

# Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

(Fuglebækvej 1D)  
2770 Kastrup  
Tlf. 32 51 42 21  
(Efter aftale)

Ellemarksvej 5  
4600 Køge  
Tlf. 56 65 04 00  
Fax 56 65 04 02  
CVR-nr. 32 14 98 63

## ÅRSRAPPORT 2015/2016

**A/B Ugleborgen**  
2200 København N

(22. regnskabsår)

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 30. 11. - 2017

Dirigent



---

MEMLEM AF  
DANSKE REVISORER

Årsrapporter ✓

Revision af A/S og ApS ✓

Bogføring ✓

**FSR\***

## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om foreningen	side	3
Bestyrelsens- og Administrators påtegning	side	4
Revisionspåtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6 - 7
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016	side	8
Balance pr. 30. september 2016	side	9 - 10
Noter til resultatopgørelsen	side	11 - 12
Noter til balancen	side	13 - 14
Øvrige noter	side	15 - 19

# Foreningsoplysninger

## Foreningen

Andelsboligforeningen UGLEBORGEN  
Matr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter  
Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper Brochmandsgade 15  
2200 København N

CVR-nr.: 19 69 04 74  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Bestyrelse

Tine Bork  
Line Aabo  
Malene Hegewald  
Anders Pedersen  
Lasse Nilausen

## Administrator

Datea AS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

## Revision

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Ellemarksvej 5  
4600 Køge

## Bankforbindelse

Nykredit

## Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 for Andelsboligforeningen UGLEBORGEN.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/09-2016

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

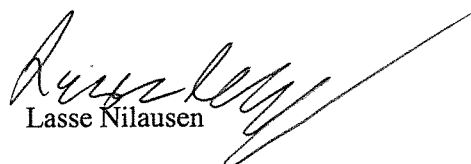
København N, den / 2016

Bestyrelse:

  
Tine Bork

  
Malene Hegewald

  
Anders Pedersen

  
Lasse Nilausen

Line Aabo

## Administrators påtegning

### Administratørerklæring i A/B Ugleborgen i årsregnskab 2015/2016

Som administrator i A/B Ugleborgen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015/2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016.

Kgs. Lyngby,  2016

Administrator  
Lonny Petersen

## Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet

### Til andelshaverne i andelsboligforeningen Ugleborgen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Ugleborgen for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Budgettallene er ikke revideret

#### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsen vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Køge, den / 2016

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

Asger Wiuff

registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ugleborgen for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

## **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

## **Skat**

Andelsboligforeningen har skattepligtig aktivitet i form af udlejning.

Skat af årets resultat beregnes med udgangspunkt i skattepligtige lejeindtægter fratrukket fradragsberettigede omkostninger, der kan henføres til de skattepligtige aktiviteter. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25 pct.

Der sker ikke løbende beskatning af avance ved overgang fra leje til andel. Først ved salg af den sidste lejlighed sker der ophørsbeskatning, jf. SKM 2002.40.

## **Balancen**

## **Ejendom**

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3. Der afskrives ikke på ejendommen.

## **Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel**

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i foreningen. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      10 år

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

## **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført overskud/tab" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

## **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til nominel restgæld

## **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen forventes at opretholde den erhvervsmæssige erhvervsaktivitet ved at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf.

## **Øvrige noter**

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

## **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Note	2015/16	Budget 2015/16 ej revideret	2014/15 i t.kr.
<b>Indtægter</b>			
	1.410.402	1.372.500	1.410
1	116.187	114.800	112
2	151.296	153.500	152
	<u>1.677.885</u>	<u>1.640.800</u>	<u>1.674</u>
<b>Omkostninger</b>			
3	310.710	349.500	314
	38.475	40.000	38
4	46.003	226.850	52
5	101.018	113.100	100
6	115.466	185.700	151
	<u>611.671</u>	<u>915.150</u>	<u>655</u>
	<u>1.066.214</u>	<u>725.650</u>	<u>1.019</u>
<b>Afskrivninger</b>			
	2.065	2.065	2
	<u>2.065</u>	<u>2.065</u>	<u>2</u>
<b>Ekstra ordinære poster</b>			
	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle poster</b>			
	0	0	1
7	514.659	411.000	429
	<u>514.659</u>	<u>411.000</u>	<u>428</u>
	<u>549.490</u>	<u>312.585</u>	<u>589</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>549.490</u>	<u>312.585</u>	<u>589</u>



## Balance pr. 30. september 2016

Note		2015/16	2014/15 i t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
8	Ejendommen, Jesper Brochmands Gade 15 & Henrik Rungs Gade 2 - 6	<u>16.703.312</u>	<u>13.081</u>
8,5	<b>Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel</b> Driftsmateriel	<u>8.252</u>	<u>10</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>16.711.564</b></u>	<u><b>13.091</b></u>
<b>Tilgodehavender</b>			
9	Restancer	0	3
	Varmeregnskab	17.206	22
	Forsikringskader	0	0
	Andre tilgodehavender	2.632	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>72.401</u>	<u>84</u>
		<u>92.239</u>	<u>109</u>
10	Likvide beholdninger	<u>282.204</u>	<u>1.707</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>374.443</b></u>	<u><b>1.816</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>17.086.007</b></u></u>	<u><u><b>14.907</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2014

Note	2015/16	2014/15 i t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>11 EGENKAPITAL</b>		
Andelskapital	376.800	377
Overført overskud/tab	<u>4.083.859</u>	<u>3.534</u>
	<b><u>4.460.659</u></b>	<b><u>3.911</u></b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>12</b> Gæld til realkreditinstitut	<u>12.424.187</u>	<u>10.312</u>
	<b><u>12.424.187</u></b>	<b><u>10.312</u></b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>9</b> Varmeregnskab	0	0
Forudbetalt ejer	0	0
Deposita	21.568	20
Diverse kreditorer	117.019	18
Mellemregning andelshavere	31.774	615
Skyldige omkostninger	23.200	23
Forudbetalt leje og depositum	<u>7.600</u>	<u>8</u>
	<b><u>201.161</u></b>	<b><u>684</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>12.625.348</u></b>	<b><u>10.996</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>17.086.007</u></b>	<b><u>14.907</u></b>
<b>13</b> Supplerende oplysninger		
<b>14</b> Andelenes værdi		
<b>15</b> Pantsætninger		
<b>16</b> Nøgletal		

## Noter til resultatopgørelsen

	2015/16	Budget 2015/16 ej revideret	2014/15 i t.kr.
<b>1 Lejeindtægt</b>			
Lejeindtægt, erhverv	116.187	114.800	112
Lejeindtægt, boliger	0	0	0
	<u>116.187</u>	<u>114.800</u>	<u>112</u>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Vaskeriindtægter	15.248	20.000	18
Gebyrer i f.m. køb og salg af andele	0	0	0
Rykkergebyr	1.108	0	0
Øvrige indtægter Altan m.m.	133.440	133.500	134
Diverse indtægter	1.500	0	0
	<u>151.296</u>	<u>153.500</u>	<u>152</u>
<b>3 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsskat og afgifter	185.381	199.500	182
Elektricitet, vand m.m.	125.328	150.000	132
	<u>310.710</u>	<u>349.500</u>	<u>314</u>
<b>4 Vedligeholdelse</b>			
Blikkenslager	10.230	0	12
El-installationer	1.253	0	5
Varmeanlæg	12.095	0	2
Vedligehold bygninger udvendigt	0	0	19
Vedligehold vaskeri	2.846	0	0
Vedligehold bygningsinstall.	0	0	0
Vedligehold bygninger indvendigt	19.579	0	5
Anden vedligeholdelse	0	226.850	10
	<u>46.003</u>	<u>226.850</u>	<u>53</u>

## Noter til resultatopgørelsen

	2015/16	Budget 2015/16 ej revideret	2014/15 i t.kr.
<b>5 Forsikringer og kontingenter</b>			
Ejendomsforsikring, arbejdsskade m.v.	37.728	44.000	37
ABF-kontingent	5.510	5.400	5
Kontingent, gårdlaug	57.780	63.700	58
	<u>101.018</u>	<u>113.100</u>	<u>100</u>
<b>6 Administration</b>			
Administrationshonorar	59.550	58.000	59
Honorar, varmeregnskab	10.995	12.000	11
Kursusomkostninger	0	0	0
Lønsumsafgift	0	0	0
Møder/generalforsamling	8.362	20.000	9
Bestyrelseshonorar	3.700	3.700	4
Revision	23.000	22.000	24
Konsulentbistand	0	50.000	39
Gebyrer/PBS	4.016	3.000	2
Fællesarbejde	4.999	10.000	3
Porto, kontorartikler m.v.	844	2.000	0
Telefon, kontor formand	0	0	0
Øvrige omkostninger	0	5.000	0
	<u>115.466</u>	<u>185.700</u>	<u>151</u>
<b>7 Renteomkostninger</b>			
Prioritetsrenter (incl. bidrag)	450.789	411.000	428
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	0	0	0
Kurstab og låneomk.	62.320	0	0
Rente, driftskredit m.fl.	1.550	0	1
	<u>514.659</u>	<u>411.000</u>	<u>429</u>

## Noter til balancen

	2015/16	2014/15 i t.kr.	
<b>8 Ejendommen, Jesper Brochmands Gade 15 &amp; Henrik Rungs Gade 2 - 6</b>			
Anskaffelsessum	10.970.449	10.970	
Tilgang forbedringsudgift altaner	2.092.612	2.093	
Tilgang 2015/2016	3.622.423	0	
Øvrige forbedringsudgifter	<u>17.828</u>	<u>18</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b><u>16.703.312</u></b>	<b><u>13.081</u></b>	
Vurdering iflg. seneste offentlige vurdering samt §4 af 12/11-15	<b>36.800.000</b>	<b>36.800</b>	
<b>8,5 Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel</b>			
Anskaffelsesværdi	20.642	20	
Afskrivninger, saldo primo	-10.325	-8	
Årets afskrivninger	<u>-2.065</u>	<u>-2</u>	
	<u>8.252</u>	<u>10</u>	
<b>9 Varmeregnskab</b>			
Indbetalt af beboerne	-107.525	-105	
Betalt fjernvarme	<u>124.731</u>	<u>127</u>	
	<u>17.206</u>	<u>22</u>	
<b>10 Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning	10.146	13	
Indestående, Nykredit Bank	<u>272.058</u>	<u>1.693</u>	
	<u>282.204</u>	<u>1.706</u>	
<b>11 Specifikation af egenkapital</b>			
	<b>Andelskapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>
Saldo pr. 1. oktober 2015	376.800	3.534.369	3.911.169
Regulering i f.m. salg af andele	0		0
Tillægsværdi (salg af andel)	0	0	0
Årets resultat		<u>549.490</u>	<u>549.490</u>
<b>Saldo pr. 30. september 2016</b>	<b><u>376.800</u></b>	<b><u>4.083.859</u></b>	<b><u>4.460.659</u></b>

## Noter til balancen

	2015/16	2014/15 i t.kr.
<b>12 Gæld til realkreditinstitut</b>		
12,1 Nykredit, kontantlån, 3,5312% Oprindelig hovedstol, t.kr. 9.430 Restløbetid, 15,75 år		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	8.220.573	8.582
Årets afdrag	<u>-374.053</u>	<u>-361</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>7.846.520</u>	<u>8.221</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	8.150.411	8.558
Afdrag, næste regnskabsår	387.437	374
Restgæld efter 5 år	5.765.647	6.212
12,2 Nykredit, kontantlån, 3,3592% (Altan-lån) Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.190.000 Restløbetid, 27 år		
Nominel restgæld pr. 30. september	2.091.423	2.136
Årets afdrag	<u>-46.467</u>	<u>-45</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>2.044.956</u>	<u>2.091</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	2.131.448	2.183
Afdrag, næste regnskabsår	48.046	46
Restgæld efter 5 år	1.787.811	1.843
12,3 Nykredit, kontantlån, 2,642% (Faldstammer) Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.561.000 Restløbetid, 29,5 år		
Nominel restgæld pr. 1. april	2.561.000	0
Årets afdrag	<u>-28.289</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>2.532.711</u>	<u>0</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	2.573.635	0
Afdrag, næste regnskabsår	57.700	0
Restgæld efter 5 år	2.228.509	0
<b>Sammendrag</b>		
Nominel restgæld primo	12.872.996	10.762
Årets afdrag	<u>-448.809</u>	<u>-405</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>12.424.187</u>	<u>10.357</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	12.855.494	10.790
Afdrag, næste regnskabsår	493.183	419
Restgæld efter 5 år	9.781.967	8.107

## Noter til balancen

### 13 Supplerende oplysninger

I henhold til vedtægternes §31, stk. 5 skal det oplyses, at foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og netbanksforsikring for bestyrelsesmedlemmerne. Forsikringssummen udgør henholdsvis kr. 3.000.000 og kr. 5.000.000.

I henhold til vedtægternes §32, stk. 3 skal det oplyses, at foreningen ikke har afgivet garantier for lån til delvis finansiering af købesum, jfr. vedtægternes § 16.

## Øvrige noter

### 14 Andelenes værdi

Til beregning af salgsprisen for andelsboligerne skal man i h.t. lov om Andelsboliger §5 stk. 2 tage udgangspunkt i et af følgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

- Anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer.
- Handelsværdi.
- Seneste offentlige vurdering.

Bestyrelsen foreslår valg af metode iht §5 stk 2 litra b og andelens værdi fastsat således, gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Egenkapital ifølge balance		4.460.659
Valuarvurdering af 16/11 2016	48.500.000	
Medregnet, jfr. note 8	<u>16.703.312</u>	31.796.688
Kontantværdi af realkreditlån, jfr. note 12	12.855.494	
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>12.424.187</u>	<u>-431.307</u>
Grundlag for beregning af andelskronens værdi		<u>35.826.040</u>

Andelskronens maksimale værdi  $\frac{35.826.040}{376.800} = \text{kr. } 95,08 \text{ pr. andelskrone}$

Andelskronens værdi udgjorde sidste år kr. 70,52

Bestyrelsen foreslår, at fastholde andelskronen på nuværende niveau.

Valuarvurderingen er foretaget af Andelsvurderinger.dk, Valuar Morten Ristock-Poulsen. Valuaren oplyser at vurderingen er foretaget med udgangspunkt i et afkastkrav på 2,02%. Afkastprocenten angiver forrentning af købesummen ud fra en beregnet lejeindtægt fratrukket anslåede driftsomkostninger. Denne beregning er således meget følsom overfor udsving i afkastprocenten. Hvis afkastkravet er 2,5% ville dagsværdien af ejendommen således udgøre kr. 38.850.000.

### 15 Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut, kr. 12.424.187 er sikret ved pant i ejendommen. Kursværdien af restgælden andrager kr. 12.855.494. Pantsætningens samlede omfang andrager nominelt kr. 14.181.000. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 16.703.312.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S er deponeret ejerpantebrev, stort kr. 1.050.000.



## Øvrige Noter

### 16 Nøgletal:

		2016		2015	2014
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	32	2512	2512	2512
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	2	115	115	115
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	42	42	42
B6	I alt	35	2669	2669	2669

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			x	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.09.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.500.000	18.172

## Øvrige Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.09.2016  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagekaldes ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	117.534 x 12 / 2512	561
H2	Erhvervslejeindtægter	9.881 x 12 / 2512	47
H3	Boliglejeindtægter	x 12 / 2512	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014	2015	2016
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andelsm <sup>2</sup> de sidste tre år	225	235	219

K1	Andelsværdi	14.262	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.877	
K3	Teknisk andelsværdi	19.139	
		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014	2015	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	20	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	20	17

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	156	162	179

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede oplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen:

Offentlig vurdering	36.800.000
Valuarvurdering	48.500.000
Bogført værdi (kostpris)	16.703.312

	Kr. pr m2 andel (B1)	Kr pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.650	13.788
Valuarvurdering	19.307	18.172
Anskaffelsessum (kostpris)	6.649	6.258
Foreslået andelsværdi	14.262	13.423

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>	561,47
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet erhvervs-m <sup>2</sup>	1.010,32