

**Andelsboligforeningen
Platanhaven
CVR. NR. 19 10 99 84**



**Årsrapport
1. januar 2018 – 31. december 2018**



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8-9
Noter	10-15
Opgørelse af andelskronens værdi	16

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Platanhaven 14
3400 Hillerød
Cvr.nr. 19 10 99 84

Bestyrelse:

Tom Eriksen, formand
Christina Nielsen
Gitte Kruchoy
Marianne Eskildsen
Søren Larsen

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressenskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Platanhaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

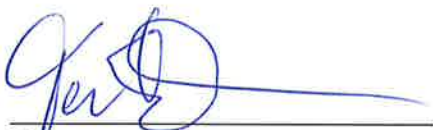
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27/3 2019

I bestyrelsen:



Tom Eriksen, formand



Christina Nielsen



Gitte Krucho



Marianne Eskildsen



Søren Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Platanhaven.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Platanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 foreningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Hillerød, den 27/3 2019

Døssing & Partnere

Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 54 87 99 11

Jeanette Vetlov

Registreret revisor

MNE-nr. mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Platanhaven er aflagt i overensstemmelserne med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 renteindtægter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, eventuelt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af eventuel bankgæld.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabs periodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af eventuelle forbedringer. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabet's note 7.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år "Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Kursværdi er oplyst i note 11 i regnskabet.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 19 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.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabets note 14. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, samt foreningens vedtægter § 14.

Resultatopgørelse for 2018

Note	<i>Budget ej revideret 2018</i>	<i>Realiseret 2018</i>	<i>Realiseret 2017</i>
Indtægter			
Boligafgift	1.334.520	1.334.534	1.334.520
Lejeindtægter	2.500	3.365	3.650
Administrationsgebyr	0	16.700	10.000
Indtægter	1.337.020	1.354.599	1.348.170
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	223.000	221.431	215.638
2 Drift fællesarealer	126.000	86.851	102.396
3 Drift fælleshus	70.000	41.540	30.765
4 Vedligeholdelse	100.000	153.159	256.668
5 Administration	82.500	75.068	73.444
Omkostninger i alt	-601.500	-578.049	-678.911
Resultat før finansielle poster	735.520	776.550	669.259
6 Finansielle omkostninger	-127.000	-126.541	-143.245
Finansielle poster, netto	127.000	-126.541	-143.245
Årets resultat	608.520	650.009	526.014
Afdrag, prioritetsgæld	-346.320	-347.705	-343.983
Likviditetsmæssigt resultat	262.200	302.304	182.031
Forslag til resultatdisponering			
Hensat til vedligeholdelse	262.200	262.200	526.000
Overført af årets resultat	346.320	387.809	14
	608.520	650.009	14

Balance pr 31. december 2018

AKTIVER			
Note		2018	2017
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Ejendommen	13.946.300	13.946.300
8	Forbedringer/anskaffelser	9.594.046	9.594.046
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.540.346	23.540.346
	Anlægsaktiver i alt	23.540.346	23.540.346
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Boligafgifter	0	5.620
	Mellemregning handler	0	3.300
	Tilgodehavender i alt	0	8.920
9	Likvide beholdninger	1.868.035	1.536.946
	Omsætningsaktiver i alt	1.868.035	1.545.866
	AKTIVER I ALT	25.408.381	25.086.212

Balance pr 31. december 2018

PASSIVER

Note	2018	2017
EGENKAPITAL		
10 Andelskapital	2.755.330	2.755.330
Overført resultat m.v.		
Overført tidligere år	7.576.126	7.576.112
Årets resultat	387.809	14
Overført resultat m.v. i alt	7.963.935	7.576.126
	10.719.265	10.331.456
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:		
Reserveret primo	526.000	0
Årets reserver	262.200	526.000
Anvendte reserver	0	0
Andre reserver i alt	788.200	526.000
Egenkapital i alt	11.507.465	10.857.456
GÆLD		
Langfristet gæld		
11 Prioritetsgæld	13.508.663	13.855.447
Langfristet gæld i alt	13.508.663	13.855.447
Kortfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitut	346.783	347.705
12 Øvrig gæld	45.470	25.604
Kortfristet gæld i alt	392.253	373.309
Gældsforpligtigelser i alt	13.900.916	14.228.756
PASSIVER I ALT	25.408.381	25.086.212
13 Hæftelser		
14 Andelsværdier		
15 Forsikringsforhold		
16 Sikkerhedsstillelse		
17 Energimærkning		
18 Eventualforpligtigelser		
19 Nøgletal		

Noter

	Budget ej revideret 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	196.000	194.235	188.599
Forsikringer	27.000	27.196	27.039
Ejendomsskat og forsikringer i alt	223.000	221.431	215.638
2 Drift fællesarealer			
Snerydning	10.000	0	0
Renovation	46.000	52.386	46.595
Vedligeholdelse	50.000	22.840	26.248
Legeplads	0	220	23.409
Småanskaffelser/Diverse	10.000	0	0
Haveudvalg	10.000	11.405	6.144
Drift fællesarealer alt	126.000	86.851	102.396
3 Drift fælleshus			
Rengøring	0	150	348
Varme	12.500	11.213	7.539
El og vand	12.500	11.359	9.535
Vedligeholdelse	25.000	4.372	0
Småanskaffelser	10.000	11.587	9.285
Arrangementer	10.000	2.859	4.058
Drift fælleshus alt	70.000	41.540	30.765
4 Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse	100.000	153.159	256.668
Vedligeholdelse i alt	100.000	153.159	256.668
5 Administration			
Revisor	25.000	24.125	23.625
Revisor tidligere år	0	0	0
Møder og arrangementer	5.000	1.841	0
Gaver og blomster	0	1.730	2.525
Bestyrelses honorar	17.500	18.750	18.500
ABF kontingent	0	3.920	3.880
Mindre anskaffelser	0	0	0
Porto og gebyrer	0	5.352	5.200
Kontorhold	10.000	0	364
Valuar	20.000	19.350	19.350
Diverse	5.000	0	0
Administration i alt	82.500	75.068	73.444

Noter

	Budget ej revideret 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
6 Finansielle omkostninger			
Pengeinstitut m.v.	0	362	0
Prioritetsrenter	127.000	126.179	143.245
Finansielle omkostninger i alt	127.000	126.541	143.245
		2018	2017
7 Ejendommen			
Anskaffelsesværdi primo		13.946.300	13.946.300
Ejendommen i alt		13.946.300	13.946.300
Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 26.500.000, heraf grundværdi kr. 9.374.600.			
8 Forbedringer/anskaffelser			
Anskaffelssum			
Forbedringer ejendom		9.594.046	9.594.046
		9.594.046	9.594.046
9 Likvide beholdninger			
Nordea 153281		1.430.031	1.207.618
Nordea 858674		81.894	63.287
Nordea 311634		264.453	201.228
Nordea 311529		91.657	64.813
Nordea 204772		0	0
Likvide beholdninger i alt		1.868.035	1.536.946
10 Andelskapital			
Andelshavernes indskud		2.755.330	2.755.330
Andelskapital i alt		2.755.330	2.755.330
11 Prioritetsgæld			
BRFkredit			
	Rentetilpas.	Garantilån	I alt
Hovestol	3.300.000	12.904.000	16.204.000
Pantebrevsrestgæld	951.447	12.904.000	13.855.447
Kursværdi	953.184	13.549.200	14.502.384
Årets afdrag	347.705	0	347.705
Rentetilpasning	Variabel	Variabel	
Rentemax		6 %	
Afdragsfrihed	Nej	Ja/2020	
Restløbetid	2,75	21,50	
Rente p.a.	1,16%	0,36%	
Kortfristet del af gæld	346.784	0	346.784

Noter

	2018	2017
12 Øvrig gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000
Diverse kreditorer	22.470	2.604
Øvrig gæld i alt	45.470	25.604

13 Hæftelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen på tkr. 16.204, over for BRFkredit A/S, lånerestgæld udgør pr. 31/12 2018 tkr. 13.855.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue. Andelshaverne hæfter for foreningens eventuelle træk på driftskontoen. Trækningsret kr. 300.000.

14 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b, Kontant handelsværdi, samt vedtægternes § 14.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes forholdsmæssigt ud fra andelsindskud.

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 12/4-18 8,67

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2018 9,05

15 Forsikringsforhold

Andelsforeningen har tegnet Bestyrelsesansvars- og underslæbsforsikring

16 Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har ikke afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån. Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på tkr. 12.470 overfor Nordea Bank. Restgælden pr. 31/12 2018 udgør kr. 0.

17 Energimærkning

Ejendommen er energimærket i 2011.

18 Eventualforpligtigelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.045.563 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

19 Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	20	1.890
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	23	219
B6 I alt	43	2.109

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1 Foreningens stiftelses år	1984
D2 Ejendommens opførelses år	1984

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaver for mere, end deres indskud?	X	
Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens eventuelle træk på driftskontoen.		
E2 Trækningsret kr. 300.000.		

Noter

		Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Gns.kr.pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.400.000		18.207
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	788.200		374
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales 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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	Boligafgift	706
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2 (sidste 3 år)	167	278	344

		Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	13.191
K2	Gæld-omsætningsaktiver	6.367
K3	Teknisk andelsværdi	19.558

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	14	12	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	214	122	73
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	218	134	84

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	41%
---	--	-----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	180	182	184

Specifikationer til årsregnskabet for 2018

Andelskronens værdi

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2a

Egenkapital	10.719.265
-------------	------------

10.719.265

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2a

3,89

Egenkapital/andelsindskud = 10.719.265/2.755.330

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2b

Opgjort med udgangspunkt i den af valuarer Wiborg+Partnere's vurdering af ejendommen til kontant handelsværdi pr. 31. december 2018.

Egenkapital	10.719.265
Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
Kontant handelsværdi 31/12 2018	38.400.000
Prioritetsgæld til bogført værdi	13.855.447
Prioritetsgæld kursværdi	-14.502.384

24.931.982

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b

9,05

Andelsværdi/andelsindskud = 24.931.982/2.755.330

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2c

Egenkapital	10.719.265
Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
Ejendomsværdi den 1/10 2018	26.500.000
Prioritetsgæld til bogført værdi	13.855.447
Prioritetsgæld kursværdi	-14.502.384

13.031.982

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2c

4,73

Andelsværdi/andelsindskud = 13.031.982/2.755.330

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi jf. 5 stk.2b
6	119.250	715.500	1.079.050
5	137.750	688.750	1.246.450
5	144.300	721.500	1.305.718
2	151.550	303.100	1.371.321
2	163.270	326.540	1.477.371
		2.755.390	