Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Andelsboligforeningen Marinaen

Marius Pedersensvej 77 - 123

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 11 21 84

Årsrapport for 2017

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Marinaen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. marts 2018

Bestyrelse

Linda Mitens
formand

Kirsten Dissing

Jytte Strate Christensen

Jesper Just Andersen
næstformand

Inge Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vor 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 12. marts 2018

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 11 77

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Marinaen Marius Pedersensvej 77 - 123 4300 Holbæk	
	CVR-nr.:	31 11 21 84
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Hjemsted:	Holbæk Kommune
Bestyrelse	Linda Mitens, formand Kirsten Dissing Jytte Strate Christensen Jesper Just Andersen Inge Rasmussen	
Revision	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61, 1. 4300 Holbæk	
Kontaktperson	Vibeke Hundevad	

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 11. april 2018.

Dirigent:

_____

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven 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 foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i DKK

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, (reviderede) 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 og fællesbidrag 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), 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 foreningens 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 m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en seperat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi (reserve for opskrivning af foreningens ejendom).

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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 nominelle restgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) indregnes ikke i balancen, men forpligtelsen fremgår af noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 9 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 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 32.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Realiseret 2017 DKK	Budget (ej revideret) 2017 DKK	Realiseret 2016 DKK
Indtægter				
Boligafgift		1.510.468	1.508.600	1.516.255
Fællesbidrag		158.400	160.900	144.000
Indtægter i alt		**1.668.868**	**1.669.500**	**1.660.255**
Omkostninger				
Renovation	1	-52.267	-56.800	-54.609
Forbrugsafgifter	1	-15.491	-18.000	-16.451
Vedligeholdelse, løbende	1	-109.638	-140.400	-73.227
Administrationsomkostninger	1	-19.259	-20.500	-19.971
Øvrige foreningsomkostninger	1	-23.560	-23.600	-23.365
Omkostninger i alt		**-220.215**	**-259.300**	**-196.073**
Resultat før finansielle poster		**1.448.653**	**1.410.200**	**1.464.182**
Finansielle omkostninger	2	-1.086.906	-1.110.200	-1.110.184
Årets resultat		**361.747**	**300.000**	**353.998**
Forslag til resultatdisponering				
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.		85.508	0	80.100
Overført fra Andre reserver		-13.026	0	-15.259
Overført til Reserver i alt		**72.482**	**0**	**64.841**
Realiseret		289.265	300.000	289.157
		289.265	**300.000**	**289.157**
Disponeret i alt		**361.747**	**300.000**	**353.998**

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 119, Holbæk Markjorder	3	40.231.974	40.231.974
Materielle anlægsaktiver		**40.231.974**	**40.231.974**
Anlægsaktiver i alt		**40.231.974**	**40.231.974**
Tilgodehavender hos andelshavere		1.363	1.206
Tilgodehavender		**1.363**	**1.206**
Likvide beholdninger	4	**561.670**	**489.344**
Omsætningsaktiver i alt		**563.033**	**490.550**
Aktiver i alt		**40.795.007**	**40.722.524**

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Passiver			
Andelsindskud		8.025.396	8.025.396
Afdrag på prioritetsgæld		3.301.520	3.012.255
Overført resultat		-50.998	-50.999
		11.275.918	**10.986.652**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejerandel		405.980	320.472
Reserveret til vedligeholdelse af fælleseje		142.777	155.803
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		**548.757**	**476.275**
Egenkapital	5	**11.824.675**	**11.462.927**
Prioritetsgæld	6	28.957.332	29.246.597
Langfristede gældsforpligtelser		**28.957.332**	**29.246.597**
Hensat til revisor		13.000	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**13.000**	**13.000**
Gældsforpligtelser i alt		**28.970.332**	**29.259.597**
Passiver i alt		**40.795.007**	**40.722.524**
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nøgleoplysninger	9		
Beregning af andelsværdi	10		

Noter til årsrapporten

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
		2017	2017	2016
		DKK	DKK	DKK
1	**Omkostninger**			
	Renovation	15.453	20.000	17.795
	Ejendomsskatter	36.814	36.800	36.814
	Renovation	**52.267**	**56.800**	**54.609**
	Elforbrug, fællesarealer	15.491	18.000	16.451
	Forbrugsafgifter	**15.491**	**18.000**	**16.451**
	Snerydning	0	0	8.450
	Renholdelse	**0**	**0**	**8.450**
	VVS	60.668	43.800	25.508
	Maler	11.875	61.600	0
	Vejlaug	8.790	14.000	14.149
	Fællesarealer	28.305	21.000	24.425
	Tagrender	0	0	9.145
	Vedligeholdelse, løbende	**109.638**	**140.400**	**73.227**
	Revision og regnskabsmæssig assistance	13.250	13.000	14.000
	Abonnementer	4.856	5.000	4.853
	Generalforsamling mv.	0	2.500	0
	Gebyrer mv.	1.153	0	1.118
	Administrationsomkostninger	**19.259**	**20.500**	**19.971**
	Øvrige foreningsomkostninger			
	Forsikringer	23.560	23.600	23.365
	Øvrige foreningsomkostninger	**23.560**	**23.600**	**23.365**
		220.215	**259.300**	**196.073**

Noter til årsrapporten

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
		2017	2017	2016
		DKK	DKK	DKK
2	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetslån	218.536	220.000	222.794
	Swap-lån	868.370	890.200	887.390
		1.086.906	**1.110.200**	**1.110.184**

3 Ejendommen, matr. nr. 119, Holbæk Markjorder

	Grunde og bygninger	I alt
Kostpris 1. januar 2017	40.231.974	40.231.974
Kostpris 31. december 2017	40.231.974	40.231.974
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**40.231.974**	**40.231.974**

		2017	2016
		DKK	DKK
4	**Likvide beholdninger**		
	Kassebeholdning	427	482
	Nykredit 8117.255.1041	561.243	488.862
		561.670	**489.344**

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Afdrag på prioritetsgæld	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejerandel	Reserveret til vedligeholdelse af fælleseje	I alt	
Saldo primo 1. januar 2017	8.025.396	3.301.520	-340.263	10.986.653	320.472	155.803	476.275	11.462.928
Ovf. fra reserver	0	0	0	0	0	-13.026	-13.026	-13.026
Overført til/fra reserve for egne aktier	0	0	0	0	85.508	0	85.508	85.508
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Realiseret	0	0	289.265	289.265	0	0	0	289.265
Egenkapital 31. december 2017	**8.025.396**	**3.301.520**	**-50.998**	**11.275.918**	**405.980**	**142.777**	**548.757**	**11.824.675**

Noter til årsrapporten

6 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Nykredit, variabel rente, opr. DKK 7.906.000. Rente = 0,4943	18	40.403	289.265	5.206.332	5.206.332	3.760.008	5.242.776
Nykredit, obligationslån Var. rente. opr. kr. 23.751.000.	28	178.133	0	23.751.000	23.751.000	23.751.000	23.917.257
I alt		**218.536**	**289.265**	**28.957.332**	**28.957.332**	**27.511.008**	**29.160.033**

7 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 29.247 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør TDKK 40.232.

Andelsboligforeningen har indgået finansiel aftale om renteswap gennem Nykredit Bank med udløb 30. december 2020 og 30. december 2021 for kontrakt på DKK 15.000.000 og DKK 14.187.034 med en renteforpligtelse på 3,25% og 2,89 % p.a. Renteswappens markedsværdi der varierer løbende, er af Nykredit Bank opgjort til DKK -1.407.683 og DKK -1.312.318 pr. 31. december 2017. Kontrakten udtrykker en forpligtelse for andelsboligforeningen og er ikke indarbejdet i foreningens balance pr. 31. december 2017, men skal indregnes, hvis der værdiansættes efter lovens § 5, stk. 2 B eller C.

Noter til årsrapporten

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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:

		31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.166	2.166	24	2.166
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	130	130	0	130
B6	I alt	2.296	2.296	24	2.296

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☒	☐	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	+1/24 af Fællesudgifterne			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Noter til årsrapporten

9 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	☐	☒
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespri-sen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af an-delsværdien	☒	☐	☐

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2017	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.231.974	17.523

Noter til årsrapporten

9 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	139.064	12	2.166	770
H2	Erhvervsandele	0	12	2.166	0
H3	Boliglejemål	0	12	2.166	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	129	163	167

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.206	Andelsværdi på balancedagen (note 10) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.115	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.321	K1 plus K2

Noter til årsrapporten

9 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	32	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	30	32	48

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-962

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	131	133	134

Noter til årsrapporten

9 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	14.808	14.808
Anskaffelsessum (kostpris)	17.523	17.523
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	265.188	265.188
Foreslået andelsværdi	4.438	4.438
Reserver uden andelsværdi	253	239

	Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	651

Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct
Vedligeholdelsesomkostninger	3,01%
Øvrige omkostninger	6,93%
Finansielle poster, netto	72,46%
Afdrag	17,60%
	100,00%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	**100,00%**

Noter til årsrapporten

10 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		11.275.918
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
		11.275.918
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
	11.275.918	
Værdi pr. indskudt andelskrone	8.025.396	**1,41**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2017)		**1,37**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 77	382.000	382.000	536.721	546.763
Nr. 79	382.000	382.000	536.721	546.763
Nr. 81	302.000	302.000	424.319	432.258
Nr. 83	302.000	302.000	424.319	432.258
Nr. 85	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 87	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 89	290.000	290.000	407.459	415.082
Nr. 91	290.000	290.000	407.459	415.082
Nr. 93	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 95	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 97	358.000	358.000	503.001	512.412
Nr. 99	358.000	358.000	503.001	512.412
Nr. 101	385.000	385.000	540.937	551.057
Nr. 103	385.000	385.000	540.937	551.057
Nr. 105	290.000	290.000	407.459	415.082
Nr. 107	290.000	290.000	407.459	415.082
Nr. 109	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 111	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 113	290.000	290.000	407.459	415.082
Nr. 115	290.000	290.000	407.459	415.082
Nr. 117	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 119	335.000	335.000	470.685	479.491
Nr. 121	302.000	302.000	424.319	432.258
Nr. 123	302.000	302.000	424.319	432.258
		7.878.000		**11.275.916**