Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-72.595	-23.816
	Markedsværdi, renteswap	-7.999.176	-8.811.263
	Henlæggelse til vedligeholdelse	93.471	111.051
6	EGENKAPITAL	<u>6.391.270</u>	<u>-1.579.413</u>
7	Gæld til realkreditinstitutter	12.808.595	12.759.816
	Markedsværdi, renteswap	7.999.176	8.811.263
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>20.807.771</u>	<u>21.571.079</u>
	Skyldige omkostninger	0	3.863
8	Anden gæld	28.057	19.406
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>28.057</u>	<u>23.269</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>20.835.828</u>	<u>21.594.348</u>
	PASSIVER	<u>27.227.098</u>	<u>20.014.935</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Øvrige forhold		
11	Pantsatte andelsbeviser		
12	Finansielle kontrakter m.v.		
13	Andelsværdi		

Noter

Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Væsentlige usikkerheder		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af foreningens ejendom på grund af den pris- og salgs-mæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af foreningens ejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.		
2 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	1.000	1.000
Møder, porto, kontor m.v.	2.772	3.262
Kontingent ABF	3.492	3.456
Generalforsamling	643	902
Advokathonorar	4.375	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.081	12.425
Bogføringsassistance	4.120	2.000
Rådgivning ifm. finansiering	7.725	0
Valuarvurdering	22.000	0
	<u>56.209</u>	<u>23.045</u>
3 Diverse		
Udlejning	-750	-900
El, vand og varme	7.901	6.876
	<u>7.151</u>	<u>5.976</u>

Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	14.646.672	14.646.672
Op-/nedskrivning af dagsværdi, primo	4.653.328	4.653.328
Årets opskrivning til dagsværdi	7.200.000	0
	<u>26.500.000</u>	<u>19.300.000</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>18.300.000</u>	<u>18.300.000</u>

Ejendommen måles til dagsværdi pr. 31. december 2017. Til denne vurdering er der anvendt en pris pr./kvm. på kr. 15.588. Satsen er vurderet af ekstern ekspert medio 2017. Såfremt pris pr./kvm ændres fremadrettet, vil ejendommens beregnede værdi også ændre sig.

Jævnfør nedenstående følsomhedsanalyse vil ejendomsværdien ændre sig, såfremt vurderingen af kvadratmeterprisen stiger eller falder med følgende procentsatser.

Følsomhedsanalyse m2 pris	m2 pris	ejendomsværdi
Vurderede m2 pris + 10 %	17.147	29.149.560
Vurderede m2 pris + 5 %	16.367	27.824.580
Vurderede m2 pris	15.588	26.500.000
Vurderede m2 pris - 5 %	14.809	25.174.620
Vurderede m2 pris - 10 %	14.029	23.849.640

5 Likvide beholdninger		
Kasse	200	600
AL-Bank, driftskonto	57.105	66.434
AL-Bank, formueflexkonto	634.276	619.653
Nykredit, erhvervskonto	35.517	21.004
	<u>727.098</u>	<u>707.691</u>

Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
6 Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Indbetalt andelskapital	2.841.584	2.841.584
	<u>2.841.584</u>	<u>2.841.584</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Opskrivning af ejendom, primo	4.653.328	4.653.328
Årets nedskrivning	7.200.000	0
	<u>11.853.328</u>	<u>4.653.328</u>
<i>Tabs- og vindingskonto</i>		
Overførsel tidligere år	-350.296	-351.044
Overført årets resultat	24.954	748
	<u>-325.342</u>	<u>-350.296</u>
<i>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</i>		
Kursregulering af gæld, primo	-23.816	3.057
Årets kursregulering af gæld	-48.779	-26.873
	<u>-72.595</u>	<u>-23.816</u>
<i>Markedsværdi, renteswap</i>		
Renteswap, primo	-8.811.263	-7.798.279
Årets ændring i renteswap	812.087	-1.012.984
	<u>-7.999.176</u>	<u>-8.811.263</u>
<i>Henlæggelse til vedligeholdelse</i>		
Henlæggelse, primo	111.051	139.631
Anvendt henlæggelse indeværende år	-60.000	-71.000
Henlæggelse i indeværende år	42.420	42.420
	<u>93.471</u>	<u>111.051</u>
	<u>6.391.270</u>	<u>-1.579.413</u>

Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
7 Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit Realkredit	12.736.000	12.736.000
Kursregulering	72.595	23.816
	<u>12.808.595</u>	<u>12.759.816</u>
Kursværdi	12.808.595	12.759.816
Nominel værdi	12.736.000	12.736.000
Udløb	31/03 2042	31/03 2042
Pålydende rente	0,42%	0,50%
8 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	14.757	9.106
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	13.300	10.300
	<u>28.057</u>	<u>19.406</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 12.808.595, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 26.500.000.

10 Øvrige forhold

På baggrund af oplysninger fra Statens administration pr. 28. februar 2013, er det oplyst, at foreningen i tilfælde af opløsning skal tilbagebetale kr. 2.548.994 til det offentlige.

11 Pantsatte andelsbeviser

Der er pantsatte andelsbeviser i foreningen.

12 Finansielle kontrakter m.v.

Det kan oplyses, at værdien af foreningens renteswap-aftale pr. 31. dec 2017 er negativ med tkr. 7.999. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at renteswap-aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb den 30. december 2037.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af renteswappen ændres løbende.

Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser

Note

13 Andelsværdi, i.h.t. § 5 stk. 2a (anskaffelsespris)

REGULERING AF ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Værdiændringen kan opgøres således:

Egenkapital ifølge balance	6.391.270
<i>Ændringer til egenkapitalen</i>	
Tilbageførsel regnskabsmæssig ejendomsværdi	-26.500.000
Ejendomsværdi, jfr. Andelsboligforeningslovens regler, anskaffelssum	14.646.672
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	12.808.595
Prioritetsgæld, jfr. Andelsboligforeningslovens regler	-12.736.000
Negativ markedsværdi af renteswapaftale	7.999.176
Fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse	-93.471
	<u>-3.875.028</u>
Egenkapital efter værdiændring	<u>2.516.242</u>

Andelsbevisernes værdi kan opgøres således pr. andelsbolig (baseret på lov om andelsboligforeninger § 5):

	Oprindeligt indskud pr. andelsbolig	Antal andelsboliger	Oprindeligt indskud i alt	Formueværdi 31/12 17 pr. andel	Egenkapital 31/12 17 i alt
Andelsbevis lille	132.976	4	531.904	117.751	471.005
Andelsbevis mellem	157.866	10	1.578.660	139.791	1.397.914
Andelsbevis stor	182.755	4	731.020	161.831	647.323
		<u>18</u>	<u>2.841.584</u>		<u>2.516.242</u>
Andelsbevisernes værdi pr. andelskrone udgør:			$\frac{2.516.242}{2.841.584} =$		0,886

Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser

Andelsværdi, i.h.t. § 5 stk. 2B (valuarvurdering) - forslag

REGULERING AF ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Værdiændringen kan opgøres således:

Egenkapital ifølge balance	6.391.270
<i>Ændringer til egenkapitalen</i>	
Tilbageførsel regnskabsmæssig ejendomsværdi	-26.500.000
Ejendomsværdi, jfr. Andelsboligforeningslovens regler, valuarvurdering	26.500.000
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	12.808.595
Prioritetsgæld, jfr. Andelsboligforeningslovens regler	-12.808.595
Negativ markedsværdi af renteswapaftale	0
Fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse	-93.471
	<u>-93.471</u>
Egenkapital efter værdiændring	<u>6.297.799</u>

Andelsbevisernes værdi kan opgøres således pr. andelsbolig (baseret på lov om

	Oprindeligt indskud pr. andelsbolig	Antal andelsboliger	Oprindeligt indskud i alt	Formueværdi 31/12 17 pr. andel	Egenkapital 31/12 17 i alt
Andelsbevis lille	132.976	4	531.904	294.715	1.178.858
Andelsbevis mellem	157.866	10	1.578.660	349.878	3.498.782
Andelsbevis stor	182.755	4	731.020	405.040	1.620.159
		<u>18</u>	<u>2.841.584</u>		<u>6.297.799</u>

Andelsbevisernes værdi pr. andelskrone udgør: $\frac{6.297.799}{2.841.584} = 2,216$

Bilag

Note

14 Nøgleoplysninger

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	1.700	1.700	1.700
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	18	1.700	1.700	1.700

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligens areal + fællesudgifter				

D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	01-01-1917 (fælleshuset)

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Bilag

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.646.672	8.616
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	93.471	55
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1	%

	Ja	Nej
G1 Har generalforsamlingen modtaget offentlige 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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	612
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	14	0	16

	Gns. kr. pr. andels m ²
K1 Andelsværdi	1.480
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.829
K3 Teknisk andelsværdi	13.309

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	19	5	28
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	42	18
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	19	47	46

Bilag

4. Finansielle forhold

P

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21
--	----

 %

R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	2015	2016	2017
		0	0	0