



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen

Carla

Årsregnskab 2016 (32. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den / 2017

dirigent

Administrator
Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Generelle oplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2-3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11-16
Nøgleoplysninger og nøgletal	17-18

GENERELLE OPLYSNINGER**FORENINGEN**

Andelsboligforeningen Carla
Prinsesse Charlottes Gade 31 - 35
2200 København N

Etableret 1984

CVR-nr. 74 48 71 14

ADMINISTRATION

Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
Tlf.: 35 36 36 10

REVISION

CHRISTENSEN KJÆRULFF

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 15 91 56 41

Store Kongensgade 68
1264 København K
Tlf.: 33 30 15 15

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016 for Andelsboligforeningen Carla.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.
- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2017.

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING, fortsat

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator, Frederiksberg, den 28. februar 2017

Jens Arentoft Ejendomsadministration

Bestyrelsen, København, den 28. februar 2017

(Formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 og andre boligfællesskaber 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen pr. 12. april 2016 godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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. Fejlinformation 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, fortsat

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 og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

København, den 28. februar 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 15 91 56 41



Erik B. Christensen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før, idet andelsboligforeningen dog er gået fra at optage prioritetsgæld til kursværdi til nu nominel restgæld i henhold til Erhvervsstyrelsens retningslinjer herom. Ændringen betyder ultimo en lavere optaget prioritetsgæld på ca. t.kr. 265 i forhold til den tidligere praksis. Den akkumulerede effekt primo ved ændringen af den anvendte regnskabspraksis, der udgør ca. t.kr. -90 er reguleret over egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat af eventuel underskudsfræmførsel (skatteaktiv) indregnes ikke, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med deraf følgende salg af ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

BALANCEN

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom er optaget til dagsværdi/valuarvurdering, der er blevet udarbejdet d. 27. februar 2017.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi, svarende til pantebrevsgælden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

NØGLETAL

De til sidst anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	Budget 2016 kr. Ej rev.	2015 kr.
Indtægter				
Boligafgifter		1.402.232	1.402.250	1.357.872
Boligleje		0	0	19.495
Erhvervsleje		52.200	52.200	51.888
Hensat vedligeholdelse lejebolig, tidl. år		0	0	62.463
Kompensation stuelejlighed		<u>- 30.000</u>	<u>- 30.000</u>	<u>-26.500</u>
		1.424.432	1.424.450	1.465.218
Vaskeri		15.326	15.000	20.953
Tilskud, privat boligfornyelse		5.364	0	48.823
Ventelistegebyrer		3.800	3.000	3.000
Arbejdsweekend		6.000	2.000	4.000
Renteindtægter, netto		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>74</u>
		30.490	20.000	76.850
Indtægter i alt		<u>1.454.922</u>	<u>1.444.450</u>	<u>1.542.068</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger	1	406.612	415.137	393.768
Reparation og vedligeholdelse	2	127.360	365.356	830.873
Administrationsomkostninger	3	122.113	123.957	127.354
Renter af prioritetsgæld	4	266.872	270.000	277.650
Afdrag på prioritetsgæld	4	<u>282.479</u>	<u>270.000</u>	<u>277.200</u>
		1.205.436	1.444.450	1.906.845
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>1.205.436</u>	<u>1.444.450</u>	<u>1.906.845</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>249.486</u>	<u>0</u>	<u>- 364.777</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Ejendommen	5	<u>50.850.000</u>	<u>47.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>50.850.000</u>	<u>47.500.000</u>
Likvide midler	6	2.312.584	1.918.634
Mellemværende i.f.m. handler		3.900	4.963
Forudbetalte omkostninger		37.520	40.612
Tilgode Byggeskadefonden		0	291.446
Antenneregnskab	10	<u>2.694</u>	<u>-</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.356.698</u>	<u>2.255.655</u>
AKTIVER I ALT		<u>53.206.698</u>	<u>49.755.655</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		600.000	600.000
Overført resultat	7	<u>44.004.052</u>	<u>40.212.471</u>
		<u>44.604.052</u>	<u>40.812.471</u>
 Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	4	8.516.174	8.819.457
Deposita, lejere		<u>15.386</u>	<u>15.386</u>
		<u>8.531.560</u>	<u>8.834.843</u>
 Kortfristet gæld			
Kreditore	8	38.461	76.100
Varmeregnskab	9	32.625	31.794
Antenneregnskab	10	<u>0</u>	<u>447</u>
		<u>71.086</u>	<u>108.341</u>
 GÆLD I ALT		<u>8.602.646</u>	<u>8.943.184</u>
 PASSIVER I ALT		<u>53.206.698</u>	<u>49.755.655</u>
 Eventualforpligtelser	11		

NOTER

Budget 2016 kr.		2016 kr.	2015 kr.
Ej rev.	1. Ejendomsomkostninger		
101.456	Ejendomsskat	101.456	95.173
64.065	Renovation	64.065	65.160
70.000	Vand og kloak	59.218	65.182
21.890	Forsikring	21.890	21.628
25.000	El	28.421	17.444
5.000	Gas	3.285	3.834
5.900	Abonnementer	5.915	5.665
27.126	Gårdlaug	27.397	27.121
83.700	Trappevask, vicevært	83.655	82.425
0	Vinduespolering	0	4.861
1.000	Rengøringsartikler, vejsalt m.v.	0	202
<u>10.000</u>	Varme, kælderlokaler	<u>11.310</u>	<u>5.073</u>
<u>415.137</u>		<u>406.612</u>	<u>393.768</u>
	2. Reparation og vedligeholdelse		
365.356	Budgetteret vedligeholdelse	-	-
-	Istandsættelse brugsvandsanlæg, netto	0	553.554
-	VVS/blikkenslager	69.623	182.970
-	Snedker/tømrer	5.261	18.181
-	Maler	19.056	5.722
-	Elektriker	8.748	10.167
-	Kloak	0	23.750
-	Låsesmed	7.291	0
-	Vaskeri	1.645	13.148
-	Vej, gårdanlæg, fællesrum m.v.	6.986	14.597
-	Teknisk rådgivning	8.750	5.000
<u>-</u>	Indvendig vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>3.784</u>
<u>365.356</u>		<u>127.360</u>	<u>830.873</u>
	3. Administrationsomkostninger		
62.457	Administrationshonorarer	62.457	62.085
17.000	Revisorhonorar	16.900	16.700
15.000	Valuar	12.500	12.500
3.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	3.944	3.480
0	Låneomkostninger	1.150	3.320
13.500	Varmeregnskab	13.516	13.097
10.000	Generalforsamling, arbejdsweekend m.v.	8.646	13.172
<u>3.000</u>	Telefon- og mødegodtgørelse	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
<u>123.957</u>		<u>122.113</u>	<u>127.354</u>

NOTER 2016

4. Prioritetsgæld

	Rest-løbetid	Opr.	Renter	Afdrag	Rest-gæld 31/12-16	Kurs-værdi 31/12-16
Nykredit, 2,7568%	28	7.212.000	224.327	161.290	6.894.220	7.115.806
Nykredit, 1,9476%	12	1.857.000	38.610	118.826	1.621.954	1.665.229
Nykredit, 6,9056%	0	153.200	<u>3.935</u>	<u>2.363</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>266.872</u>	<u>282.479</u>	<u>8.516.174</u>	<u>8.781.035</u>

Udover ovennævnte lån er der tinglyst følgende indeksslån med fuld ydelsesstøtte:

	Rest-løbetid	Opr.	Rest-gæld 31/12-16	Kurs-værdi 31/12-16
Nykredit	Ca. 35	424.300	321.882	492.235
Nykredit	Ca. 35	604.700	<u>472.220</u>	<u>769.261</u>
			<u>794.102</u>	<u>1.261.496</u>

Indeksslån med fuld ydelsesstøtte indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue.
Lånenes restløbetid afhænger af den til enhver tid gældende indeksering.

5. Ejendommen matr.nr. 3308 og 3309, Udenbys Klædebo

Bogført værdi primo	47.500.000
Opskrivning til valuarvurdering af 27. februar 2017	<u>3.350.000</u>
	<u>50.850.000</u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2015 udgør **kr. 36.000.000**.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2014 udgjorde **kr. 36.000.000**.

NOTER 2016**6. Likvide midler**

Kontantbeholdning	2.082
Nordea Bank	<u>2.310.502</u>
	<u>2.312.584</u>

7. Overført resultat

Saldo pr. 1/1	40.212.471
Årets resultat	249.486
Opskrivning ejendomsværdi	3.350.000
Tilbageført kursregulering prioritetsgæld	- 90.384
Afdrag på prioritetsgæld	<u>282.479</u>
	<u>44.004.052</u>

8. Kreditorer

Afsat revisionshonorar	16.900
Afsat valuarhonorar	12.500
REBO VVS-Tømrer- & Entreprenør	8.361
Skyldige udlæg	<u>700</u>
	<u>38.461</u>

9. Varmeregnskab

Indbetalt á conto	193.870
Afholdte udgifter	<u>- 161.245</u>
	<u>32.625</u>

10. Antenneregnskab

Saldo pr. 1/1	447
Indbetalt á conto	19.800
Afholdte udgifter	<u>- 22.941</u>
	<u>2.694</u>

NOTER 2016

11. Eventualforpligtelser/sikkerhedsstillelser

Administrator oplyser, at ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 er i behold på administrators kontor.

Andelsboligforeningen har afgivet garanti for andelshavernes lån til køb af andele.
Herudover har boligforeningen ikke indgået kautions-, leasing- eller garantiforpligtelser.

Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, dvs., når den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, dvs. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til seneste offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI/ANDELSKRONE

Opgørelse af foreningens formue i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Bestyrelsen indstiller én af følgende beregninger:

På grundlag af valuarvurdering:

Egenkapital		44.604.052
- andelsindskud		-600.000
Prioritetsgæld, nominel	8.516.174	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.781.035</u>	-264.861
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		<u>- 2.000.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>41.739.191</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 41.739.191 / 1.960		<u>21.295,51 pr. m²</u>

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 1.171.253	med tillæg af indskud	20.000	1.191.253
Type 86 m ²	kr. 1.831.414	med tillæg af indskud	20.000	1.851.414
Type 110 m ²	kr. 2.342.506	med tillæg af indskud	40.000	2.382.506
Type 141 m ²	kr. 3.002.667	med tillæg af indskud	40.000	3.042.667

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI/ANDELSKRONE, fortsat

Opgørelse af foreningens formue i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

På grundlag af offentlig vurdering:

Egenkapital		44.604.052
- andelsindskud		-600.000
Prioritetsgæld, nominel	8.516.174	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.781.035</u>	-264.861
Ejendommens værdi, offentlig vurdering	36.000.000	
Ejendommens værdi, valuarvurdering	<u>-50.850.000</u>	-14.850.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		<u>- 2.000.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>26.889.191</u>

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 26.889.191 / 1.960 **13.718,98 pr. m²**

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 754.544	med tillæg af indskud	20.000	774.544
Type 86 m ²	kr. 1.179.832	med tillæg af indskud	20.000	1.199.832
Type 110 m ²	kr. 1.509.088	med tillæg af indskud	40.000	1.549.088
Type 141 m ²	kr. 1.934.376	med tillæg af indskud	40.000	1.974.376

På den ordinære generalforsamling d. 12. april 2016 blev det besluttet at fastsætte andelskronen ekskl. indskud til **kr. 19.751,26 pr. m²**

Felt Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, fortsat

Eventualforpligtelser

- G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?
- G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. ?
- G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?

Ja	Nej
	X
	X
	X

Andelsboligforeningens drift og nøgletal

- H1 Boligafgift
- H2 Erhvervslejeindtægter
- H3 Boliglejeindtægter

Kr. pr. m²

718
27
0

- J Årets resultat før afdrag pr. andels-m² de seneste 3 år

2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
130	-45	271

- K1 Andelsværdi
- K2 Gæld minus omsætningsaktiver
- K3 Teknisk andelsværdi

Kr. pr. m²

21.296
3.187
24.482

- M1 Vedligeholdelse, løbende
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering
- M3 Vedligeholdelse i alt

2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
114	138	63
	275	
114	413	63

- P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) i procent

83

- R Årets afdrag pr. andels-m² de seneste 3 år

2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
115	141	144

Felt Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

Grundlæggende oplysninger om foreningen. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal m ²
B1 Andelsboliger	27	1.960
B2 Erhvervsandele		
B3 Boliglejemål		
B4 Erhvervslejemål	1	55
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	28	2.015

- Fordelingstal**
- C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi
- C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften
- C3 Beskriv, såfremt **andet fordelingstal**:

Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
------------------------	--------------------------------	-------------------------

Fordeling af boligafgift fastsættes af generalforsamlingen.

Type 55 kvm. x andelskrone med tillæg af indskud kr. 20.000.
 Type 86 kvm. x Andelskrone med tillæg af indskud kr. 20.000.
 Type 110 kvm. x Andelskrone med tillæg af indskud kr. 40.000.
 Type 141 kvm. x Andelskrone med tillæg af indskud kr. 40.000.

- D1 **Stiftelsesår** 1984
- D2 **Ejendommens opførelsesår** 1903

Hæftelser

- E1 Hæfter andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?
- E2 Andelshaver hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut ?

Nej
Nej

	Kost- pris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Anvendt værdi pr. 31.12.16	Kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.850.000	25.236
F3 Generalforsamlings-bestemte reserver	2.000.000	993
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,9%	