

# ÅRSRAPPORT 2016/2017

**A/B Ugleborgen**  
2200 København N

(23. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den /

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om foreningen	side	3
Bestyrelsens- og Administrators påtegning	side	4
Revisionspåtegning	side	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	side	7 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017	side	9
Balance pr. 30. september 2017	side	10 - 11
Noter til resultatopgørelsen	side	12 - 13
Noter til balancen	side	14 - 15
Øvrige noter	side	16 - 20

## 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 2016 - 30. september 2017

### 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 2016/17 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 2017 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1/10-2016 - 30/09-2017

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den / 2017

Bestyrelse:

Tine Bork

Malene Hegewald

Anders Pedersen

Lasse Nilausen

Line Aabo

## Administrators påtegning

### Administratorerklæring i A/B Ugleborgen i årsregnskab 2016/2017

Som administrator i A/B Ugleborgen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016/2017. 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. 30.09.2017.

Kgs. Lyngby, \_\_\_\_\_ 2017

Administrator  
Lonny Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Ugleborgen

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ugleborgen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformationer, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisorpåtegning 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 følger 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 vor 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 noteoplysninger, 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformationer i ledelsesberetningen.

Køge, den 2017  
**Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen**  
**Registreret revisionsanpartsselskab**  
**CVR-nr. 32 14 98 63**

**Asger Wiuff**  
**Registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer**

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ugleborgen for 2016/2017 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 lejelejlighed 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 aktiverens 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 erhvervmæssige 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 2016 - 30. september 2017

Note	2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	2015/16 i t.kr.	
<b>Indtægter</b>				
	Boligafgift fra andelshavere	1.410.402	1.410.500	1.411
1	Lejeindtægt	119.344	114.800	116
2	Øvrige indtægter	156.526	153.500	151
	<b>1.686.272</b>	<b>1.678.800</b>	<b>1.678</b>	
<b>Omkostninger</b>				
3	Ejendoms - og forbrugsafgifter	327.646	340.000	311
	Rengøring	39.450	40.000	38
4	Vedligeholdelse	3.458.193	155.700	46
5	Forsikring og kontingenter	103.315	105.600	101
6	Administration	130.669	156.300	116
	<b>4.059.273</b>	<b>797.600</b>	<b>612</b>	
	<b>Resultat før finans. og eks.ord. Poster</b>	<b>-2.373.001</b>	<b>881.200</b>	<b>1.066</b>
<b>Afskrivninger</b>				
	Afskrivning driftsmidler	2.065	2.065	2
	<b>2.065</b>	<b>2.065</b>	<b>2</b>	
<b>Ekstra ordinære poster</b>				
	Andre ekstraordinære poster	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle poster</b>				
	Renteindtægter	0	0	0
7	Renteomkostninger	702.802	431.000	515
	<b>702.802</b>	<b>431.000</b>	<b>515</b>	
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.077.868</b>	<b>448.135</b>	<b>549</b>

## Balance pr. 30. september 2017

Note	2016/17	2015/16 i t.kr.	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
8	Ejendommen, Jesper Brochmands Gade 15 & Henrik Rungs Gade 2 - 6	13.500.337	16.704
<b>Materielle anlægsaktiver - driftsmateriel</b>			
8,5	Driftsmateriel	6.187	8
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Restancer	0	0
9	Varmeregnskab	18.564	17
	Forsikringsskader	0	0
	Andre tilgodehavender	0	3
	Forudbetalte omkostninger	86.304	72
		104.868	92
10	Likvide beholdninger	553.641	282
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<u>14.165.033</u>	<u>17.086</u>

## Balance pr. 30. september 2017

Note	2016/17	2015/16 i t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
11 <b>EGENKAPITAL</b>		
Andelskapital	376.800	377
Overført overskud/tab	<u>1.005.991</u>	<u>4.084</u>
	<b><u>1.382.791</u></b>	<b><u>4.461</u></b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
12 Gæld til realkreditinstitut	<u>12.291.259</u>	<u>12.424</u>
	<b><u>12.291.259</u></b>	<b><u>12.424</u></b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
9 Varmeregnskab	0	0
Byggecredit	216.133	0
Deposita	21.762	21
Diverse kreditorer	17.753	117
Mellemregning andelshavere	203.735	32
Skyldige omkostninger	24.000	23
Forudbetalt leje og depositum	<u>7.600</u>	<u>8</u>
	<b><u>490.983</u></b>	<b><u>201</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>12.782.242</u></b>	<b><u>12.625</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>14.165.033</u></b>	<b><u>17.086</u></b>
13 Supplerende oplysninger		
14 Andelenes værdi		
15 Pantsætninger		
16 Nøgletal		

## Noter til resultatopgørelsen

	2016/17	Budget 2016/17 ej revideret	2015/16 i t.kr.
<b>1 Lejeindtægt</b>			
Lejeindtægt, erhverv	119.344	114.800	116
Lejeindtægt, boliger	0	0	0
	<b>119.344</b>	<b>114.800</b>	<b>116</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Vaskeriindtægter	17.712	20.000	15
Gebyrer i f.m. køb og salg af andele	0	0	0
Rykkergebyr	1.674	0	1
Øvrige indtægter Altan m.m.	133.440	133.500	133
Diverse indtægter	3.700	0	2
	<b>156.526</b>	<b>153.500</b>	<b>151</b>
<b>3 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsskat og afgifter	116.051	120.000	116
Renovation	68.068	75.000	70
Skadedyrsbekæmpelse	1.000	0	0
Elektricitet, vand m.m.	142.527	145.000	125
	<b>327.646</b>	<b>340.000</b>	<b>311</b>
<b>4 Vedligeholdelse</b>			
Blikkenslager	3.206	0	10
El-installationer	2.928	0	1
Varmeanlæg	2.278	0	12
Vandinstallationer	1.711	0	0
Afløb og sanitet	3.426.466	0	0
Udvendig døre/vinduer	6.595	0	0
Vedligehold bygninger udvendigt	8.383	0	0
Vedligehold vaskeri	0	0	3
Vedligehold bygningsinstall.	0	0	0
Vedligehold bygninger indvendigt	6.626	0	20
Anden vedligeholdelse	0	155.700	0
	<b>3.458.193</b>	<b>155.700</b>	<b>46</b>

## Noter til resultatopgørelsen

	2016/17	Budget 2016/17 ej revideret	2015/16 i t.kr.
<b>5 Forsikringer og kontingenter</b>			
Ejendomsforsikring, arbejdsskade m.v.	39.967	40.000	38
ABF-kontingent	5.568	5.600	5
Kontingent, gårdlaug	57.780	60.000	58
	<b>103.315</b>	<b>105.600</b>	<b>101</b>
<b>6 Administration</b>			
Administrationshonorar	60.550	60.600	60
Honorar, varmeregnskab	11.324	20.000	11
Kursusomkostninger	0	0	0
Lønsumsafgift	0	0	0
Møder/generalforsamling	7.726	15.000	8
Bestyrelseshonorar	3.700	3.700	4
Revision	24.250	23.000	23
Konsulentbistand	11.900	15.000	0
Gebyrer/PBS	2.713	4.000	4
Fællesarbejde	5.251	10.000	5
Fotokopiering og IT	2.358	0	0
Porto, kontorartikler m.v.	697	0	1
Telefon, kontor formand	0	0	0
Øvrige omkostninger	200	5.000	0
	<b>130.669</b>	<b>156.300</b>	<b>116</b>
<b>7 Renteomkostninger</b>			
Prioritetsrenter (incl. bidrag)	379.510	381.000	451
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	0	0	0
Kurstab og låneomk.	321.772	50.000	62
Rente, driftskredit m.fl.	1.521	0	2
	<b>702.802</b>	<b>431.000</b>	<b>515</b>

## Noter til balancen

	2016/17	2015/16 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 2016/2017	419.448	3.622	
Øvrige forbedringsudgifter	<u>17.828</u>	<u>18</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b><u>13.500.337</u></b>	<b><u>16.703</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	-12.390	-10	
Årets afskrivninger	<u>-2.065</u>	<u>-2</u>	
	<u>6.187</u>	<u>8</u>	
<b>9 Varmeregnskab</b>			
Indbetalt af beboerne	-112.525	-105	
Betalt fjernvarme	<u>131.089</u>	<u>127</u>	
	<u>18.564</u>	<u>22</u>	
<b>10 Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning	3.360	13	
Indestående, Nykredit Bank	<u>550.281</u>	<u>1.693</u>	
	<b><u>553.641</u></b>	<b><u>1.706</u></b>	
<b>11 Specifikation af egenkapital</b>			
	<b>Andelskapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>
Saldo pr. 1. oktober 2016	376.800	4.083.859	4.460.659
Regulering i f.m. salg af andele	0		0
Tillægsværdi (salg af andel)	0	0	0
Årets resultat	<u>                    </u>	<u>-3.077.868</u>	<u>-3.077.868</u>
<b>Saldo pr. 30. september 2016</b>	<b><u>376.800</u></b>	<b><u>1.005.991</u></b>	<b><u>1.382.791</u></b>

## Noter til balancen

	2016/17	2015/16 i t.kr.
<b>12 Gæld til realkreditinstitut</b>		
12,1 Nykredit, kontantlån, 1,8252% Oprindelig hovedstol, t.kr. 8.071 Restløbetid, 29,5 år		
Nominel restgæld pr. 1. oktober	8.071.000	0
Årets afdrag	<u>-251.661</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>7.819.339</u>	<u>0</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	8.056.623	0
Afdrag, næste regnskabsår	342.195	0
Restgæld efter 5 år	6.044.306	0
12,2 Nykredit, kontantlån, 3,3592% (Altan-lån) Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.190.000 Restløbetid, 27 år		
Nominel restgæld pr. 30. september	2.044.956	2.091
Årets afdrag	<u>-48.047</u>	<u>-46</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>1.996.909</u>	<u>2.045</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	2.078.661	2.131
Afdrag, næste regnskabsår	49.681	48
Restgæld efter 5 år	1.731.017	1.788
12,3 Nykredit, kontantlån, 2,642% (Faldstammer) Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.561.000 Restløbetid, 29,5 år		
Nominel restgæld pr. 1. april	2.532.711	2.561
Årets afdrag	<u>-57.700</u>	<u>-28</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>2.475.011</u>	<u>2.533</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	2.513.824	2.574
Afdrag, næste regnskabsår	59.229	58
Restgæld efter 5 år	2.162.747	2.229
<b>Sammendrag</b>		
Nominel restgæld primo	12.648.667	12.873
Årets afdrag	<u>-357.408</u>	<u>-449</u>
Nominel restgæld pr. 30. september	<u>12.291.259</u>	<u>12.424</u>
Kontant restgæld (kursværdi)	12.649.108	12.855
Afdrag, næste regnskabsår	451.105	493
Restgæld efter 5 år	9.938.070	9.782

## 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		1.382.791
Valuarvurdering af 16/11 2016	50.750.000	
Medregnet, jfr. note 8	<u>13.500.337</u>	37.249.663
Kontantværdi af realkreditlån, jfr. note 12	12.649.108	
Nominal restgæld pr. 30. september	<u>12.291.259</u>	<u>-357.849</u>
Grundlag for beregning af andelskronens værdi		<u>38.274.605</u>

Andelskronens maksimale værdi  $\frac{38.274.605}{376.800} = \text{kr. } 101,58 \text{ pr. andelskrone}$

Andelskronens værdi udgjorde sidste år  $\text{kr. } 95,08$

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 1,97%. 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. 39.644.760.

### 15 Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut, kr. 12.291.259 er sikret ved pant i ejendommen. Kursværdien af restgælden andrager kr. 12.649.108. Pantsætningens samlede omfang andrager nominelt kr. 12.822.000. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 13.500.337.

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

## Øvrige Noter

### 16 Nøgletal:

		2017		2016	2015
		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. 30.09.2017  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	50.750.000	19.015

## Øvrige Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.09.2017	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)
		kr.	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	9.945 x 12 / 2512	48
H3	Boliglejeindtægter	x 12 / 2512	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2015	2016	2017
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andelsm <sup>2</sup> de sidste tre år	235	219	-1225

K1	Andelsværdi	15.237	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.826	
K3	Teknisk andelsværdi	20.063	
		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2015	2016	2017
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	17	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	1284
M3	Vedligeholdelse i alt	20	17	1296

	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)	5%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	162	179	180

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Offentlig vurdering	36.800.000
Valuarvurdering	50.750.000
Bogført værdi (kostpris)	13.500.337

	Kr. pr m2 andel (B1)	Kr pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.650	13.788
Valuarvurdering	20.203	19.015
Anskaffelsessum (kostpris)	5.374	5.058
Foreslået andelsværdi	14.262	13.423
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m 2		561,47
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet erhvervs-m2		1.037,77