

Andelsboligforeningen  
Smedehuset

Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: www.ri.dk

---

Årsrapport for 2016/17

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den 26/10 2017

dirigent





## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2016 - 30. juni 2017	9
Balance pr. 30. juni 2017	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	18
Andelsværdi	21

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Smedehuset

v/ Rie Holm

Ryesgade70, 5.

2100 København Ø

Matr.nr. 698, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr. 69 07 87 10

Regnskabsår 1. juli - 30. juni

### Administration

SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Tlf.: 33 24 21 11

### Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2016/17 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2017

**Administrator**

**Bestyrelse**

Rie Holm

Morten Jakobsen

Michael Merrild

Esben Paludan

Jonas Springborg



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedehuset***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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 noteplysningerne, 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 10. oktober 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Rasmussen'.

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

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

De i resultatopgørelsen 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.

### **Indtægter**

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.m. 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, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.



### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponeringen 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 m.v." 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.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Vaskeri	10 år
Fibernet	10 år
Dørtelefon	10 år

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under "Overført resultat m.v." indregnes akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.



#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### **Nøgleoplysninger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.



## Resultatopgørelse for 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Urevideret budget 2016/17 t.kr.	Note		2015/16 t.kr.
1.296	1	Boligafgift m.m.	1.296
29	2	Lejeindtægt	33
0	3	Andre indtægter	7
17		Vaskeriindtægter	16
<b>1.342</b>		<b>Indtægter</b>	<b>1.352</b>
129	4	Forsikring og ejendomsskatter	128
186	5	Forsyning	185
11	6	Renholdelse	3
60	7	Fælles drift	53
120	8	Vedligeholdelse	110
184	9	Administration	235
<b>690</b>		<b>Ejendommens omkostninger</b>	<b>714</b>
<b>652</b>		<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>638</b>
352	10	Finansielle omkostninger	740
22	11	Afskrivninger	22
<b>278</b>		<b>Årets resultat</b>	<b>-124</b>
Forslag til resultatdisponering			
<b>Overført fra/til "Andre reserver"</b>			
		Overført fra "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	64
		<b>-782.254</b>	<b>64</b>
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>			
		Overført fra "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	-64
		Betalte prioritetsafdrag	179
		Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar	-22
		Overført restandel af årets resultat	-281
		<b>958.010</b>	<b>-188</b>
		<b>Disponeret i alt</b>	<b>-124</b>



## Balance pr. 30. juni 2017

Note		30/6 2016 t.kr.
	<b>Aktiver</b>	
11	Ejendom m.m.	12.994.905
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.601</b>
	Mellemregning, administrator	494
	Varmeregnskab, netto	0
	Fællesantenne	26.242
12	Forudbetalte omkostninger	13.639
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>40.375</b>
	<b>Likvider</b>	<b>137.679</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>178.054</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.172.959</b>



## Balance pr. 30. juni 2017

Note		30/6 2016 t.kr.
	<b>Passiver</b>	
	Overført resultat m.v.	-3.792.167
	Egenkapital før andre reserver	-3.792.167
	Andre Reserver	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	6.201.381
13	<b>Egenkapital</b>	<b>2.409.214</b>
14	Prioritetsgæld	10.700.853
	Deposita	200
	Bankgæld m.m.	0
	Mellemregning med beboere, netto	3.549
	Varmeregnskab, netto	9.517
15	Anden gæld	49.626
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.763.745</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.172.959</b>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
17	Andelshavernes hæftelsesforhold	
18	Nøgleoplysninger	
19	Andelsværdi	



## Noter

Urevideret budget 2016/17 t.kr.			2015/16 t.kr.
<b>Note 1. Boligafgift m.m.</b>			
1.114	Boligafgift	1.113.894	1.114
182	Boligafgift, altaner (betales til og med juni 2046)	193.731	182
<b>1.296</b>		<b>1.307.625</b>	<b>1.296</b>
<b>Note 2. Lejeindtægt</b>			
29	Erhvervsleje	29.379	29
0	Leje, fælleslokale	14.950	4
<b>29</b>		<b>44.329</b>	<b>33</b>
<b>Note 3. Andre indtægter</b>			
0	Gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde	0	2
0	Diverse	50	5
<b>0</b>		<b>50</b>	<b>7</b>
<b>Note 4. Forsikring og ejendomsskatter</b>			
99	Ejendomsskat	105.679	100
30	Bygningsforsikring	32.204	28
<b>129</b>		<b>137.883</b>	<b>128</b>
<b>Note 5. Forsyning</b>			
30	El	38.418	30
82	Vand	75.700	82
74	Renovation	68.686	73
<b>186</b>		<b>182.804</b>	<b>185</b>



Urevideret budget 2016/17 t.kr.			2015/16 t.kr.
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
10	Snerydning	300	2
1	Rengøringsartikler	898	1
<b>11</b>		<b>1.198</b>	<b>3</b>
<b>Note 7. Fælles drift</b>			
53	Løn, ejendomsfunktionærer	53.683	52
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	-1.910	0
0	Ekstern viceværtsservice	0	1
0	Elektrolyse, HOH	10.479	0
7	NRGI og EMO	4.665	0
<b>60</b>		<b>66.917</b>	<b>53</b>
<b>Note 8. Vedligeholdelse</b>			
	VVS	30.762	8
	Maler	3.807	0
	Have- & gårdanlæg	2.457	0
	Værktøj, maskiner m.m.	7.081	0
	Teknisk bistand	0	9
	Varmemåler og radiator	913	0
	Varmeanlæg	38.188	23
	Elektriker	5.853	33
	Vaskeri	8.386	8
	Snedker og tømrer	12.316	29
	Fælleslokale	25.835	0
<b>120</b>		<b>135.598</b>	<b>110</b>



Urevideret  
budget  
2016/17  
t.kr.

2015/16  
t.kr.

**Note 9. Administration**

51	Ejendomsadministration	51.577	50
0	Administration, ekstraordinær	0	27
0	Varmeregnskabshonorar	6.859	0
30	Revisorhonorar	23.750	30
0	Revisorhonorar, rest tidligere revisor 2015/16	16.275	0
40	Konsulent	22.429	61
7	Kontingenter	7.050	5
29	Gårdlaug	33.168	29
8	Varmeforbrug fællesarealer	6.793	8
5	Diverse driftsomkostninger	9.554	-3
5	Generalforsamling	194	0
0	Møder	4.497	5
5	Kontorartikler og tryksager	980	15
0	Hjemmeside	0	1
0	Energistyring	0	7
4	Beboeraktiviteter	8.204	0
0	Bankgebyrer m.m.	9.760	0
<hr/>		<hr/>	<hr/>
184		<b>201.090</b>	<b>235</b>

**Note 10. Finansielle omkostninger**

0	Renter, bank	17.837	30
352	Prioritetsrenter	397.181	352
0	Omkostninger, låneoptagelse	28.308	358
<hr/>		<hr/>	<hr/>
<b>352</b>		<b>443.326</b>	<b>740</b>



30/6 2016  
t.kr.

**Note 11. Ejendom m.m.**

		<b>Ejendom</b>	<b>Vaskeri</b>	
Saldo, primo		12.068.024	108.396	
Nye altaner		894.323	0	
<b>Saldo, ultimo</b>		<b>12.962.347</b>	<b>108.396</b>	
Afskrivninger, primo		0	88.476	
Årets afskrivninger		0	10.840	
<b>Afskriv., ultimo</b>		<b>0</b>	<b>99.316</b>	
		<b>12.962.347</b>	<b>9.080</b>	
	<b>Fibernet</b>	<b>Dørtelefon</b>	<b>I alt</b>	
Saldo, primo	10.000	104.069	12.290.489	12.290
Forbedringer/tilgang	0	0	894.323	478
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>104.069</b>	<b>13.184.812</b>	<b>12.768</b>
Afskrivninger, primo	2.000	77.184	167.660	145
Årets afskrivninger	1.000	10.407	22.247	22
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>3.000</b>	<b>87.591</b>	<b>189.907</b>	<b>167</b>
	<b>7.000</b>	<b>16.478</b>	<b>12.994.905</b>	<b>12.601</b>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2016			<b>31.500.000</b>	<b>31.500</b>

**Note 12. Forudbetalte omkostninger**

Forsikringer	11.872	12
Kontingent	1.767	2
	<b>13.639</b>	<b>14</b>



30/6 2016

t.kr.

**Note 13. Egenkapital**

**Overført resultat m.v.**

Saldo, primo	-195.386	-7
Regulering primo, andre reserver	-4.508.005	0
Årets resultat	175.756	-124
Afdrag, prioritetsgæld 2015/16	-46.786	0
Overført til andre reserver	782.254	-64
Egenkapital før andre reserver	<u>-3.792.167</u>	<u>-195</u>

*Andre reserver*

**Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen**

Saldo, primo	2.475.630	2.411
Regulering, primo	4.508.005	0
Årets overførsel	-782.254	64
Andre reserver i alt	<u>6.201.381</u>	<u>2.475</u>
<b>Egenkapital</b>	<u><b>2.409.214</b></u>	<u><b>2.280</b></u>



30/6 2016

t.kr.

#### Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nordea Kredit 3% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 9.626, rentesats: 3,26% p.a., restløbetid 28 år	9.580.722	9.284.126	9.435
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.446, rentesats: 2,68% p.a., restløbetid 29 år	1.449.559	1.416.727	0
	<u>11.030.281</u>	<u>10.700.853</u>	<u>9.435</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>226.708</u>	<u>179</u>
Langfristet andel af gælden		<u>10.464.116</u>	<u>9.284</u>

#### Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg i alt t.kr. 4.800. Lånenes restgæld indgår ikke i foreningens opgørelse af andelsværdien efter § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, idet der er fuld ydelsesstøtte til lånene.

#### Note 15. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	1.682	2
Feriepenge, inkl. beregnet andel	6.069	8
Revisorhonorar	25.625	23
Gæld i øvrigt	16.250	0
	<u>49.626</u>	<u>33</u>



#### Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 10.701 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 12.995.

Foreningen har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekredit. Der er desuden udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 1.586. Dette er ikke underpantsat.

Herudover er der tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 45, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

#### Note 17. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

#### Note 18. Nøgleoplysninger

	Antal pr. 30. juni 2017	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	27	2.098,50
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	48,00
B5 Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	1	0
B6 I alt	<u>29</u>	<u>2.146,50</u>

Ovenstående areal afviger fra det hos BBR registrerede boligareal.



		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	1982			
D2	Ejendommens opførelsesår	1881			
					Ja    Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		40.200.000		18.728
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		6.201.381		2.889
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				15
					Ja    Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>		
H1	Boligafgift			531
H2	Erhvervslejeindtægter			14
H3	Boliglejeindtægter			0
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	366	-59	84
				<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi			11.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver			5.044
K3	Teknisk andelsværdi			16.044
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	56	51	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re- novation (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	472	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	528	51	63
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			17
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			72
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	65	85	108



#### Note 19. Andelsværdi

Andelsværdien kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

#### Andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital før andre reserver		-3.792.167
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 7. august 2017	40.200.000	
Ejendommens bogførte værdi	-12.994.905	27.205.095
Kursværdi af prioritetsgæld	-11.030.281	
Nominal værdi af prioritetsgæld	10.700.853	-329.428
Reguleret egenkapital		23.083.500
23.083.500 / 2.098,50 m <sup>2</sup> =		<b>11.000,00</b>

Denne andelsværdi er maksimalt gældende til den 29. december 2018. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 7. august 2017 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. ApS.

Det gennemførte altanprojekt er ikke individuelle forbedringer og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,4% og udregnet på baggrund af en DCF-model med indregnet forbedringspotentiale. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige.

Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på kr. 11.000,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. andre reserver kr. 13.955,15.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 10.120,00.

I henhold til vedtægter er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Den maksimale andelskroneværdi skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.