

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



Årsrapport for 2017



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31. december 2017	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 Kruchov
Marianne Eskildsen
Søren Larsen

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressenskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2018

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2017 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 2017, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 25/3 2018

I bestyrelsen:


Tom Eriksen, formand


Christina Nielsen


Gitte Kruchov


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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 25/3 marts 2018

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54-87-99 11


Jeanette Vetlov
Registreret revisor

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. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 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 2017

Note	<i>Budget ej revideret 2017</i>	<i>Realiseret 2017</i>	<i>Realiseret 2016</i>
Indtægter			
Boligafgift	1.334.520	1.334.520	1.334.520
Lejeindtægter	2.500	3.650	1.850
Administrationsgebyr	0	10.000	0
Indtægter	1.337.020	1.348.170	1.336.370
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	223.000	215.638	215.265
2 Drift fællesarealer	126.000	102.396	76.782
3 Drift fælleshus	70.000	30.765	31.523
4 Vedligeholdelse	100.000	256.668	452.094
5 Administration	82.500	73.444	70.106
Omkostninger i alt	-601.500	-678.911	-845.770
Resultat før finansielle poster	735.520	669.259	490.600
6 Finansielle omkostninger	-442.000	-143.245	-174.160
Finansielle poster, netto	442.000	-143.245	-174.160
Årets resultat	293.520	526.014	316.440
Afdrag, prioritetsgæld	-344.000	-343.983	-341.089
Likviditetsmæssigt resultat	-50.480	182.031	-24.649
Forslag til resultatdisponering			
Hensat til vedligeholdelse	0	526.000	0
Overført af årets resultat	293.520	14	316.440
	293.520	526.014	316.440

Balance pr 31. december 2017

AKTIVER			
Note		2017	2016
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			
	Boligaftager	5.620	0
	Mellemregning handler	3.300	0
	Tilgodehavender i alt	8.920	0
9	Likvide beholdninger	1.536.946	1.361.231
	Omsætningsaktiver i alt	1.545.866	1.361.231
	AKTIVER I ALT	25.086.212	24.901.577

Balance pr 31. december 2017

		PASSIVER	
Note		2017	2016
	EGENKAPITAL		
10	Andelskapital	2.755.330	2.755.330
	Overført resultat m.v.		
	Overført tidligere år	7.576.112	7.259.672
	Årets resultat	14	316.440
	Overført resultat m.v. i alt	7.576.126	7.576.112
		10.331.456	10.331.442
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:		
	Reserveret primo	0	0
	Årets reserver	526.000	0
	Anvendte reserver	0	0
	Andre reserver i alt	526.000	0
	Egenkapital i alt	10.857.456	10.331.442
	GÆLD		
	Langfristet gæld		
11	Prioritetsgæld	13.855.447	14.203.522
	Langfristet gæld i alt	13.855.447	14.203.522
	Kortfristet gæld		
	Gæld til realkreditinstitut	347.705	343.613
12	Øvrig gæld	25.604	23.000
	Kortfristet gæld i alt	373.309	366.613
	Gældsforpligtigelser i alt	14.228.756	14.570.135
	PASSIVER I ALT	25.086.212	24.901.577
13	Hæftelser		
14	Andelsværdier		
15	Forsikringsforhold		
16	Sikkerhedsstillelse		
17	Energimærkning		
18	Eventualforpligtigelser		
19	Nøgletal		

Noter

	Budget ej revideret 2017	Realiseret 2017	Realiseret 2016
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	196.000	188.599	188.599
Forsikringer	27.000	27.039	26.666
Ejendomsskat og forsikringer i alt	223.000	215.638	215.265
2 Drift fællesarealer			
Snerydning	10.000	0	0
Renovation	46.000	46.595	46.973
Vedligeholdelse	50.000	26.248	28.157
Legeplads	0	23.409	0
Småanskaffelser/Diverse	10.000	0	0
Haveudvalg	10.000	6.144	1.652
Drift fællesarealer alt	126.000	102.396	76.782
3 Drift fælleshus			
Rengøring	0	348	1.000
Varme	12.500	7.539	9.941
El og vand	12.500	9.535	6.827
Vedligeholdelse	25.000	0	4.778
Småanskaffelser	10.000	9.285	6.927
Arrangementer	10.000	4.058	2.050
Drift fælleshus alt	70.000	30.765	31.523
4 Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse	100.000	256.668	452.094
Vedligeholdelse i alt	100.000	256.668	452.094
5 Administration			
Revisor	25.000	23.625	23.000
Revisor tidligere år	0	0	875
Møder m.v.	5.000	0	713
Gaver og blomster	0	2.525	1.150
Bestyrelses honorar	17.500	18.500	16.000
ABF kontingent	0	3.880	3.840
Mindre anskaffelser	0	0	0
Porto og gebyrer	0	5.200	5.203
Kontorhold	10.000	364	0
Valuar	20.000	19.350	19.325
Diverse	5.000	0	0
Administration i alt	82.500	73.444	70.106

Noter

	Budget ej revideret 2017	Realiseret 2017	Realiseret 2016
6 Finansielle omkostninger			
Pengeinstitut	0	0	1.029
Prioritetsrenter	442.000	143.245	173.131
Finansielle omkostninger i alt	442.000	143.245	174.160
		2017	2016
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 2016 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		1.207.618	1.145.543
Nordea 858674		63.287	38.287
Nordea 311634		201.228	118.415
Nordea 311529		64.813	48.986
Nordea 204772		0	10.000
Likvide beholdninger i alt		1.536.946	1.361.231
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	1.299.152	12.904.000	14.203.152
Kursværdi	1.301.010	13.549.200	14.850.210
Årets afdrag	343.983	0	343.983
Rentetilpasning	Variabel	Variabel	
Rentemax		6 %	
Afdragsfrihed	Nej	Ja/2019	
Restløbetid	3,75	22,50	
Rente p.a.	1,85%	0,33%	
Kortfristet del af gæld	347.705	0	347.705

Noter

	2017	2016
12 Øvrig gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000
Diverse udlæg	2.604	0
Øvrig gæld i alt	25.604	23.000

13 Hæftelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen på tkr. 16.204, over for BRFKredit A/S, lånerestgæld udgør pr. 31/12 2017 tkr. 14.203.

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 6/4-17	7,66
Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2017	8,67

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 2017 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. 2 af 6. januar 2015 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	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens eventuelle træk på driftskontoen. 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	37.750.000	17.899
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	526.000
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1

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)	392	167	278

		Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	12.642
K2	Gæld-omsætningsaktiver	6.711
K3	Teknisk andelsværdi	19.353

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	20	14	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	214	122
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	20	218	134

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39%
---	--	-----

4.1 Afdrag

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

Specifikationer til årsregnskabet for 2017

Andelskronens værdi

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

Egenkapital	10.331.456
	10.331.456
Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2a	3,75
Egenkapital/andelsindskud = 10.331.456/2.755.330	

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 2017.

Egenkapital	10.331.456
Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
Kontant handelsværdi 31/12 2016	37.750.000
Prioritetsgæld til bogført værdi	14.203.152
Prioritetsgæld kursværdi	-14.850.210
	23.894.052

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b	8,67
Andelsværdi/andelsindskud = 23.894.052/2.755.330	

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

Egenkapital	10.331.456
Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
Ejendomsværdi den 1/10 2016	26.500.000
Prioritetsgæld til bogført værdi	14.203.152
Prioritetsgæld kursværdi	-14.850.210
	12.644.052

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2c	4,59
Andelsværdi/andelsindskud = 12.644.052/2.755.330	

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi jf. 5 stk.2b
6	119.250	715.500	1.034.129
5	137.750	688.750	1.194.560
5	144.300	721.500	1.251.361
2	151.550	303.100	1.314.232
2	163.270	326.540	1.415.867
		2.755.390	