

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

## STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på foreningens  
ordinære generalforsamling

den 5. april 2018

---

Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

### ANDELSBOLIGFORENINGEN VIGERSLEV HAVE

CVR nr. 21 78 16 06

c/o Datea

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

---

Årsregnskab for 2017

(19. regnskabsår)

---



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2-3
Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse for 2017 .....	5
Balance pr. 31. december 2017 .....	6-7
Noter .....	8-18

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2017 for Andelsboligforeningen Vigerslev Have.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 12. marts 2018

I bestyrelsen:

Villy Hoffmann  
Formand

Søren Jepsen

Kasper Funch

Christian Emil Jørgen-Jensen

Tommy Hansen

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vigerslev Have****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vigerslev Have for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

**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 (IESBAs 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.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. 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.

Fejlinformation 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 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.

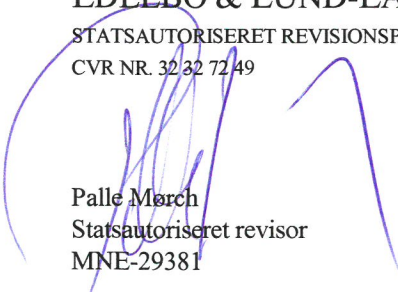
København, den 12. marts 2018

## REVISIONSFIRMAET

### EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB

CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Resultatopgørelsen:

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og aktiviteternes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Der foretages periodisering af alle væsentlige poster.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører de udlejede lejligheder og erhvervslejemålene. Skat beregnes med 22% af dette overskud og udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Foreningens ejendom optages i balancen til anskaffelsesværdi. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Særlige installationer optages i balancen til anskaffelsesværdi med fradrag af årlige afskrivninger, der foretages lineært over 10 år.

Øvrige anlægsaktiver afskrives, efter individuel vurdering, lineært over 5-15 år.

Prioritetsgælden værdiansættes til pantebrevsrestgælden.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b, jf. vedtægternes § 34.

<u>Noter</u>		Budget (ej revideret)	<u>2016</u>
	Boligafgifter .....	3.879.067	3.891.000
	Lejeindtægter .....	226.613	246.000
	Andre indtægter .....	7.874	0
	Vaskeriindtægter .....	<u>36.885</u>	<u>45.000</u>
	<u>Indtægter i alt</u>	4.150.439	4.182.000
		-----	-----
1	Vedligeholdelse .....	61.061	1.000.000
	Forsikringer .....	96.592	116.500
	Skatter og afgifter .....	628.085	622.000
	Renovation .....	143.850	146.000
	El .....	46.001	55.000
	Vicevært og renholdelse ..	232.021	269.500
2	Administration .....	427.588	334.500
3	Afskrivninger .....	<u>14.850</u>	<u>14.850</u>
	<u>Udgifter i alt</u>	1.650.048	2.558.350
		-----	-----
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.500.391	1.623.650
4	Finansielle omkostninger, netto .....	<u>965.061</u>	<u>548.500</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.535.330	987.885
5	Skat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Årets resultat</b>	1.535.330	987.885
		=====	=====

Noter2016**Aktiver:**

## Anlægsaktiver:

## Materielle anlægsaktiver:

6	Ejendommen matr.nr. 2262, 2239 og 2672 Vigerslev .....	28.469.295	28.469.295
	Igangværende projekt .....	259.529	0
3	Særlige installationer .....	29.700	44.550
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	28.758.524	28.513.845
		-----	-----
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	28.758.524	28.513.845
		-----	-----
	Omsætningsaktiver:		
11	Tilgodehavende andelshaverindskud	35.179	46.429
	Tilgodehavende altaninddækning ...	170.264	223.836
7	Grundejernes Investeringsfond ....	317.589	495.799
	Varmeregnskab .....	0	60.199
	Periodeafgrænsning .....	0	9.559
	Andre tilgodehavender .....	28.449	147.031
		551.481	982.853
		-----	-----
8	Likvide midler .....	6.802.594	5.004.487
		-----	-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	7.354.075	5.987.340
		-----	-----
	<b>Aktiver i alt</b>	36.112.599	34.501.185
		=====	=====

Noter2016**Passiver:**

	Egenkapital:		
11	Andelshaverindskud .....	1.366.750	1.352.000
	Overført resultat .....	7.090.462	4.177.752
	Salg af lejligheder .....	596.175	1.924.825
	Årets resultat .....	<u>1.535.330</u>	<u>987.885</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	10.588.717	8.442.462
		-----	-----
	Gældsforpligtelser:		
9	Nordea Kredit .....	25.150.587	25.625.901
10	Mellemregning, lejere .....	174.334	73.463
12	Skyldige omkostninger .....	<u>198.961</u>	<u>359.359</u>
	<u>Gældsforpligtelser i alt</u>	25.523.882	26.058.723
		-----	-----
	<b>Passiver i alt</b>	36.112.599	34.501.185
		=====	=====

13 **Nøgletal**

2016

**1 - Vedligeholdelse:**

Blikkenslager .....	6.502	349.537
Elektriker og installation .....	2.550	48.714
Kloak og terræn .....	177	59.241
Skorstensfejning .....	769	755
Facader .....	0	341.449
Tag og lofter .....	1.446	52.525
Bygning udvendig diverse .....	8.368	76.345
Bygning indvendig diverse .....	16.153	22.019
Porte .....	0	36.875
Vinduer/døre .....	3.567	43.263
Skadedyrsbekæmpelse .....	1.526	3.026
Varmeanlæg .....	13.514	21.780
Vaskeri .....	3.310	7.599
Fællesarealer indendørs .....	70	1.722
Småanskaffelser og materialer .....	80	3.390
Selvrisiko, forsikringsskader .....	0	5.215
Indvendig vedligeholdelse .....	<u>3.029</u>	<u>6.264</u>
	61.061	1.079.719
	=====	=====

**2 - Administration:**

Administration .....	183.374	180.930
Revision .....	21.775	21.650
Gebyr og afrundinger .....	6.479	6.432
Ejers andel af varmeudgifter .....	471	3.832
Varmeregnskab .....	27.205	26.361
Valuarrapport .....	16.812	16.187
Tab debitorer .....	143.000	0
Foreningsudgifter .....	46.116	46.799
Fælles arbejde .....	<u>-17.644</u>	<u>-28.595</u>
	427.588	273.596
	=====	=====

**3 - Særlige installationer:**

Saldo primo .....	412.888	412.888
Tilgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Saldo ultimo</u>	412.888	412.888
	-----	-----

2016

**3 - Særlige installationer: (fortsat)**

Afskrivninger primo .....	368.338	353.488
Årets afskrivninger .....	<u>14.850</u>	<u>14.850</u>
<u>Afskrivninger ultimo</u>	383.188	368.338
	-----	-----
<b>Bogført værdi ultimo</b>	29.700	44.550
	=====	=====

**4 - Finansielle omkostninger, netto:**

Prioritetsrenter .....	553.676	663.357
Kurstab låneomkostninger .....	413.147	0
Renter kreditorer .....	<u>0</u>	<u>88</u>
<u>Finansielle omkostninger i alt</u>	966.823	663.445
	-----	-----
Renter G.I. ....	<u>1.762</u>	<u>4.367</u>
<u>Finansielle indtægter i alt</u>	1.762	4.367
	-----	-----
	965.061	659.078
	=====	=====

**5 - Skat:**

Skat af årets resultat er beregnet til kr. 1.755. Som følge af tidligere års underskud, skal der ikke betales skat. Der er i årets løb betalt kr. 0 i aconto skat.

**6 - Ejendommen matr.nr. 2262, 2239 og 2672 Vigerslev:**

Anskaffelsessum primo .....	28.469.295	28.469.295
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	28.469.295	28.469.295
	=====	=====

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 69.000.000, heraf udgør grundværdien kr. 12.397.900.

## 7 - Grundejernes Investeringsfond:

	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Saldo primo .....	0	495.799
Korrektion til primo ifm. salg .....	0	-212.822
Renter .....	0	1.762
Vedligeholdelsesudgifter 2017 .....	2.258	0
Hensættelser .....	35.916	32.850
Overførsel .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b>33.658</b>	<b>317.589</b>
	=====	=====

## 8 - Likvide midler:

		<u>2016</u>
Kassebeholdning .....	4.641	0
Nordea Bank A/S:		
Kt.nr. 0741 990 563, byggekonto .....	634.838	635.185
Kt.nr. 8894 500 566, vaskeri .....	339.798	302.912
Kt.nr. 8965 467 239, drift .....	<u>5.823.317</u>	<u>4.066.390</u>
	6.802.594	5.004.487
	=====	=====

## 9 - Prioritetsgæld:

	<u>Lån 1031444</u>	Rentetil- pasningslån <u>Lån 717245</u>	<u>Lån 860337</u>
Hovedstol .....	17.203.000	8.627.000	19.713.000
	=====	=====	=====
Lånerestgæld primo .....	0	8.627.000	16.998.901
Optagelse/indfrielse .....	17.203.000	0	16.998.901
Årets afdrag .....	<u>679.413</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Lånerestgæld ultimo</b>	<b>16.523.587</b>	<b>8.627.000</b>	<b>0</b>
	=====	=====	===
<b>Skattekursværdi ultimo</b>	<b>17.160.209</b>	<b>8.766.570</b>	<b>0</b>
	=====	=====	===



**9 - Prioritetsgæld: (fortsat)**

Obligationsrente:		<u>1,5%</u>	<u>Variabel</u>	<u>2,5%</u>
Obligationsrestgæld .....	17.160.209		8.343.432	0
Afdrag i 2017 .....	679.413		0	0
Restløbetid .....	15 år og 6 mdr		23 år og 3 mdr	0 år

Rentetilpasningslånet skal rentetilpasses i 2019. Lånet er afdragsfrit til 31. marts 2020.

**10 - Mellemlægning lejere:**2016

Deposita .....	49.369	49.210
Varmeregnskab .....	98.116	0
Indvendig vedligeholdelse .....	<u>26.849</u>	<u>24.253</u>
	174.334	73.463
	=====	=====

**11 - Beregning af andelsværdi:**

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
1	Damsbo Vænge 2, st.tv.	59	14.750	0	619.500
2	Damsbo Vænge 2, st.th.	79	19.750	0	829.500
3	Damsbo Vænge 2, 1.tv.	59	14.750	0	619.500
5	Damsbo Vænge 2, 2.tv.	59	14.750	0	619.500
6	Damsbo Vænge 2, 2.th.	79	19.750	0	829.500
7	Damsbo Vænge 4, st.tv.	79	19.750	14.750	829.500
8	Damsbo Vænge 4, st.th.	59	14.750	0	619.500
9	Damsbo Vænge 4, 1.tv.	79	19.750	0	829.500
10	Damsbo Vænge 4, 1.th.	59	14.750	0	619.500
11	Damsbo Vænge 4, 2.tv.	79	19.750	0	829.500
13	Damsbo Vænge 6, st.tv.	60	15.000	0	630.000
14	Damsbo Vænge 6, st.th.	60	15.000	0	630.000
15	Damsbo Vænge 6, 1.tv.	60	15.000	0	630.000
16	Damsbo Vænge 6, 1.th.	60	15.000	0	630.000
17	Damsbo Vænge 6, 2.tv.	60	15.000	0	630.000
18	Damsbo Vænge 6, 2.th.	60	15.000	0	630.000
19	Damsbo Vænge 8, st.tv.	80	20.000	0	840.000
20	Damsbo Vænge 8, st.th.	72	18.000	0	756.000
21	Damsbo Vænge 8, 1.tv.	80	20.000	0	840.000
22	Damsbo Vænge 8, 1.th.	72	18.000	0	756.000
23	Damsbo Vænge 8, 2.tv.	80	20.000	11.853	840.000
25	Damsbo Vænge 10, st.tv	82	20.500	0	861.000
26	Damsbo Vænge 10, st.th	72	18.000	0	756.000
27	Damsbo Vænge 10, 1.tv.	82	20.500	0	861.000
28	Damsbo Vænge 10, 1.th.	72	18.000	0	756.000
29	Damsbo Vænge 10, 2.tv.	82	20.500	0	861.000
30	Damsbo Vænge 10, 2.th.	72	18.000	0	756.000
31+74	Vigerslevvej 130, st.	96	24.000	0	1.008.000
	Sandhusvej 1, st.tv.				
32	Vigerslevvej 132, st.	90	22.500	0	945.000
33	Vigerslevvej 134, st.tv.	40	10.000	0	420.000
34	Vigerslevvej 134, st.th.	110	27.500	0	1.155.000

## 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
35	Vigerslevvej 134, 1.tv.	76	19.000	0	798.000
36	Vigerslevvej 134, 1. th	69	17.250	0	724.500
38	Vigerslevvej 134, 2.th.	69	17.250	0	724.500
39	Vigerslevvej 134, 3.tv.	76	19.000	0	798.000
40	Vigerslevvej 134, 3.th.	69	17.250	0	724.500
41	Vigerslevvej 136, st.tv.	46	11.500	0	483.000
42	Vigerslevvej 136, st.th.	71	17.750	0	745.500
43	Vigerslevvej 136, 1.tv.	72	18.000	0	756.000
44	Vigerslevvej 136, 1.th.	66	16.500	0	693.000
45	Vigerslevvej 136, 2.tv.	72	18.000	0	756.000
46	Vigerslevvej 136, 2.th.	66	16.500	0	693.000
47	Vigerslevvej 136, 3.tv.	72	18.000	0	756.000
48	Vigerslevvej 136, 3.th.	66	16.500	0	693.000
50	Vigerslevvej 138, st.2	83	20.750	0	871.500
51	Vigerslevvej 138, st.3	77	19.250	0	808.500
53	Vigerslevvej 138, 1.th.	83	20.750	0	871.500
54	Vigerslevvej 138, 2.tv.	83	20.750	0	871.500
55	Vigerslevvej 138, 2.th.	83	20.750	0	871.500
56	Vigerslevvej 138, 3.tv.	83	20.750	116	871.500
57	Vigerslevvej 138, 3.th.	83	20.750	0	871.500
58	Vigerslevvej 140, st.tv.	76	19.000	0	798.000
59	Vigerslevvej 140, st.th.	77	19.250	0	808.500
60	Vigerslevvej 140, 1.tv.	76	19.000	0	798.000
61	Vigerslevvej 140, 1.th.	77	19.250	0	808.500
62	Vigerslevvej 140, 2.tv.	76	19.000	0	798.000
63	Vigerslevvej 140, 2.th.	77	19.250	0	808.500
64	Vigerslevvej 140, 3.tv.	76	19.000	0	798.000
65	Vigerslevvej 140, 3.th.	77	19.250	0	808.500
66	Vigerslevvej 142, st.tv.	41	10.250	0	430.500
68	Vigerslevvej 142, 1.tv.	58	14.500	0	609.000
69	Vigerslevvej 142, 1.th.	58	14.500	0	609.000

## 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
70	Vigerslevvej 142, 2.tv.	58	14.500	0	609.000
71	Vigerslevvej 142, 2.th.	58	14.500	0	609.000
72	Vigerslevvej 142, 3.tv.	58	14.500	8.460	609.000
73	Vigerslevvej 142, 3.th.	58	14.500	0	609.000
75	Sandhusvej 1, st. th.	74	18.500	0	777.000
76	Sandhusvej 1, 1.tv.	68	17.000	0	714.000
77	Sandhusvej 1, 1.th.	74	18.500	0	777.000
78	Sandhusvej 1, 2.tv.	68	17.000	0	714.000
79	Sandhusvej 1, 2.th.	74	18.500	0	777.000
80	Sandhusvej 3, st.tv.	60	15.000	0	630.000
81	Sandhusvej 3, st.th.	77	19.250	0	808.500
82	Sandhusvej 3, 1.tv.	60	15.000	0	630.000
83	Sandhusvej 3, 1.th.	77	19.250	0	808.500
84	Sandhusvej 3, 2.tv.	60	15.000	0	630.000
85	Sandhusvej 3, 2.th.	77	19.250	0	808.500
	<b>I alt</b>		1.366.750	35.179	57.403.500

Andelsboligforeningens bestyrelse indstiller, jf. vedtægternes § 34, at handelsværdien for en lejlighed skal tage udgangspunkt i kr. 10.500 pr. m2 svarende til en andelskrone på 42,00.

Værdiberegningen er opgjort efter lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Valuarvurdering pr. 31/12 2017 fra VALUAREN .....	85.075.000
- bogført værdi af ejendommen .....	<u>28.469.295</u>
	56.605.705
	-----
Pantebrevsrestgæld .....	25.150.587
- kursværdi af pantebrevsrestgæld .....	<u>25.926.779</u>
	-776.192
	-----
transport	55.829.513
	-----

**11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)**

	transport	55.829.513
- hensat til kommende renovering .....		9.014.730
Egenkapital ifølge årsrapport .....		<u>10.588.717</u>
<u>Reguleret egenkapital</u>		57.403.500
		=====
Andelsindskud .....		1.366.750
		-----
<b>Andelsværdi pr. andelsindskud</b>		<b>42,00</b>
		-----

**12 - Skyldige omkostninger:**

HCP Consult Ejendomsservice .....	17.969
Gul Strøm .....	10.201
Eniig Energi A/S .....	1.038
Newsec Datea A/S .....	48.450
Holmsgaard .....	7.500
Kontingentopkrævning .....	3.900
Revisionshonorar .....	22.000
Bestyrelseshonorar .....	30.000
El-udgift, november .....	2.699
GI .....	32.850
Huslejedebitorer (forudbetalt) .....	24.154
Moms annulleret handel .....	<u>-1.800</u>
	198.961
	=====

**13 - Nøgletal:**

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

## 13 - Nøgletal: (fortsat)

Lovpligtige oplysninger iht. Boligministeriets Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013:

	<u>Antal</u>	<u>2017 BBR areal m<sup>2</sup></u>	<u>2016 BBR areal m<sup>2</sup></u>	<u>2015 BBR areal m<sup>2</sup></u>
Andelsboliger .....	70	4.737	4.678	4.486
Erhvervsandele .....	8	730	730	730
Boliglejemål .....	5	369	428	620
Erhvervslejemål .....	1	69	69	69
Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.) .....	<u>12</u>	<u>98</u>	<u>98</u>	<u>98</u>
	96	6.003	6.003	6.003
	===	=====	=====	=====

Ved opgørelse af andelsværdien anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Ved opgørelse af boligafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

Foreningen er stiftet i 1999. Ejendommen er opført i 1939.

Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen.

Som beregningsgrundlag for andelsværdien anvendes valuarvurdering:

Anvendt værdi pr. 31. december 2017 .....	85.075.000
Ejendomsværdi i forhold til m <sup>2</sup> ultimo året .....	14.172
Generalforsamlingsbestemte reserver .....	0
Andre reserver i forhold til m <sup>2</sup> ultimo året .....	0
Reserver i procent af ejendomsværdi .....	0
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. ....	Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. ....	Nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom. ....	Nej

## 13 - Nøgletal: (fortsat)

Ultimo månedens indtægt i forhold til andelsboligernes areal:	<u>Pr/m<sup>2</sup></u>
Boligafgift .....	59 ---
Erhvervsleje .....	67 ---
Boligleje .....	40 ---
Andelsværdi .....	10.500
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	<u>3.324</u>
<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>13.824</b> =====
Regnskabsmæssig friværdi .....	8 ===

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets overskud pr. andels-m <sup>2</sup> .....	281 ===	183 ===	273 ===
Løbende vedligeholdelse pr/m <sup>2</sup> .....	0	200	100
Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr/m <sup>2</sup> .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	0 ===	200 ===	100 ===
Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> .....	124 ===	148 ===	149 ===

## 13 - Nøgletal: (fortsat)

	kr/m <sup>2</sup> (andel)	kr/m <sup>2</sup> (total)
<u>Supplerende nøgletal:</u> (ej lovpligtig)		
Offentlig ejendomsvurdering .....	12.621	11.494
Valuarvurdering .....	15.562	14.172
Anskaffelsessum (kostpris) .....	5.207	4.743
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.324	3.027
Foreslået andelsværdi .....	10.500	9.562
Reserver uden for andelsværdi .....	0	0
Boligafgift i gns. pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> .....		59
Boligafgift pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup> .....		477
Erhvervslejeindtægter pr. udlejet erhvervs-m <sup>2</sup> ..		808

Omkostninger og afdrag m.v. i procent:

Vedligeholdelsesomkostninger .....	2%
Øvrige omkostninger .....	48%
Finansielle poster, netto .....	29%
Afdrag .....	<u>21%</u>
	100%
	====
 Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter .....	 94%
	===