

GLB REVISION

AB Strandparken 1
Storstrømsparken 2, 4760 Vordingborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for AB Strandparken 1.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et reviderende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

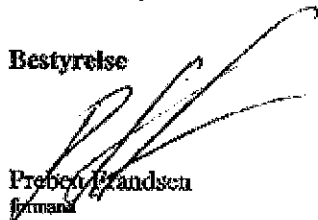
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

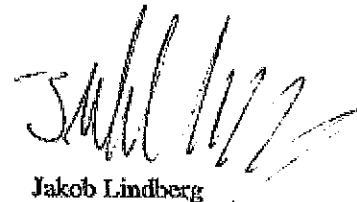
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 8. februar 2017

Bestyrelse


Preben Brandsen
formand


Henrik Hjortkær
kasserer


Jakob Lindberg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. marts 2017.


Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i AB Strandparken 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Strandparken 1 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

AB Strandparken 1 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen den 15. marts 2016 godkendte resultatbudget for 1. januar 2016 - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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, og 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 noteplysningerne, 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Køge, den 8. februar 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



~~Søren Deleuran~~
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	AB Strandparken 1 Storstrømsparken 2 4760 Vordingborg
	Hjemsted: Vordingborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 3.420.000 Andelshavere: 20
Ejendommen	Matrikelnr: Ore, 33 bp
Bestyrelse	Preben Frandsen Henrik Hjortkær Jakob Lindberg
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. marts 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Strandparken 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet 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 renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 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 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2015</u>
1 Boligafgift	248.002	248.000	706.000
2 Øvrige indtægter	0	0	10.725
Indtægter i alt	248.002	248.000	716.725
3 Ejendomsskat og forsikringer	-173.221	-167.000	-149.518
4 Forbrugsafgifter	-1.296	-1.500	-1.157
5 Renholdelse	-8.438	-9.300	-8.438
6 Vedligeholdelse, løbende	-2.552	-33.000	-5.329
7 Administrationsomkostninger	-31.836	-29.400	-15.864
8 Øvrige foreningsomkostninger	-34.471	-36.100	-40.472
Omkostninger i alt	-251.814	-276.300	-220.778
Resultat før finansielle poster	-3.812	-28.300	495.947
9 Finansielle indtægter	4.263	4.000	4.276
Finansielle omkostninger	0	0	-11.628
Finansielle poster netto	4.263	4.000	-7.352
Resultat før skat	451	-24.300	488.595
Årets resultat	451	-24.300	488.595
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	0	0	446.276
Overført restandel af årets resultat	451	-24.300	42.319
Overført til "Overført resultat"	451	-24.300	488.595
I alt	451	-24.300	488.595

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	17.100.000	17.100.000
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	146.000	146.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.246.000</u>	<u>17.246.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.246.000</u>	<u>17.246.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Periodeafgrænsningsposter	7.450	6.950
	Tilgodehavender i alt	<u>7.450</u>	<u>6.950</u>
	Likvide beholdninger	<u>325.348</u>	<u>324.517</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>332.798</u>	<u>331.467</u>
	Aktiver i alt	<u>17.578.798</u>	<u>17.577.467</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
12	Andelsindskud	3.420.000	3.420.000
13	Overført resultat	14.125.544	14.125.093
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>17.545.544</u>	<u>17.545.093</u>
	Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.545.544</u>	<u>17.545.093</u>
Gældsforpligtelser			
14	Varmeregnskab	24.254	32.375
	Anden gæld	9.000	-1
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.254</u>	<u>32.374</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.254</u>	<u>32.374</u>
	Passiver i alt	<u>17.578.798</u>	<u>17.577.467</u>
15	Nøgleoplysninger		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1. Boligafgift			
Boligafgift	248.002	248.000	706.000
	248.002	248.000	706.000
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	0	0	5.250
Ejendomsskat, forsikring	0	0	5.475
	0	0	10.725
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	131.620	129.000	125.846
Forsikringer	18.767	20.000	19.472
Pumpebidrag (dige)	22.834	18.000	0
Energimærkning	0	0	4.200
	173.221	167.000	149.518
4. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	1.296	1.500	1.157
	1.296	1.500	1.157
5. Renholdelse			
Snerydning	8.438	9.300	8.438
	8.438	9.300	8.438
6. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	2.552	6.000	5.109
Diverse	0	27.000	220
	2.552	33.000	5.329

Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og review af årsrapport	9.000	9.000	0
Udarbejdelse og review af årsrapport 2015	9.000	0	0
Gebyrer m.v.	2.011	2.500	3.571
Kontorartikler	2.558	2.500	1.590
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.400	4.600	4.100
Generalforsamling	2.875	2.500	1.999
Diverse	310	2.000	2.033
Administration	393	3.500	213
Gaver	990	2.500	2.358
Kørsel	299	300	0
	<u>31.836</u>	<u>29.400</u>	<u>15.864</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	3.840	3.900	3.800
Antenne	27.801	27.700	26.150
Arbejdsdage	1.222	2.500	1.456
Arrangementer	1.608	1.000	9.066
Kursus	0	1.000	0
	<u>34.471</u>	<u>36.100</u>	<u>40.472</u>
9. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	4.263	4.000	4.276
	<u>4.263</u>	<u>4.000</u>	<u>4.276</u>

Noter**10. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	17.100.000	146.000
Kostpris 31. december 2016	17.100.000	146.000
Opskrivninger 31. december 2016	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	17.100.000	146.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	17.800.000	

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt antenne	7.450	6.950
	<u>7.450</u>	<u>6.950</u>

12. Andelsindskud

Andelsindskud 1. januar 2016	3.420.000	3.420.000
	<u>3.420.000</u>	<u>3.420.000</u>

13. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	14.125.093	13.636.498
Årets overførte overskud eller underskud	451	42.319
Afdrag på prioritetsgæld	0	446.276
	<u>14.125.544</u>	<u>14.125.093</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
14. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto afsluttet varmeregnskabsår	144.000	126.000
Fjernvarmeomkostning afsluttet varmeregnskabsår	-130.404	-97.539
Efterbetalt afsluttet varmeregnskabsår	-15.781	-22.226
Indbetalt afsluttet varmeregnskabsår	2.439	2.140
Acontobetaling nyt varmeregnskabsår	24.000	24.000
	<u>24.254</u>	<u>32.375</u>

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Strandparken 1 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.880	1.880	20	1.880
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	<u>1.880</u>	<u>1.880</u>	<u>20</u>	<u>1.880</u>

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	x			

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År			
D1	Foreningens stiftelsesår	1990			
D2	Ejendommens opførelsesår	1990			
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x		
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X			
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.100.000	9.096		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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		
Forklaring på udregning:					
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)					
Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	22.000	* 12 /	1.880	140
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.880	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.880	0

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	445	260	0

Felt nr.	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	9.333		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-159		
K3	Teknisk andelsværdi	9.174		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	-2	3	1
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	-2	3	1

Felt nr.	Forklaring på udregning: (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	436	436	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.096	9.096
Anskaffelsessum (kostpris)	9.096	9.096
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-159	-159
Foreslået andelsværdi	9.333	9.333
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		140
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		101
Finansielle poster, netto		-2
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.545.544
	<u>17.545.544</u>
	<u>17.545.544</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.420.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,13</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. marts 2016)	<u>5,13</u>

Noter**16. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
20	171.000	3.420.000	877.277	17.545.544
0	0	0	0	0
20		3.420.000		17.545.544

17. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 12.363.356, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningsejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Hertil kommer udbetalt andelsboligbidrag på 300.800 kr.