

Andelsboligforeningen Rosenhaven

Galpestykket, Svogerslev, 4000 Roskilde

Årsrapport 2016

Administrator:

Bente Naver Ejendomsrådgivning og -administration ApS
Røgerupvej 4
4050 Skibby

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 5

Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 20

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Rosenhaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

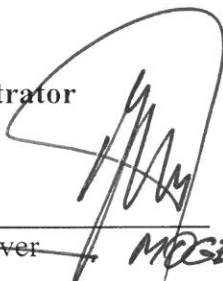
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

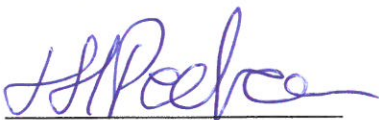
Svogerslev, den 17. februar 2017

Administrator

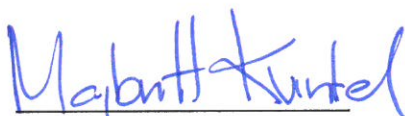

Bente Naver

MØGENS MORTENSEN

Bestyrelse

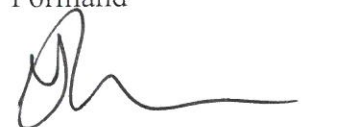


Torben Pedersen
Formand



Majbritt Kvintel

Rikke Jensen



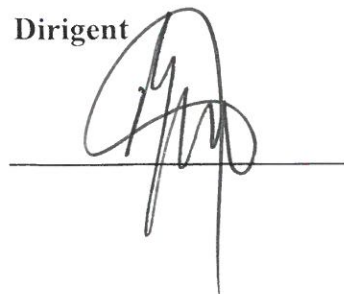
Hanne Rasmussen



Claus Udengaard

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. / - 2017

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhaven for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt 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 selskabet 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 valgt at medtage årets budget som sammenligningstal til resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016. Disse budgетtal er ikke omfattet af revisionen.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 selskabets interne kontrol
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 selskabet 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.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Vi kommunikerer med bestyrelse 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.

Roskilde, den 17. februar 2017

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr.: 32895468



Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenhaven for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligaft og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførsel til "Henlæggelser til vedligeholdelse", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til kostpris.
Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud

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

Under "Henlæggelse til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. For kontantlån svarer amortiseret kostpris til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med betalte afdrag samt afskrivning af kurstab og låneomkostninger over lånets løbetid.

Finansielle instrumenter (renteswap m.v.) indregnes til dagsværdi ved opgørelse af andelskronen.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgletal

De i note 14 anførte nøgletal er medtaget i overensstemmelse med Lov om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

Note	Realiseret 2016	Budget 2016 <i>(ej revideret)</i> 1.000 kr	Realiseret 2015
Boligafgift	1.656.816	1.657	1.719.564
Renteindtægter.....	2.559	0	6.787
Øvrige indtægter.....	28.319	0	0
Vaskeriindtægter.....	60.007	70	66.910
Indtægter i alt	1.747.701	1.727	1.793.261
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	409.417	405	397.117
2 Renholdelse.....	173.756	165	154.298
3 Administration.....	498.056	466	444.466
4 Vedligeholdelse, løbende.....	786.039	635	324.504
5 Renteudgifter.....	562.368	560	557.722
Udgifter i alt	2.429.636	2.231	1.878.107
Årets resultat	-681.935	-504	-84.846
Resultatdisponering			
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	-400.000	-400	400.000
Overført resultat.....	-281.935	-104	-484.846
	-681.935	-504	-84.846

Balance pr. 31. december 2016

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Aktiver</u>		
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
6	Ejendom.....	<u>33.228.438</u>	<u>33.228.438</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.228.438</u>	<u>33.228.438</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Varmeregnskaber.....	9.001	19.134
	Periodeafgrænsningsposter.....	42.267	50.564
	Tilgodehavende Roskilde forsyning.....	51.770	0
	Likvide beholdninger:		
	Spar Nord Bank.....	113.533	407.305
	Nykredit Bank.....	747.777	744.341
	Arbejdernes Landsbank.....	<u>511.624</u>	<u>759.559</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.475.972</u>	<u>1.980.903</u>
	Aktiver i alt	<u>34.704.410</u>	<u>35.209.341</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note		2016	2015
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
	Andelshavernes indskud.....	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat.....	17.445.479	17.727.413
7	Egenkapital før andre reserver	23.612.719	23.894.653
8	Henlæggelser til vedligeholdelse.....	534.986	934.986
	Andre reserver	534.986	934.986
	Egenkapital i alt	24.147.705	24.829.639
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede forpligtelser:		
9	Prioritetsgæld mv.....	10.306.000	10.306.000
	Kortfristede forpligtelser:		
	Forudbetalt boligafgift.....	5.403	10.452
10	Anden gæld.....	245.302	63.250
	Gældsforpligtelser i alt	10.556.705	10.379.702
	Passiver i alt	34.704.410	35.209.341
11	Eventualposter m.v.		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Andelskroneberegning		
14	Nøgletal/Nøgleoplysninger		

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2016</u>	<u>Budget</u> <u>2016</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2015</u>
Note 1 - Ejendomsskatter og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter.....	283.156	285	281.846
Elektricitet, fællesarealer.....	63.275	60	55.262
Forsikringer.....	62.986	60	60.009
	409.417	405	397.117
Note 2 - Renholdelse			
Containerleje.....	16.817	15	14.555
Renovation.....	124.127	115	113.118
Snerydning.....	32.812	35	26.625
	173.756	165	154.298
Note 3 - Administration			
Tab på tilgodehavender.....	27.521	0	80
Bestyrelshonorar.....	25.500	25	18.500
Vurderingshonorar, overdragelser.....	0	2	1.600
Administration.....	84.541	68	66.835
Revisor.....	25.000	36	35.000
Revisor, reg tidligere år.....	0	0	-1.600
Varmeregnskab.....	19.001	15	14.671
Brunata, etablering af varme- og vandmålere.....	15.000	0	0
Valuar.....	8.750	10	8.750
Kontingenter.....	55.211	60	51.608
Porto og gebyrer.....	7.304	10	8.474
Kabel-tv.....	226.155	220	220.376
Opsparing vejfond.....	4.073	5	5.172
Mødeudgifter, inkl sommerfest.....	0	10	15.000
Diverse.....	0	5	0
	498.056	466	444.466

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2016</u>	<u>Budget</u> <u>2016</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2015</u>
Note 4 - Vedligeholdelse, løbende			
VVS.....	72.205		119.282
Udskiftning af varme- og vandmålere.....	119.854		0
Murer.....	0		4.000
Tømrer.....	24.478		25.269
Renovering af legeplads.....	125.000		0
Drift af vaskeri.....	26.597	20	28.961
Småanskaffelser.....	0	5	0
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus.....	0	10	44.507
Maler.....	0		18.723
Glimester.....	4.035		0
Håndværkere.....	0	80	0
Køb af varmtvandsbeholdere.....	43.750	50	0
Maling af udvendigt træværk.....	308.495	400	0
Gartner.....	61.625	70	83.762
	786.039	635	324.504

Note 5 - Renteudgifter

Prioritetsrenter og bidrag.....	73.513		84.419
Betalinger vedr. renteswap.....	488.855		473.303
	562.368	560	557.722

Note 6 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendommen</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2016.....	33.228.438
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Anskaffelsessum 31. december 2016	33.228.438
Opskrivninger 1. januar 2016.....	0
Årets opskrivning.....	0
Opskrivninger 31. december 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	33.228.438

Noter til årsrapporten

Note 7 - Egenkapital

	<u>1/1-2016</u>	<u>Reguleringer i året</u>	<u>Forslag til resultat- fordeling</u>	<u>31/12-2016</u>
Andelshavernes indskud.....	6.167.240			6.167.240
Overført resultat.....	17.727.414	0	-281.935	17.445.479
Henlæggelser til vedligeholdelse..	934.986		-400.000	534.986
	24.829.640	0	-681.935	24.147.705

Note 8 - Henlæggelser til vedligeholdelse

	<u>Realiseret 2016</u>	<u>Realiseret 2015</u>
Specificeret således:		
Reserveret til istandsættelse.....	344.405	744.405
Reserveret til maling.....	84.000	84.000
Reserveret til vaskeri.....	106.581	106.581
	534.986	934.986

Note 9 - Prioritetsgæld mv.

	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, variabel obligationslån, restløbetid 26 år.....	10.306.000	10.378.142
Værdi af renteswap.....	0	6.662.445
	10.306.000	17.040.587

Årets afdrag på prioritetsgæld mv.	0
Næste års afdrag på prioritetsgæld mv.	0

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 10 - Anden gæld		
Afsat revisorhonorar.....	25.000	35.000
Skyldigt bestyrelses honorar.....	22.500	19.500
Mellemregning ved salg af andele.....	2.498	0
Mellemregning med tidligere administrator.....	10.687	0
Valuar.....	8.750	8.750
Skyldige omkostninger i øvrigt.....	175.867	0
	245.302	63.250

Note 11 – Eventualposter m.v.

Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

Note 12 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap): Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning med rentesikringsaftalen med et rammebeløb på kr. 10.306.000

Note 13 - Andelskroneberegning

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 2, litra a (anskaffelsessum).

	Kr
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser.....	23.612.719
Ekskl. hårde hvidevarer.....	-350.000
	<u>23.262.719</u>

På foreningens seneste ordinære generalforsamling i marts 2016 blev andelskronen vedtaget til kr. 6,87 pr. fordelingstal.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>6.167.240</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi af andelskrone ved denne metode er: 3,77 pr. fordelingstal.

Fordeling af andelsværdi

Boligtype	Samlet værdi primo	Samlet værdi ultimo	Samlet værdi pr. andel
A1, 7 andele á 93m2, i alt 651 m2.....	4.073.231	4.024.457	574.922
A2, 13 andele á 73 m2, i alt 949 m2.....	5.937.783	5.866.681	451.283
B1, 2 andele á 102 m2, i alt 204 m2.....	1.276.404	1.261.120	630.560
B2, 15 andele á 81 m2, i alt 1.215 m2.....	7.602.114	7.511.083	500.739
C1, 2 andele á 48 m2, i alt 96 m2.....	600.661	593.468	296.734
C2, 7 andele á 56 m2, i alt 392 m2.....	2.452.698	2.423.329	346.190
C3, 4 andele á 64 m2, i alt 256 m2.....	1.601.762	1.582.582	395.645
Afrundinger.....	0	0	
I alt (i alt 3.763 m2)	<u>23.544.653</u>	<u>23.262.719</u>	

Note 13 - Andelskroneberegning

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 2, litra b (handelsværdi).

	Kr
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser.....	23.612.719
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering.....	59.000.000
Ejendommens kostpris.....	-33.228.438
Fradrag for værdi af hvidevarer, 50 boliger á 12.000 kr.	-600.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi.....	10.306.000
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi.....	<u>-17.040.587</u>
	<u>-6.734.587</u>
	<u>42.049.694</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi udtrykt ved valuarvurdering. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4,00% til 4,25% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3.470.588

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 6,26

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, som er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

På foreningens seneste ordinære generalforsamling i marts 2016 blev andelskronen vedtaget til kr. 6,87 pr. fordelingstal.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>6.167.240</u>
---------------------------------------	------------------

Note 13 - Andelskroneberegning

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 6,82 pr. fordelingstal.

Fordeling af andelsværdi

<u>Boligtype</u>	Samlet værdi primo	Samlet værdi ultimo	Samlet værdi pr. andel
A1, 7 andele á 93m2, i alt 651 m2.....	7.333.044	7.274.608	1.039.230
A2, 13 andele á 73 m2, i alt 949 m2.....	10.689.798	10.604.613	815.739
B1, 2 andele á 102 m2, i alt 204 m2.....	2.297.912	2.279.601	1.139.800
B2, 15 andele á 81 m2, i alt 1.215 m2.....	13.686.095	13.577.034	905.136
C1, 2 andele á 48 m2, i alt 96 m2.....	1.081.370	1.072.753	536.377
C2, 7 andele á 56 m2, i alt 392 m2.....	4.415.596	4.380.409	625.773
C3, 4 andele á 64 m2, i alt 256 m2.....	2.883.655	2.860.675	715.169
Afrundinger	0	0	
I alt (i alt 3.763 m2)	42.387.470	42.049.694	

Note 13 - Andelskroneberegning

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsværdi).

	Kr
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser.....	23.612.719
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering.....	41.500.000
Ejendommens kostpris.....	-33.228.438
Fradrag for værdi af hvidevarer, 50 boliger á 12.000 kr.	-600.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi.....	10.306.000
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi.....	<u>-17.040.587</u>
	<u>-6.734.587</u>
	<u>24.549.694</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

På foreningens seneste ordinære generalforsamling i marts 2016 blev andelskronen vedtaget til kr. 6,87 pr. fordelingstal.

Fordelingstal er indskudt andelskrone 6.167.240

Værdi af andelskrone ved denne metode er: 3,98 pr. fordelingstal.

Fordeling af andelsværdi

Boligtype	Samlet værdi primo	Samlet værdi ultimo	Samlet værdi pr. andel
A1, 7 andele á 93m2, i alt 651 m2	4.478.539	4.247.104	606.729
A2, 13 andele á 73 m2, i alt 949 m2	6.528.623	6.191.246	476.250
B1, 2 andele á 102 m2, i alt 204 m2	1.403.413	1.330.890	665.445
B2, 15 andele á 81 m2, i alt 1.215 m2	8.358.564	7.926.622	528.441
C1, 2 andele á 48 m2, i alt 96 m2	660.430	626.301	313.150
C2, 7 andele á 56 m2, i alt 392 m2	2.696.755	2.557.396	365.342
C3, 4 andele á 64 m2, i alt 256 m2	1.761.146	1.670.136	417.534
Afrundinger	0	0	
I alt (i alt 3.763 m2)	25.887.470	24.549.694	

Note 14 - Nøgletal/Nøgleoplysninger

Foreningens stiftelsesår	1985
Ejendommens opførelsesår	1985
Fordelingstal til opgørelse af andelsværdi	Opr indskud
Fordelingstal til opgørelse af boligafgift	kvm anden kilde
Der er ikke anvendt andre fordelingsnøgler	

Boligtype	BBR	
	Antal	Areal (kvm)
Andelsbolig.....	50	3.763
Erhvervsandele.....	0	0
Boliglejemål.....	0	0
Erhvervslejemål.....	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	0	0
	<u>50</u>	<u>3.763</u>

Beregnete nøgletal

Kr. pr. kvm andel

Foreslået andelsværdi.....	11.175
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.413
Teknisk andelsværdi.....	13.588

Vurderingsprincip til beregning af andelsværdi er foreslået til Valuarvurdering

	Kr	Kr. pr. total kvm.
Ejendomsværdi ved det valgte vurderingsprincip.....	59.000.000	15.679
Generalforsamlingsbestemte reserver.....	534.986	142
Reserver i procent af ejendomsværdi.....		1%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi).....		68%

Note 14 - Nøgletal/Nøgleanlysninger

	Gns. kr. pr. kvm andel pr. år
Boligafgift.....	440
Erhvervslejeindtægter.....	0
Boliglejeindtægter.....	0

<i>Gns. kr. pr. andels kvm</i>	2014	2015	2016
Årets overskud (før afdrag).....	10	-23	-181
Årets afdrag.....	0	0	0
 <i>Gns. kr. pr. total kvm</i>			
Vedligeholdelse, løbende	71	86	209
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	45	0	0
Vedligehold i alt	116	86	209