

Andelsboligforeningen Sankt Hans Gade 9A - 9E

c/o Real Administration A/S

Jernbanegade 58

4000 Roskilde

CVR-nr. 36 78 50 55

Årsrapport for året 2016/17

This document has esignatur Agreement-ID: 95eb8176YkMhN7451617



Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød • Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk • Tlf. 47 77 12 10
www.naerrevisiion.dk • revision@naerrevisiion.dk • cvr 17524305

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	1
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-13
Nøgleoplysninger i henhold til lovgivning	14-15
Beregning af andelenes værdi	16-17

FORENINGSOPLYSNINGER

Forening Andelsboligforeningen Sankt Hans Gade 9A - 9E
c/o Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

CVR-nr. 36 78 50 55

Bestyrelse Cecilie Hurup Munkbøl, formand
Uwe Wollin, næstformand
Jens Holte Frederiksen
Torben Reinhard
Kaj Rasmussen

Administrator Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revisor Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed
Medlem af FSR - danske revisorer
Rønnevangsalle 6
3400 Hillerød

Bankforbindelser Jyske Bank
Roskilde Erhverv
Algade 24
4000 Roskilde

Godkendt på generalforsamlingen, den 14/12 2017

Dirigent:



BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Andelsboligforeningen Sankt Hans Gade 9A - 9E.

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. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse, et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af rapporten.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. november 2017

Bestyrelsen:

Cecilie Hurup Munkbøl

Uwe Wollin

Jens Holte Frederiksen

Torben Reinhard

Kaj Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sankt Hans Gade 9A - 9E.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sankt Hans Gade 9A - 9E for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. september 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 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 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Hillerød, den 27. november 2017

Nærrevision A/S

Godkendt Revisionsvirksomhed

Stig Skovly
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5 samt give de efter bekendtgørelse af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er klassificeret efter andelsboligforeningens art og aktiviteterne omfang samt andelsboligforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsperioden.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

BALANCE

Anlægsaktiver

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet i balancen til anskaffelsessum.
Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

Gældsforpligtelser

Gældsposter indregnes og måles til kostpris, hvilket svarer til den nominelle restgæld. Prioritetsgæld indregnes til gældens nominelle restgæld på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

De på side 14-15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af de § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelenes værdi

Andelenes værdi opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b samt vedtægternes § 15.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17	Realiseret 2015/16	Budget 2016/17 (ej revideret)
Boligafgift		1.833.066	1.808.926	1.833.000
Lejeindtægter	1	100.710	69.822	89.500
Vaskeriindtægter		27.861	31.248	30.000
Fibia, grundgebyr		51.612	1.268	50.000
Indtægter i alt		2.013.249	1.911.264	2.002.500
Ejendomsskat og forsikringer	2	-180.739	-182.505	-181.000
Forbrugsafgifter	3	-238.529	-233.040	-276.000
Renholdelse	4	-223.068	-182.204	-225.000
Vedligeholdelse, løbende	5	-68.076	-122.670	-708.500
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-9.009	479.406	0
Administrationsomkostninger	7	-144.894	-126.761	-126.000
Øvrige foreningsomkostninger	8	-66.710	-110.277	-40.900
Omkostninger i alt		-931.025	-478.051	-1.557.400
Resultat før finansielle poster		1.082.224	1.433.213	445.100
Finansielle indtægter	9	0	24.966	0
Finansielle omkostninger	10	-458.359	-511.526	-448.000
ÅRETS RESULTAT		623.865	946.653	-2.900
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		287.047	221.139	
Overførte hensættelser		-946.056	946.056	
Overført restandel af årets resultat		1.282.874	-220.542	
Disponeret i alt		623.865	946.653	

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	Note	2016/17	2015/16
Ejendom, matr.nr. 662b, Roskilde Bygrunde, kostpris (Ejendomsvurdering pr. 1/10 2016 kr. 10.900.000)	11	17.630.870	17.630.870
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		17.630.870	17.630.870
ANLÆGSAKTIVER I ALT		17.630.870	17.630.870
Periodeafgrænsningsposter		46.895	33.809
Tilgodehavende hos beboere		12.826	30.964
TILGODEHAVENDER I ALT		59.721	64.773
Jyske Bank, 0001010395		2.479.862	2.195.586
LIKVIDE MIDLER I ALT		2.479.862	2.195.586
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.539.583	2.260.359
AKTIVER I ALT		20.170.453	19.891.229

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	Note	2016/17	2015/16
Andelsindskud		5.728.332	5.728.332
Overført resultat		<u>1.570.518</u>	<u>597</u>
EGENKAPITAL I ALT	12	<u>7.298.850</u>	<u>5.728.929</u>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	14	<u>22.325</u>	<u>966.664</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>22.325</u>	<u>966.664</u>
Prioritetsgæld	13	12.691.814	12.978.861
Mellemregninger andelshavere, overdragelser af andele		0	54.555
Deposita		16.301	16.301
Varmeregnskab		35.956	33.823
Øvrig gæld		<u>105.207</u>	<u>112.096</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>12.849.278</u>	<u>13.195.636</u>
PASSIVER I ALT		<u>20.170.453</u>	<u>19.891.229</u>
Eventualforpligtelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelenes værdi	17		

NOTER

	Realiseret 2016/17	Realiseret 2015/16	Budget 2016/17 (ej revideret)
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	29.268	52.434	20.000
Lejeindtægter, carporte	33.480	33.015	33.500
Lejeindtægter, kælderrum	37.962	35.021	36.000
Tabt leje	0	-50.648	0
	100.710	69.822	89.500
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	133.167	135.520	134.000
Forsikringer	47.572	46.985	47.000
	180.739	182.505	181.000
Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, som dækker dækker maksimale omkostninger på kr. 126.849, maksimalt kr. 528.538 pr. skade og maksimalt kr. 2.114.150 pr. forsikringsår.			
3. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug og vandafledningsafgift	104.714	133.708	136.000
Renovation	55.061	59.890	60.000
Fibia, signalforsyning	51.707	9.447	50.000
Fælles elforbrug	27.047	29.995	30.000
	238.529	233.040	276.000
4. Renholdelse			
Ejendomsservicefirma	201.412	164.079	200.000
Snerydning	21.656	17.531	25.000
Havehold	0	594	0
	223.068	182.204	225.000
5. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	10.099	11.092	8.000
VVS	55.590	86.036	0
Varmeanlæg	0	12.369	9.500
Elektriker	6.160	6.308	0
Låseservice	372	1.896	0
Murer	2.500	0	0
Regulering udvendig vedligeholdelse	-7.293	-2.533	-4.000
Teknisk rådgivning til energioptimeringsprojekt	0	0	95.000
Diverse vedligeholdelse	648	7.502	600.000
	68.076	122.670	708.500

NOTER

	Realiseret 2016/17	Realiseret 2015/16	Budget 2016/17 (ej revideret)
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udbetalt fra Grundejernes Investeringsfond mv	0	-479.406	0
Hensættelse til vedligeholdelse og renovering	9.009	0	0
	9.009	-479.406	0
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	73.328	73.000	73.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.538	23.000	23.000
Varmeregnskabshonorar	23.257	22.464	23.000
Gebyrer m.v.	2.478	3.037	3.000
Generalforsamlinger og møder	582	2.029	2.000
Arrangementer	0	500	0
Repræsentation, gaver og blomster	0	300	0
Kontingenter	5.970	0	0
Kontorartikler	4.102	416	500
Internetopkobling	1.633	0	0
Øvrige	6	2.015	1.000
	144.894	126.761	126.000
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	22.500	32.333	25.900
Vurderingshonorar, overdragelser	0	15.875	0
Honorar udarbejdelse af lejekontrakter	6.710	0	0
Valuarvurdering	12.500	0	15.000
Advokatombkostninger	25.000	0	0
Advokatombkostninger vedrørende retssagen	0	62.069	0
	66.710	110.277	40.900
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	24.953	0
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	0	13	0
	0	24.966	0
10. Finansielle omkostninger			
Renter bank	7.921	148.281	0
Prioritetsrenter og bidrag	450.438	363.245	448.000
	458.359	511.526	448.000

NOTER

	2016/17	2015/16
11. Ejendommen, matr.nr. 662b, Roskilde Bygrunde		
Kostpris pr. 1. september	17.630.870	0
Tilgang	0	17.630.870
Afgang	0	0
	<u>17.630.870</u>	<u>17.630.870</u>
Kostpris pr. 30. september		
	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 30. september		
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>17.630.870</u>	<u>17.630.870</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 10.900.000. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

12. Egenkapital

	Andelsindskud	Overført resultat	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. september	5.728.332	597	5.728.929
Årets opskrivning			0
Betalte prioritetsafdrag		287.047	287.047
Rest af årets resultat		1.282.874	1.282.874
Saldo pr. 30. september	<u>5.728.332</u>	<u>1.570.518</u>	<u>7.298.850</u>

13. Prioritetsgæld

	Rente-procent	Restløbetid i år	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Kursværdi
BRF Kredit	3,1695	28,25	<u>287.047</u>	<u>12.691.814</u>	<u>13.348.389</u>
			<u>287.047</u>	<u>12.691.814</u>	<u>13.348.389</u>

14. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestående på den særlige konto og bindingspligten.

NOTER

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ingen

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Pantsætninger

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på kr. 13.200.000 i ejendommen.
Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 17.630.870

Afgivne garantier

Ingen

Ophørsbeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendoms-avancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningens stiftelse den 6. august 2015 (lov gælder fra den 19. maj 1994). Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den skattepligtige avance opgøres på grundlag af salgssummen samt perioden, hvori de udlejede boliger har været udlejet, hvilket først kan opgøres med sikkerhed, når den sidste bolig er overdraget.

Noter**16. Nøgleoplysninger i henhold til lovgivning**

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:

Ref.

		Antal	BBR areal m²
B1	Andelsboliger	33	2.666
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	56
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	34	2.722

C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	Det oprindelige indskud
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	Det oprindelige indskud
C3	Anden metode	Ikke relevant

D1	Foreningens stiftelsesår	2015
D2	Ejendommens opførelsesår	1961

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen?	Ja, hæftelsen omfatter værdien af andelshavers indskud. Der kan derover være individuel pantsætning af andelsbeviserne.
E2		Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover andelshaverne personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herom.

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
		Gns. kr. pr. m²
		Kr.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%

NOTER

16. Nøgleoplysninger i henhold til lovgivning

Ref.

G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2	Er foreningen pålagt tilskudsbestemmelser jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	688
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	11

J	Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	2016/17 234	2015/16 355
---	---	----------------	----------------

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	5.631
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.875
K3	Teknisk andelsværdi	9.506

		2016/17	2015/16
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	26	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	26	45

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27,12%
---	--	--------

		2016/17	2015/16
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	108	83

NOTER**17. Beregning af andelenes værdi**

I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra a) - c) kan generalforsamlingen værdiansætte andelen i foreningen til en af følgende værdiansættelsesmetoder:

1. Kostpris på ejendomme
2. Seneste offentlige kontante ejendomsvurdering på ejendomme
3. Valuarvurdering på ejendomme

Opgørelse af grundlag og andelskrone ved de 3 værdiansættelsesmetoder:

	Grundlag	Andelskrone kr. pr. indskudskr.
1. Kostpris på ejendomme (anskaffelsesprisen)		
Egenkapital jf. årsregnskabet	<u>7.298.850</u>	<u>1,27</u>
2. Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme (ejendomsvurdering)		
Egenkapital jf. årsregnskabet	7.298.850	
Tilbageført værdi af ejendom, kostpris	-17.630.870	
Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme	10.900.000	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	12.691.814	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-13.348.389</u>	
	<u>-88.595</u>	<u>-0,02</u>
3. Valuarvurdering på ejendomme (kontante handelsværdi)		
Egenkapital jf. årsregnskabet	7.298.850	
Tilbageført værdi af ejendom, kostpris, jf. årsregnskabet	-17.630.870	
Valuarvurdering fra autoriseret valuar og ejendomsmægler Erik Jacobsen af 1. oktober 2017	26.000.000	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	12.691.814	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-13.348.389</u>	
	<u>15.011.405</u>	<u>2,62</u>

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering anvendes til beregning af andelskronen. Kursen på andelskronen fastsættes til 2,62 og anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling i år 2018.

Værdiansættelse af de enkelte lejligheder efter de 3 værdiansættelsesmetoder er vist på næste side.

NOTER**17. Beregning af andelenes værdi**

			Oprindeligt	Kostpris	Offentlige	Valuar-	
Lejl. nr.	Opgang	Etage	indskud		ejd.vurdering	vurdering	
1	9A	st, tv	146.759	186.995	-2.270	384.589	
3	9A	st. th	262.795	334.845	-4.064	688.668	
4	9B	st, tv	175.419	223.513	-2.713	459.695	
5	9B	st mf					
6	9B	st. th	232.308	295.999	-3.593	608.775	
7	9C	st, tv	231.985	295.588	-3.588	607.929	
9	9C	st. th	174.688	222.582	-2.702	457.779	
10	9D	st. tv	231.835	295.396	-3.586	607.536	
12	9D	st. th	174.666	222.554	-2.701	457.721	
13	9E	st, tv	173.785	221.431	-2.688	455.413	
14	9E	st. mf	88.301	112.510	-1.366	231.397	
15	9E	st. th	144.609	184.256	-2.237	378.955	
16	9A	1.sal, tv	146.759	186.995	-2.270	384.589	
17	9A	1.sal, mf	87.161	111.058	-1.348	228.410	
18	9A	1.sal, th	175.612	223.759	-2.716	460.200	
19	9B	1.sal, tv					
20	9B	1.sal, mf	232.373	296.082	-3.594	608.946	
21	9B	1.sal, th	175.440	223.540	-2.713	459.750	
22	9C	1.sal, tv	232.136	295.780	-3.590	608.324	
24	9C	1.sal, th	174.580	222.444	-2.700	457.496	
25	9D	1.sal, tv	175.182	223.211	-2.709	459.073	
26	9D	1. sal mf.					
27	9D	1.sal, th	231.297	294.711	-3.577	606.126	
28	9E	1.sal, tv	262.085	333.940	-4.053	686.807	
30	9E	1.sal, th	144.609	184.256	-2.237	378.955	
31	9A	2.sal, tv					
32	9A	2.sal, mf	203.842	259.729	-3.153	534.179	
33	9A	2.sal, th	153.919	196.118	-2.381	403.353	
34	9B	2.sal, tv	201.541	256.797	-3.117	528.149	
36	9B	2.sal, th	152.994	194.940	-2.366	400.929	
37	9C	2.sal, tv	119.175	151.849	-1.843	312.304	
38	9C	2.sal, mf	81.571	103.935	-1.262	213.761	
39	9C	2.sal, th	152.973	194.913	-2.366	400.874	
40	9D	2.sal, tv	120.164	153.109	-1.858	314.896	
41	9D	2.sal, mf	81.507	103.854	-1.261	213.593	
42	9D	2.sal, th	151.683	193.269	-2.346	397.493	
45	9E	2.sal, th	234.587	298.903	-3.628	614.747	
			5.728.340	7.298.861	-88.596	15.011.411	
Afrunding			-8	-11	0	-6	
Antal andelshavere			31	5.728.332	7.298.850	-88.596	15.011.405
Antal andelsbeviser			37				

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Cecilie Hurup Munkbøl

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-679626352711
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 11:29:53

Torben Johan Henrik Reinhard

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-567887392688
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 19:07:02

Jens Holte Frederiksen

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-414825467915
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 12:32:30

Kaj Winther Rasmussen

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-906185325702
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 15:25:58

Kurt Uwe Wollin

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-664694868165
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 14:41:14

Stig Skovly

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur NEM ID
RID: 1136804002586
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 07:58:05

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 95eb8176YkMhN7451617