



**ANDELSBOLIGFORENINGEN
WILLEMOES
CVR-NR. 14 74 06 19**

**ÅRSREGNSKAB
2016**

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@trevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Willemoes Willemoesgade 75 2100 København Ø. CVR-nr.: 14 74 06 19 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Jakob Bruun Kristensen (formand) Michael Sherman (kasserer) Allan Reinert Mikkel Benjamin Fischer
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Bank	Danske Bank Østerbro Afdeling Østerbrogade 8 2100 København Ø.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 1. januar – 31. december 2016 for Andelsboligforeningen Willemoes.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2017

Bestyrelse:

Jakob Bruun Kristensen
formand

Allan Reinert

Michael Sherman
Kasserer

Mikkel Benjamin Fischer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoes for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 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.

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 tilside-sættelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

- 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.

København, den 20. april 2017

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
cvr.nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoes er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger samt afskrivninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i regnskabet anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

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, amortisering af kurstab, mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom fortsat til kostpris med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende betalte afdrag.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 12 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 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	Aktuelt 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Aktuelt 2015
INDTÆGTER				
Boligafgift m.v.		1.119.298	1.115.000	1.120.001
Lejeindtægt		41.358	42.000	41.358
Vaskeri, indtægter		0	0	2.295
INDTÆGTER I ALT		1.160.656	1.157.000	1.163.654
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og -afgifter	1	-234.581	-270.000	-222.908
Administration	2	-54.500	-37.500	-38.250
Forsikringer og brandbidrag		-75.025	-79.500	-46.247
Vedligeholdelse	3	-265.238	-175.000	-319.260
Vedligeholdelse – større projekter		0	-1.000.000	0
Renholdelse	4	-69.874	-75.000	-73.125
Øvrige omkostninger	5	-46.304	-20.000	-30.578
UDGIFTER I ALT		-745.522	-1.657.000	-730.368
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		415.134	-500.000	433.286
Finansielle udgifter	6	-262.752	-268.000	-267.916
FINANSIELLE POSTER I ALT		-262.752	-268.000	-267.916
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		152.382	-768.000	165.370
Skat		-3.977		898
ÅRETS RESULTAT		148.405	-768.000	166.268
RESULTATDISPONERING				
Anvendelse til afdrag på lån		160.835	160.000	155.833
Resterende andel af årets resultat		-12.430	-928.000	10.435
OVERFØRES TIL NÆSTE ÅR		148.405	-768.000	166.268

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2016	2015
AKTIVER			
Ejendommen, matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo			
Regnskabsmæssig værdi	7	7.147.603	7.147.603
Projektomkostninger		31.200	0
Driftsmidler	8	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		7.178.803	7.147.603
ANLÆGSAKTIVER I ALT		7.178.803	7.147.603
Tilgodehavende boligafgifter		86.113	66.124
Varmeregnskab, tidligere år		0	22.117
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		82.000	82.000
Periodeafgrænsningsposter		20.094	27.484
Tilgodehavender i alt		188.207	197.725
Bankindeståender - Danske Bank		1.846.853	1.614.213
Kassebeholdning		2.321	15.081
Likvide beholdninger i alt		1.849.174	1.629.294
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.037.381	1.827.019
AKTIVER I ALT		9.216.184	8.974.622

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2016	2015
PASSIVER			
Andelsindskud		27.120	27.120
Overført resultat m.v.		576.840	428.435
		603.960	455.555
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		900.000	900.000
Andre reserver		900.000	900.000
Egenkapital	9	1.503.960	1.355.555
Prioritetsgæld	10	7.075.154	7.235.988
Skyldige omkostninger		237.500	251.281
Varmeregnskab indeværende år		207.386	80.455
Mellemregning salg andele		181.992	44.702
Skyldig skat		4.567	822
Periodeafgrænsningsposter		5.625	5.819
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.712.224	7.619.067
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		7.712.224	7.619.067
PASSIVER I ALT		9.216.184	8.974.622
Garantier	11		
Nøgletal	12		
Andelsværdi	13		

NOTER

		Budget	
	2016	2016	2015
1. EJENDOMSSKATTER OG -AFGIFTER			
Ejendomsskat	-142.657		-139.306
Vandafgift	-79.598		-70.038
Elektricitet	-12.326		-13.564
I ALT	-234.581	-270.000	-222.908
2. ADMINISTRATION			
Advokat	-17.000		0
Bogføring	-15.000		-15.000
Revisor	-21.000		-21.000
Revisor, regulering tidligere år	0		-750
Nøgletal	-1.500		-1.500
I ALT	-54.500	-37.500	-38.250
3. VEDLIGEHOLDELSE			
Skadedyrsservice	0		-37.125
VVS	-17.812		-18.775
Elektriker	0		-869
Maler	-6.125		-3.750
Kloak	-123.852		0
Navneskilte	420		-1590
Gårdlaug	-59.865		-78.677
Terassemøbler mv.	-12.067		0
Diverse vedligeholdelse	-45.937		-176.530
Arbejdsweekend	0		-1.944
I ALT	-265.238	-175.000	-319.260
4. RENHOLDELSE			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	-69.874		-73.125
I ALT	-69.874	-75.000	-73.125

NOTER

	2016		2015
5. ØVRIGE OMKOSTNINGER			
Gebyrer	-2.683		-5.389
Kontorholdsudgifter	-167		-2.493
Kontingenter mv. (bl.a. ABF)	-5.886		-5.840
Generalforsamling og møder	-454		-6.877
Diverse omkostninger	-14.614		-666
Valuarvurdering	-22.500		-9.313
I ALT	-46.304	-20.000	-30.578
6. FINANSIELLE UDGIFTER			
BRF Kredit	-195.479		-199.748
BRF Kredit	-66.678		-68.168
Renter, ej fradrag	-595		0
I ALT	-262.752	-268.000	-267.916

NOTER

	2016	2015
7. EJENDOMMENS VÆRDI		
Saldo pr. 1. januar	7.147.603	7.147.603
Saldo pr. 31. december	7.147.603	7.147.603

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016	39.500.000	39.500.000
---	------------	------------

8. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

Kostpris 1. januar	11.800	11.800
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	11.800	11.800

Afskrivninger 1. januar	11.800	11.800
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageført afskrivning på årets afgang		
Afskrivninger 31. december	11.800	11.800

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	0
---	---	---

9. EGENKAPITAL

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital
	Andels- indskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar 2016	27.120	428.435	455.555	0	900.000	900.000	1.355.555
Årets værdiregulering ejendom			0				0
Overført til andre reserver			0			0	0
Reserveret til vedligeholdelse		0	0		0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag		160.835	160.835			0	160.835
Årets nedskrivning låneomkostninger			0				0
Årets regnskabsmæssige afskrivninger		0				0	
Rest af årets resultat		-12.430	-12.430			0	-12.430
Saldo pr. 31. december 2016	27.120	576.840	603.960	0	900.000	900.000	1.503.960

NOTER

10. PRIORITETSGÆLD, 31/12-2016

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
BRF Kredit							
Oprindelig kr. 5.502.000 Kontantlån, 3%	102,8393	27,25	195.479	117.137	5.183.333	118.000	5.330.501
BRF Kredit							
Oprindelig kr. 1.998.000 Kontantlån, 3%	99,9301	27,50	66.678	43.698	1.891.821	44.000	1.890.499
			262.157	160.835	7.075.154	162.000	7.221.000

11. GARANTIER, SIKKERHEDSSTILLELSER M.V.

Der er ikke ydet garantier til andelshavere i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Der er til garanti for BRF Kredit tinglyst ejerpantebrev med henholdsvis kr. 5.502.000 samt kr. 1.998.000.

Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev på kr. 150.000.

NOTER

12. NØGLEOPLYSNINGER

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

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:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)		
		2016	2015	2014
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	22	2.124	2.119	2.119
(B2) Erhvervsandele	1	133	133	133
(B3) Boliglejemaal	1	60	60	60
(B5) Øvrige lejemål, kældre mv.	0	140	140	140
(B6) I alt	24	2.457	2.452	2.452

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes det oprindelige indskud.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes anden fordeling (vægtet mellem erhverv og boliger).

(D1) Foreningen er stiftet i 1956.

(D2) Ejendommen er opført i 1898.

(E1) Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere, end der er betalt for andelen.

NOTER

12. NØGLEOPLYSNINGER (FORTSAT)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til valuarvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr.	kr/kvm andel
(F2) Offentligt vurdering	39.500.000	16.479
(F2) Valuarvurdering	64.000.000	26.700
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver	900.000	340
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	2,28%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr.dec.		kr. pr. kvm
(H1) Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	74.833	x12/2.124	423
(H2) Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. erhvervsleje-kvm	10.359	x12/2.124	59
(H3) Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. boliglejemål-kvm	3.446	x12/2.124	19
	2014	2015	2016
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel	-83	69	62
			kr/kvm andel
Anskaffelsessum (kostpris)			2.982
(K1) Andelsværdi			23.909
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			2.367
(K3) Teknisk andelsværdi			26.277
	2014	2015	2016
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm andel	146	133	111
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm andel	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt	146	133	111

NOTER

12. NØGLEOPLYSNINGER (FORTSAT)

	I pct.
(P) Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-8

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr./kvm andel (B1)	kr./kvm i alt (B6)
Offentlig vurdering	18.597	16.077
Valuarvurdering	30.132	26.048
Anskaffelsessum (kostpris)	3.365	2.909
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.672	2.310
Foreslået andelsværdi	26.982	23.325
Reserve uden for andelsværdi	424	366

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)	527

	I PCT.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	23
Administrationsomkostninger	5
Øvrige omkostninger	36
Finansielle poster, netto	22
Afdrag	14
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	96

NOTER

13. BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Offentlig ejendomsvurdering (uden yderligere hensættelse til imødegåelse af værdiregulering):

Opgjort i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber

Egenkapital ifølge balance		603.960
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		0

Offentlig ejendomsvurdering	39.500.000	
Bogført værdi af ejendom	-7.147.603	32.352.397

Kursværdi af prioritetsgæld	7.221.000	
Bogført værdi af prioritetsgæld	-7.075.154	-145.846
Foreningens formue		32.810.511

svarende til pr. andelskrone (i alt 27.120) (sidste år 2.107,456)		1.209,827
--	--	-----------

Valuarvurdering (uden yderligere hensættelse til imødegåelse af værdiregulering):

Opgjort i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber

Egenkapital ifølge balance		603.960
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		0

Valuarvurdering	64.000.000	
Bogført værdi af ejendom	-7.147.603	56.852.397

Kursværdi af prioritetsgæld	7.221.000	
Bogført værdi af prioritetsgæld	-7.075.154	-145.846
Foreningens formue		57.310.511

svarende til pr. andelskrone (i alt 27.120) (sidste år 2.107,456)		2.113,219
--	--	-----------