

Andelsboligforeningen Rosenhaven

Galpestykket, Svogerslev, 4000 Roskilde

Årsrapport 2017

Administrator:

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 24. januar 2018

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelse

Torben Pedersen
Formand

Majbritt Kvintel

Rikke Jensen

Susan Madsen

Claus Udengaard

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. 28. februar 2018

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhaven for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 2017. Disse budgettal 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 24. januar 2018

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr.: 32895468

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenhaven for 2017 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

Boligafgift 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 2017

Note	Realiseret <u>2017</u>	Budget <u>2017</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	Realiseret <u>2016</u>
Boligafgift	1.506.793	1.506	1.656.816
Renteindtægter.....	552	0	2.559
Øvrige indtægter.....	7.871	20	28.319
Vaskeriindtægter.....	60.463	60	60.007
Indtægter i alt	1.575.679	1.586	1.747.701
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	353.968	410	409.417
2 Renholdelse.....	161.361	185	173.756
3 Administration.....	274.498	288	498.056
4 Vedligeholdelse, løbende.....	261.643	250	786.039
5 Renteudgifter.....	573.055	580	562.368
Udgifter i alt	1.624.525	1.713	2.429.636
Årets resultat	-48.846	-127	-681.935
Resultatdisponering			
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	0	-400	-400.000
Overført resultat.....	-48.846	273	-281.935
	-48.846	-127	-681.935

Balance pr. 31. december 2017

Note		2017	2016
	<u>Aktiver</u>		
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
6	Ejendom.....	33.228.438	33.228.438
	Anlægsaktiver i alt	33.228.438	33.228.438
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Vand- og varmeregnskaber.....	13.355	9.001
	Periodeafgrænsningsposter.....	26.756	42.267
	Tilgodehavende Roskilde forsyning.....	55.771	51.770
	Likvide beholdninger:		
	Spar Nord Bank.....	0	113.533
	Nykredit Bank.....	946.542	747.777
	Arbejdernes Landsbank.....	300.031	511.624
	Omsætningsaktiver i alt	1.342.455	1.475.972
	Aktiver i alt	34.570.893	34.704.410

Balance pr. 31. december 2017

Note		2017	2016
	<u>Passiver</u>		
	Egenkapital:		
	Andelshavernes indskud.....	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat.....	17.396.634	17.445.479
7	Egenkapital før andre reserver	23.563.874	23.612.719
8	Henlæggelser til vedligeholdelse.....	534.986	534.986
	Andre reserver	534.986	534.986
	Egenkapital i alt	24.098.860	24.147.705
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede forpligtelser:		
9	Prioritetsgæld mv.....	10.306.000	10.306.000
	Kortfristede forpligtelser:		
	Forudbetalt boligafgift.....	0	5.403
10	Anden gæld.....	166.033	245.302
	Gældsforpligtelser i alt	10.472.033	10.556.705
	Passiver i alt	34.570.893	34.704.410
11	Eventualposter m.v.		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Andelskroneberegning		
14	Nøgletal/Nøgleoplysninger		

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2017</u>	<u>Budget</u> <u>2017</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2016</u>
Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, inkl. refusion i år.....	276.409	290	283.156
Elektricitet, fællesarealer.....	27.725	60	63.275
Forsikringer.....	49.834	60	62.986
	353.968	410	409.417
Note 2 - Renholdelse			
Containerleje.....	11.012	20	16.817
Renovation.....	128.786	130	124.127
Snerydning.....	21.563	35	32.812
	161.361	185	173.756
Note 3 - Administration			
Tab på tilgodehavender.....	0	0	27.521
Bestyrelseshonorar.....	26.000	26	25.500
Vurderingshonorar, overdragelser.....	0	2	0
Administration.....	50.719	70	84.541
Revisor.....	25.000	25	25.000
Varmeregnskab.....	15.000	15	19.001
Brunata, etablering af varme- og vandmålere.....	0	0	15.000
Valuar.....	8.750	10	8.750
Kontingenter.....	62.248	60	55.211
Porto og gebyrer.....	2.583	10	7.304
Kabel-tv.....	62.894	55	226.155
Opsparing vejfond.....	0	0	4.073
Mødeudgifter.....	13.884	10	0
Diverse.....	7.420	5	0
	274.498	288	498.056

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2017</u>	<u>Budget</u> <u>2017</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2016</u>
Note 4 - Vedligeholdelse, løbende			
VVS.....	26.303		72.205
Udskiftning af varme- og vandmålere.....	23.125		119.854
Murer.....	6.578		0
Tømrer.....	17.020		24.478
Renovering af legeplads.....	0		125.000
Drift af vaskeri.....	56.268	30	26.597
Småanskaffelser.....	0	5	0
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus.....	6.511	10	0
Garmester.....	0		4.035
Elektriker.....	4.344		0
Håndværkere.....	0	80	0
Kloakarbejde.....	4.219		0
Køb af varmtvandsbeholdere.....	43.750	50	43.750
Maling af udvendigt træværk.....	0		308.495
Gartner.....	73.525	75	61.625
	261.643	250	786.039
Note 5 - Renteudgifter			
Prioritetsrenter og bidrag.....	573.010		73.513
Betalinger vedr. renteswap.....	45		488.855
	573.055	580	562.368
Note 6 - Materielle anlægsaktiver			
			<u>Ejendommen</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2017.....			33.228.438
Tilgang.....			0
Afgang.....			0
Anskaffelsessum 31. december 2017			33.228.438
Opskrivninger 1. januar 2017.....			0
Årets opskrivning.....			0

Noter til årsrapporten

Opskrivninger 31. december 2017

0

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017

33.228.438

Note 7 - Egenkapital

	<u>1/1-2017</u>	<u>Reguleringer i året</u>	<u>Forslag til resultat- fordeling</u>	<u>31/12-2017</u>
Andelshavernes indskud.....	6.167.240			6.167.240
Overført resultat.....	17.445.480	0	-48.846	17.396.634
Henlæggelser til vedligeholdelse..	534.986		0	534.986
	24.147.706	0	-48.846	24.098.860

Note 8 - Henlæggelser til vedligeholdelse

	<u>Realiseret 2017</u>	<u>Realiseret 2016</u>
Specificeret således:		
Reserveret til istandsættelse.....	344.405	344.405
Reserveret til maling.....	84.000	84.000
Reserveret til vaskeri.....	106.581	106.581
	534.986	534.986

Note 9 - Prioritetsgæld mv.

	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, variabel obligationslån, restløbetid 26 år.....	10.306.000	10.379.173
Værdi af renteswap.....	0	6.010.563
	10.306.000	16.389.736

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 10 - Anden gæld		
Afsat revisorhonorar.....	25.000	25.000
Skyldigt bestyrelses honorar.....	26.000	22.500
Mellemregning ved salg af andele.....	-9.245	2.498
Mellemregning med tidligere administrator.....	0	10.687
Valuar.....	17.500	8.750
Skyldige omkostninger i øvrigt.....	106.778	175.867

Noter til årsrapporten

166.033

245.302

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.

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.....	23.563.874
Ekskl. hårde hvidevarer.....	<u>-350.000</u>
	<u>23.213.874</u>

På foreningens seneste ordinære generalforsamling i marts 2017 blev andelskronen vedtaget til kr. 6,82 pr. fordelingstal.

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

Værdi af andelskrone ved denne metode er: 3,76 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	4.016.006	573.715
A2, 13 andele á 73 m2, i alt 949 m2.....	5.937.783	5.854.363	450.336
B1, 2 andele á 102 m2, i alt 204 m2.....	1.276.404	1.258.472	629.236
B2, 15 andele á 81 m2, i alt 1.215 m2.....	7.602.114	7.495.311	499.687
C1, 2 andele á 48 m2, i alt 96 m2.....	600.661	592.222	296.111
C2, 7 andele á 56 m2, i alt 392 m2.....	2.452.698	2.418.240	345.463
C3, 4 andele á 64 m2, i alt 256 m2.....	1.601.762	1.579.259	394.815
Afrundinger.....	<u>0</u>	<u>0</u>	
I alt (i alt 3.763 m2)	<u>23.544.653</u>	<u>23.213.874</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.....	23.563.874
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering.....	62.000.000
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>-16.389.736</u>
	<u>-6.083.736</u>
	<u>45.651.700</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 3,79% til 4,04% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3.836.634

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 6,78

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 2017 blev andelskronen vedtaget til kr. 6,82 pr. fordelingstal.

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

Note 13 - Andelskroneberegning

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 7,40 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	7.897.756	1.128.251
A2, 13 andele á 73 m2, i alt 949 m2.....	10.689.798	11.513.012	885.616
B1, 2 andele á 102 m2, i alt 204 m2.....	2.297.912	2.474.873	1.237.436
B2, 15 andele á 81 m2, i alt 1.215 m2.....	13.686.095	14.740.052	982.670
C1, 2 andele á 48 m2, i alt 96 m2.....	1.081.370	1.164.646	582.323
C2, 7 andele á 56 m2, i alt 392 m2.....	4.415.596	4.755.638	679.377
C3, 4 andele á 64 m2, i alt 256 m2.....	2.883.655	3.105.723	776.431
Afrundinger	0	0	
I alt (i alt 3.763 m2)	42.387.470	45.651.700	

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.....	23.563.874
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.....	-16.389.736
	-6.083.736
	25.151.700

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 2017 blev andelskronen vedtaget til kr. 6,82 pr. fordelingstal.

Fordelingstal er indskudt andelskrone 6.167.240

Værdi af andelskrone ved denne metode er: 4,08 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	4.351.251	621.607
A2, 13 andele á 73 m2, i alt 949 m2	6.528.623	6.343.068	487.928
B1, 2 andele á 102 m2, i alt 204 m2	1.403.413	1.363.526	681.763
B2, 15 andele á 81 m2, i alt 1.215 m2	8.358.564	8.120.998	541.400
C1, 2 andele á 48 m2, i alt 96 m2	660.430	641.659	320.830
C2, 7 andele á 56 m2, i alt 392 m2	2.696.755	2.620.108	374.301
C3, 4 andele á 64 m2, i alt 256 m2	1.761.146	1.711.091	427.773
Afrundinger	0	0	
I alt (i alt 3.763 m2)	25.887.470	25.151.700	

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.....	12.132
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.426
Teknisk andelsværdi.....	14.558

Vurderingsprincip til beregning af andelsværdi er foreslået til Valuarvurdering

	Kr	Kr. pr. total kvm.
Ejendomsværdi ved det valgte vurderingsprincip.....	62.000.000	16.476
Generalforsamlingsbestemte reserver.....	534.986	142
Reserver i procent af ejendomsværdi.....		1%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi).....		68%

Note 14 - Nøgletal/Nøgleoplysninger

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

<i>Gns. kr. pr. andels kvm</i>	2015	2016	2017
Årets overskud (før afdrag).....	-23	-181	-13
Årets afdrag.....	0	0	0

<i>Gns. kr. pr. total kvm</i>			
Vedligeholdelse, løbende	86	209	70
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Vedligehold i alt	86	209	70

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Camilla Johnson

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:46598205

IP: 185.81.36.122

2018-02-08 14:41:23Z

NEM ID 

Kenneth Brøndum

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:22417747

IP: 212.98.118.164

2018-02-08 14:57:35Z

NEM ID 

Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-862328048623

IP: 62.198.147.135

2018-02-09 06:41:30Z

NEM ID 

Torben Herman Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-574853034270

IP: 109.56.160.82

2018-02-09 13:02:43Z

NEM ID 

Claus Udengaard

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-009321921383

IP: 93.167.47.209

2018-02-11 11:08:10Z

NEM ID 

Majbritt Kvintel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-531897620287

IP: 93.167.47.187

2018-02-12 06:52:04Z

NEM ID 

Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-777193510930

IP: 93.167.47.202

2018-02-14 16:24:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GTPV6-X2CTD-4KGE0-IEA7S-5UIM5-7MU5G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**