



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 2018 (34. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den / 2019

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 2018 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 2019.

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING, fortsat

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator, Frederiksberg, den 13. marts 2019

Jens Arentoft Ejendomsadministration

Bestyrelsen, København, den 13. marts 2019

(Formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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. 17. april 2018 godkendte resultatbudget for 2018. 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 13. marts 2019

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


Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23492

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2018 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.

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 erhvervmæssig 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 jf. valuarvurdering, dateret d. 8. marts 2019.

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 nettorealisationseværdien 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	2018 kr.	Budget 2018 kr. Ej rev.	2017 kr.
Indtægter				
Boligafgifter		1.419.200	1.419.200	1.412.139
Erhvervsleje		53.292	53.292	52.464
Kompensation stuelejlighed		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 15.000</u>
		1.472.492	1.472.492	1.449.603
Vaskeri		13.243	15.000	17.878
Tilskud, privat boligfornyelse		1.453	0	2.633
Ventelistegebyrer		13.600	7.000	7.000
Arbejdsweekender		<u>4.000</u>	<u>2.000</u>	<u>2.500</u>
		32.296	24.000	30.011
Indtægter i alt		<u>1.504.788</u>	<u>1.496.492</u>	<u>1.479.614</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger	1	397.211	403.216	408.408
Reparation og vedligeholdelse	2	788.805	511.826	132.367
Administrationsomkostninger	3	141.368	131.450	174.315
Renter af prioritetsgæld	4	175.117	180.000	252.666
Afdrag på prioritetsgæld	4	<u>267.843</u>	<u>270.000</u>	<u>1.554.920</u>
		1.770.344	1.496.492	2.522.676
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>1.770.344</u>	<u>1.496.492</u>	<u>2.522.676</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>- 265.556</u>	<u>0</u>	<u>-1.043.062</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
Ejendommen	5	<u>56.800.000</u>	<u>54.200.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>56.800.000</u>	<u>54.200.000</u>
Restancer		100	0
Likvide midler	6	815.331	1.061.664
Forudbetalte omkostninger		28.844	34.516
Antenneregnskab	10	<u>0</u>	<u>1.697</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>844.275</u>	<u>1.097.877</u>
AKTIVER I ALT		<u>57.644.275</u>	<u>55.297.877</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		600.000	600.000
Overført resultat	7	<u>50.254.693</u>	<u>47.652.406</u>
		<u>50.854.693</u>	<u>48.252.406</u>
 Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	4	6.693.411	6.961.253
Deposita, lejere		<u>15.386</u>	<u>15.386</u>
		<u>6.708.797</u>	<u>6.976.639</u>
 Kortfristet gæld			
Forudbetalt boligafgift/leje		0	189
Mellemværende i.f.m. handler		12.105	8.205
Kreditorer	8	51.491	33.700
Varmeregnskab	9	<u>17.189</u>	<u>26.738</u>
		<u>80.785</u>	<u>68.832</u>
 GÆLD I ALT		<u>6.789.582</u>	<u>7.045.471</u>
 PASSIVER I ALT		<u>57.644.275</u>	<u>55.297.877</u>

Eventualforpligtelser

NOTER

Budget 2018 kr.		2018 kr.	2017 kr.
Ej rev.	1. Ejendomsomkostninger		
99.515	Ejendomsskat	99.515	99.515
55.819	Renovation	55.819	59.863
65.000	Vand og kloak	65.040	66.808
22.459	Forsikring	22.459	22.260
25.000	El	26.460	26.703
5.000	Gas	4.209	4.336
6.200	Abonnementer	5.626	5.568
28.223	Gårdlaug	28.223	27.946
85.000	Trappevask, vicevært	85.245	85.102
1.000	Rengøringsartikler, vejsalt m.v.	0	157
10.000	Varmer, kælderlokaler	3.650	10.150
-	Overført restsaldo, antenneregnskab	965	0
<u>403.216</u>		<u>397.211</u>	<u>408.408</u>
2. Reparation og vedligeholdelse			
511.826	Budgetteret vedligeholdelse	-	-
-	VVS/blikkenslager	141.203	52.059
-	Snedker/tømrer	18.704	8.719
-	Maler	523.965	6.664
-	Murer	13.106	0
-	Elektriker	72.998	4.064
-	Låsesmed	2.772	1.299
-	Vaskeri	6.660	1.674
-	Vej, gårdanlæg, fællesrum m.v.	9.397	57.888
<u>511.826</u>		<u>788.805</u>	<u>132.367</u>
3. Administrationsomkostninger			
63.450	Administrationshonorar	63.450	62.457
18.000	Revisorhonorar	17.500	17.200
12.500	Valuar	18.750	12.500
-	Do., regulering tidl. år	0	2.500
-	Tilstandsrapport	0	23.750
5.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	4.022	4.687
-	Låneomkostninger	0	26.277
14.500	Varmeregnskab	14.786	13.948
15.000	Generalforsamling, arbejdsweekend m.v.	19.860	7.996
3.000	Telefon- og mødegodtgørelse	3.000	3.000
<u>131.450</u>		<u>141.368</u>	<u>174.315</u>

NOTER 2018

4. Prioritetsgæld

	Rest-løbetid	Opr.	Renter	Afdrag	Rest-gæld	Kurs-værdi
Nykredit, 2,2364 %	27	5.508.000	141.215	144.309	5.316.150	5.470.775
Nykredit, 1,9476 %	11	1.857.000	<u>33.902</u>	<u>123.534</u>	<u>1.377.261</u>	<u>1.408.099</u>
			<u>175.117</u>	<u>267.843</u>	<u>6.693.411</u>	<u>6.878.874</u>

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

	Rest-løbetid	Opr.	Rest-gæld	Kurs-værdi
Nykredit	Ca. 35	424.300	298.989	423.085
Nykredit	Ca. 35	604.700	<u>440.029</u>	<u>756.964</u>
			<u>739.018</u>	<u>1.180.049</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	54.200.000
Opskrivning til valuarvurdering af 8. marts 2019	<u>2.600.000</u>
	<u>56.800.000</u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2017 udgør **kr. 36.000.000.**

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2016 udgjorde **kr. 36.000.000.**

NOTER 2018

6. Likvide midler

Kontantbeholdning	3.629
Nordea Bank	<u>811.702</u>
	<u>815.331</u>

7. Overført resultat

Saldo pr. 1/1	47.652.406
Årets resultat	- 265.556
Opskrivning ejendomsværdi	2.600.000
Afdrag på prioritetsgæld	<u>267.843</u>
	<u>50.254.693</u>

8. Kreditorer

Afsat valuarhonorar	18.750
Afsat revisionshonorar	17.500
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	3.000
Varmedeposita	2.000
Mejlshede Låse- & Sikringscenter	8.319
PH-El & Sikring	1.285
Rebo A/S	<u>637</u>
	<u>51.491</u>

9. Varmeregnskab

Afholdte udgifter	178.593
Varmeafregning	1.188
Indbetalt á conto	<u>- 196.970</u>
	<u>- 17.189</u>

10. Antenneregnskab

Saldo pr. 1/1	1.697
Afholdte udgifter	3.888
Indbetalt á conto	<u>- 4.620</u>
	965
Restsaldo overført til Ejendomsomkostninger	<u>- 965</u>
	<u>0</u>

NOTER 2018**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 erhvervsmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige 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 erhvervsmæssige 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, §5, stk. 2, litra b.

Bestyrelsen indstiller én af følgende beregninger:

På grundlag af valuarvurdering:

Egenkapital	50.854.693
- andelsindskud	-600.000

Prioritetsgæld, nominel	6.693.411	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>- 6.878.874</u>	- 185.463

Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	<u>- 2.000.000</u>
---	--------------------

Reguleret egenkapital	<u>48.069.230</u>
------------------------------	-------------------

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 48.069.230 / 1.960	<u>24.525,12 pr. m²</u>
---	------------------------------------

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 1.348.881	med tillæg af indskud	20.000	1.368.881
Type 86 m ²	kr. 2.109.160	med tillæg af indskud	20.000	2.129.160
Type 110 m ²	kr. 2.697.763	med tillæg af indskud	40.000	2.737.763
Type 141 m ²	kr. 3.458.042	med tillæg af indskud	40.000	3.498.042

På den ordinære generalforsamling d. 17. april 2018 blev det, på grundlag af valuarvurdering, besluttet at fastsætte andelskronen ekskl. indskud til kr. 23.189,48 pr. m².

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI/ANDELSKRONE, fortsat

Opgørelse af foreningens formue i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, §5, stk. 2, litra c.

På grundlag af offentlig vurdering:

Egenkapital		50.854.693	
- andelsindskud		-600.000	
Prioritetsgæld, nominel	6.693.411		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>- 6.878.874</u>	- 185.463	
Ejendommens værdi, offentlig vurdering	36.000.000		
Ejendommens værdi, valuarvurdering	<u>-56.800.000</u>	-20.800.000	
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		<u>- 2.000.000</u>	
Reguleret egenkapital		<u>27.269.230</u>	

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 27.269.230 / 1.960 **13.912,87 pr. m²**

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 765.208	med tillæg af indskud	20.000	785.208
Type 86 m ²	kr. 1.196.507	med tillæg af indskud	20.000	1.216.507
Type 110 m ²	kr. 1.530.416	med tillæg af indskud	40.000	1.570.416
Type 141 m ²	kr. 1.961.715	med tillæg af indskud	40.000	2.001.715

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	26	1.960
B2 Erhvervsandele		
B3 Boliglejemål		
B4 Erhvervslejemål	1	55
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	27	2.015

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

Fordelingstal

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

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. 31.12.18	Kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.800.000	28.189
F3 Generalforsamlings-bestemte reserver	2.000.000	993
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,5%	

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. m ²
726
27
0

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

2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
271	261	1

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

Kr. pr. m ²
24.525
3.033
27.558

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

2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
63	66	82
		310
63	66	391

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

88

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

2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
144	793	137