



Tlf: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2., Box 4002
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅDALEN 85

ÅRSRAPPORT

2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2017**

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-18
Andelskroneberegning	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Ådalen 85
Vester Tværvej 12 - 44
8920 Randers NV

Ejendom: Matr.nr. 151 C, Randers Markjorder

CVR-nr.: 29 36 19 08
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Bruno Descours, formand
Ditte Hamrum Jørgensen
Mogens Kjærholm
Rasmus Hellum

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2., Box 4002
8900 Randers C
Tlf. 87 10 63 00

Pengeinstitut Nykredit Bank
Østervold 47
8900 Randers C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Ådalen 85.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. marts 2017

Bestyrelse:

Bruno Descours
Formand

Ditte Hamrum Jørgensen

Mogens Kjærholm

Rasmus Hllum

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ådalen 85

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ådalen 85 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 ledelsen 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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 24. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vester Tværvej 12 - 44, 8920 Randers NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 147.296 kr. mod 159.266 kr. i 2015.

Balancen udviser en egenkapital på 7.585.006 kr. inkl. reserver.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ådalen 85 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteloft).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteloft).

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. En del af restgælden er anført under kortfristet gæld, da denne del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteloft)

Værdien af renteloft indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteloftet indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteloftet, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andelsboligafgift.....		619.560	619.560
Lejeindtægt, udlejede værelser.....		38.513	39.079
INDTÆGTER I ALT.....		658.073	658.639
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-133.103	-135.311
Reparationer og vedligeholdelse.....	2	-179.866	-179.009
Foreningsomkostninger.....	3	-48.802	-28.807
OMKOSTNINGER I ALT.....		361.771	343.127
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		296.302	315.512
Andre finansielle omkostninger.....	4	-149.006	-156.246
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-149.006	-156.246
ÅRETS RESULTAT.....		147.296	159.266
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse".....		30.000	30.000
Brugt af "Reserve til vedligeholdelse".....		0	-28.031
Overført resultat.....		117.296	157.297
I ALT.....		147.296	159.266

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		14.025.565	14.025.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		504.591	548.509
Materielle anlægsaktiver.....	5	14.530.156	14.574.074
ANLÆGSAKTIVER.....		14.530.156	14.574.074
Andre tilgodehavender.....		50	50
Mellemregning med antenneforening.....		0	2.175
Tilgodehavender.....		50	2.225
Likvide beholdninger.....	6	906.561	1.649.743
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		906.611	1.651.968
AKTIVER.....		15.436.767	16.226.042

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	7	7.052.083	6.938.088
Reserveret til vedligeholdelse.....	8	532.923	502.923
EGENKAPITAL.....		7.585.006	7.441.011
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.802.865	7.799.564
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	7.802.865	7.799.564
Mellemregning andelshavere.....		1.761	5.253
Mellemregning med antenneforening.....		1.148	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		1.000	950.000
Forbrugsregnskab.....	10	23.650	14.427
Skyldige omkostninger.....	11	21.337	15.787
Kortfristede gældsforpligtelser.....		48.896	985.467
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.851.761	8.785.031
PASSIVER.....		15.436.767	16.226.042
 Eventualposter mv.	12		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
 Nøgleoplysninger	14		
 Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	101.124	95.969	
Forsikringer.....	31.979	39.342	
	133.103	135.311	
Reparationer og vedligeholdelse			2
Bygningsomkostninger.....	32.936	50.993	
Køkkenomkostninger.....	14.555	14.369	
Omkostninger til gade og vaskekælder.....	9.873	34.633	
Omkostninger til reparation af maskiner.....	73.949	66.142	
Omkostninger til udenomsarealer.....	7.867	11.362	
Småanskaffelser.....	40.686	1.510	
	179.866	179.009	
Foreningsomkostninger			3
Revision.....	11.500	11.500	
Omkostninger til administration.....	2.148	8.260	
Kontingenter.....	6.701	6.406	
Hjemmeside.....	3.560	2.641	
Energimærkning.....	24.893	0	
	48.802	28.807	
Andre finansielle omkostninger			4
Prioritetsgæld.....	60.431	67.839	
Betaling vedrørende rentesikring.....	88.575	88.407	
	149.006	156.246	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....	636.344	14.025.565	
Kostpris 31. december 2016.....	636.344	14.025.565	
Afskrivninger 1. januar 2016.....	87.835	0	
Årets afskrivninger	43.917	0	
Afskrivninger 31. december 2016.....	131.752	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	504.592	14.025.565	

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Likvide beholdninger			6
Nykredit 8117 2667341.....	906.561	1.649.743	
	906.561	1.649.743	

Egenkapital

7

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	2.384.844	4.553.244	6.938.088
Rest af årets resultat.....		117.296	117.296
Ændring af dagsværdi rentesikring.....		-3.301	-3.301
Egenkapital 31. december 2016.....	2.384.844	4.667.239	7.052.083

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Reserveret til vedligeholdelse			8
Saldo primo.....	502.923	500.954	
Hensat i året.....	30.000	30.000	
Anvendt i året.....	0	-28.031	
	532.923	502.923	

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, obligationslån.....	7.000.000	7.000.000	0	60.431	7.000.000	7.049.000
Renteloft, markedsværdi.....	0	799.564	0	88.575	802.865	802.865
		7.799.564	0	149.006	7.802.865	7.851.865

Nykredit, obligationslån er et lån med variabel rente, CIBOR 3M. Lånet er inkonvertibelt. Til lånet er knyttet en rentesikring med en aftale om et renteloft på 4,5%. Renteloftaftalen udløber d. 31. december 2029. Lånet er afdragsfrit indtil december 2019.

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Forbrugsregnskab			10
A/C forbrug	344.726	338.632	
Afholdte forbrugsudgifter.....	-321.076	-324.205	
	23.650	14.427	
Skyldige omkostninger			11
Skyldig revision.....	10.000	10.000	
Deposita.....	11.337	5.787	
	21.337	15.787	
Eventualposter mv.			12
Eventualforpligtelser			
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.			
Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 5.640.490, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.000 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 14.026 tkr.			
.			

Noter

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15	1.303	1.303	1.303
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	28	28	28
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	Ialt	17	1.331	1.331	1.331
		Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
					Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				
D1	Foreningens stiftelsesår	1985			
D2	Ejendommens opførelsesår	1988			
			Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?			<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
		Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				<input checked="" type="checkbox"/>
			Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.700.000		16.304	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	532.923		400	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2			
			Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input checked="" type="checkbox"/>	

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	475
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	30

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	163	122	113

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.264
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.364
K3	Teknisk andelsværdi	16.628

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	8	18	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	24	57	53
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	32	75	66

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54%
---	---	-----

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	5	0	0

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.052.083

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen.....	14.025.565
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Kendes ikke
3. Kontant ejendomsværdi.....	21.700.000

Ejendommen er ikke blev vurderet af en valuar og der fremgår derfor ikke en kontant handelspris i ovenstående beregning.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2016** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2016.....		7.052.083
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2016.....	21.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.025.565</u>	7.674.435
Kursværdi prioritetsgæld inkl. renteloft.....	7.851.865	
Bogført værdi prioritetsgæld inkl. renteloft.....	<u>7.802.865</u>	-49.000
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....		14.677.518

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{14.677.518 \times \text{andelsindskud}}{2.384.844}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 6,15. Andelsindskuddet udgør kr. 1.869 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at handelspriserne sættes til følgende værdier:

Handelspriser for andelsbeviser	Anskaffelsespris	Andel af indre værdi 31/12 2016	Handelspris pr. 31/12 2016
Bolig 110 m ² (2 stk.)	205.590	607.938	1.265.303
Bolig 96 m ² (7 stk.)	179.424	530.564	1.104.265
Bolig 64 m ² (6 stk.)	119.616	353.709	736.176