

**Årsrapport for 2016/2017**

**Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9  
c/o SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
CVR-nr. 68 07 42 15**

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 18/5 2017

Dirigent:



## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                       |             |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning                   | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning               | 4 - 5       |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                 |             |
| Foreningsoplysninger                                     | 6           |
| <b>Årsregnskab for 1. februar 2016 - 31. januar 2017</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                 | 7 - 12      |
| Resultatopgørelse  | 13          |
| Balance  | 14 - 15     |
| Noter  | 16 - 23     |
| <b>Øvrige noter</b>                                      |             |
| Nøgleoplysninger   | 24 - 27     |
| Beregning af andelsværdi                                 | 28          |

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2016/2017 for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 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 1. maj 2017

**Administrator**

\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration A/S

**Bestyrelse**

\_\_\_\_\_  
Thor Svendsen

\_\_\_\_\_  
Oliver Jensen

\_\_\_\_\_  
Anders Bak Kristensen

\_\_\_\_\_  
Lars Borch Egevang

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2017, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 1. maj 2017

THORVALD REIN A/S

CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Forening</b>      | Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9<br>c/o SJELDANI Boligadministration A/S<br>P. Knudsens Gade 1<br>2450 København SV |
|                      | CVR-nr.: 68 07 42 15  |
|                      | Stiftet: 1. februar 1982  |
|                      | Hjemsted: København   |
|                      | Regnskabsår: 1. februar - 31. januar  |
| <b>Bestyrelse</b>    | Thor Svendsen<br>Oliver Jensen<br>Anders Bak Kristensen<br>Lars Borch Egevang   |
| <b>Administrator</b> | SJELDANI Boligadministration A/S<br>P. Knudsens Gade 1<br>2450 København SV   |
| <b>Revision</b>      | Thorvald Rein A/S<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Øster Allé 56, 1. Sal<br>2100 København Ø                  |

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Foreningen har valgt at opstille egenkapitalen, som foreningen har gjort hidtil, da det giver et mere retvisende billede end egenkapitalsnoten i vejledningen udsendt af Erhvervsstyrelsen.

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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Dog afskrives der på altaner over 30 år.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

|                               | Brugstid  | Restværdi |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Inventar, driftsmateriel m.v. | 5 - 10 år | 0 - 20%   |
| Altaner                       | 30 år     | 0 - 20%   |

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 21 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 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 1. februar 2016 - 31. januar 2017

| Note | Indtægter  | Realiseret<br>2016/2017 | Budget<br>2016/2017<br>(EJ revideret) | Realiseret<br>2015/2016<br>i 1.000 kr. |
|------|--|-------------------------|---------------------------------------|--|
|      | Boligafgift  | 821.260                 | 821.260                               | 821                                    |
|      | Boligafgift, altaner                                     | 146.467                 | 132.600                               | 81                                     |
| 1    | Lejeindtægter  | 64.399                  | 63.169                                | 63                                     |
| 2    | Øvrige indtægter   | 15.485                  | 27.875                                | 21                                     |
|      | <b>Indtægter i alt</b>                                   | <b>1.047.611</b>        | <b>1.044.904</b>                      | <b>986</b>                             |
|      | <b>Omkostninger</b>                                      |                         |                                       |  |
| 3    | Ejendomsskat og forsikring                               | 117.982                 | 116.144                               | 107                                    |
| 4    | Forbrugsafgifter   | 90.270                  | 101.892                               | 98                                     |
| 5    | Renholdelse  | 117.540                 | 120.125                               | 120                                    |
| 6    | Vedligeholdelse, løbende                                 | 102.062                 | 100.000                               | 25                                     |
| 7    | Administrationsomkostninger                              | 147.264                 | 82.800                                | 102                                    |
| 8    | Øvrige foreningsomkostninger                             | 21.465                  | 20.400                                | 26                                     |
|      | Indvendig vedligeholdelse for lejere                     | 3.652                   | 3.652                                 | 4                                      |
| 12   | Afskrivning altaner                                      | 91.484                  | 91.484                                | 91                                     |
| 12   | Afskrivning inventar m.v.                                | 7.588                   | 7.588                                 | 7                                      |
|      | <b>Omkostninger i alt</b>                                | <b>699.307</b>          | <b>644.085</b>                        | <b>580</b>                             |
|      | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                    | <b>348.304</b>          | <b>400.819</b>                        | <b>406</b>                             |
| 9    | Andre finansielle indtægter                              | 718                     | 0                                     | 2                                      |
| 10   | Andre finansielle omkostninger                           | -190.555                | -190.555                              | -166                                   |
|      | <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>                        | <b>158.467</b>          | <b>210.264</b>                        | <b>242</b>                             |
| 11   | Skat af årets resultat                                   | 0                       | 0                                     | 0                                      |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    | <b>158.467</b>          | <b>210.264</b>                        | <b>242</b>                             |
|      | <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                   |                         |                                       |  |
|      | Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom" | 0                       | 0                                     | 0                                      |
|      | Betalte prioritetsafdrag                                 | 222.557                 | 222.557                               | 467                                    |
|      | Overført restandel af årets resultat                     | -64.090                 | -12.293                               | -225                                   |
|      | <b>DISPONERET I ALT</b>                                  | <b>158.467</b>          | <b>210.264</b>                        | <b>242</b>                             |

**Balance pr. 31. januar 2017**  
**AKTIVER**

| Note |                                 | 2015/2016<br>i 1.000 kr.                      |
|------|---------------------------------|---|
|      | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>            |   |
| 12   | Materielle anlægsaktiver:       |   |
|      | Ejendomme                       | 31.600.000      30.000                        |
|      | Inventar, driftsmateriel m.v.   | <u>215.734</u> <u>223</u>                     |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <u>31.815.734</u> <u>30.223</u>               |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>        |   |
|      | Tilgodehavender:                |   |
|      | Byfornyelsesprojekt             | 1.964.935      0                              |
|      | Restancer, andelshavere         | 0      45                                     |
|      | Mellemregning med administrator | 579      0                                    |
|      | Periodeafgrænsningsposter       | 43.120      72                                |
| 13   | Andre tilgodehavender           | <u>36.702</u> <u>74</u>                       |
|      |                                 | <u>2.045.336</u> <u>191</u>                   |
| 14   | Likvide beholdninger:           |   |
|      | Likvide midler                  | <u>583.243</u> <u>638</u>                     |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <u>2.628.579</u> <u>829</u>                   |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>            | <u><u>34.444.313</u></u> <u><u>31.052</u></u> |

**Balance pr. 31. januar 2017**  
**PASSIVER**

| Note |  | 2015/2016<br>i 1.000 kr.      |
|------|--|-------------------------------|
| 15   | <b>EGENKAPITAL</b>   |                               |
|      | Andelsindskud  | 21.000      21                |
|      | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                       | 23.175.196      21.484        |
|      | Overført resultat  | <u>579.266      421</u>       |
|      |  | <u>23.775.462      21.926</u> |
|      | <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b> |                               |
|      | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom            | 0      0                      |
|      | Reserveret til vedligeholdelse af ejendom                            | <u>20.000      20</u>         |
|      | <b>Andre reserver</b>  | <u>20.000      20</u>         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>   | <u>23.795.462      21.946</u> |
|      | <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>   |                               |
| 16   | Prioritetsgæld   | 8.153.896      8.376          |
|      | Byggecredit  | 1.918.250      0              |
|      | Mellemregning med administrator                                      | 0      12                     |
|      | Forudbetalt boligafgift og leje                                      | 1.886      0                  |
|      | Deposita   | 261.042      261              |
|      | Altanprojekt: indbetalt af andelshavere til altaner                  | 264.767      274              |
| 17   | Varmeregnskab  | 480      18                   |
|      | Varmeregnskab tidligere år   | 0      91                     |
|      | Vandregnskab tidligere år  | 0      36                     |
| 18   | Indvendig vedligeholdelse for lejere                                 | 9.171      6                  |
| 19   | Anden gæld   | <u>39.359      32</u>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                      | <u>10.648.851      9.106</u>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>  | <u>34.444.313      31.052</u> |
| 20   | Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser                        |                               |
| 21   | Nøgleoplysninger   |                               |
| 22   | Beregning af andelsværdi   |                               |

## Noter

|                                     | Realiseret<br>2016/2017 | Budget<br>2016/2017<br>(Ej revideret) | Realiseret<br>2015/2016<br>i 1.000 kr. |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>1 LEJEINDTÆGTER</b>              |                         |                                       |  |
| Lejeindtægter                       | <u>64.399</u>           | <u>63.169</u>                         | <u>63</u>                              |
|                                     | <u>64.399</u>           | <u>63.169</u>                         | <u>63</u>                              |
| <b>2 ØVRIGE INDTÆGTER</b>           |                         |                                       |  |
| Vaskeriindtægter                    | 8.775                   | 11.000                                | 11                                     |
| Badeklub                            | 5.520                   | 5.000                                 | 9                                      |
| Individuelle forbedringer           | 1.190                   | 0                                     | 1                                      |
| Øvrige indtægter                    | <u>0</u>                | <u>11.875</u>                         | <u>0</u>                               |
|                                     | <u>15.485</u>           | <u>27.875</u>                         | <u>21</u>                              |
| <b>3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING</b> |                         |                                       |  |
| Ejendomsskatter                     | 83.920                  | 83.144                                | 74                                     |
| Forsikringer                        | <u>34.062</u>           | <u>33.000</u>                         | <u>33</u>                              |
|                                     | <u>117.982</u>          | <u>116.144</u>                        | <u>107</u>                             |
| <b>4 FORBRUGSAFGIFTER</b>           |                         |                                       |  |
| Vandafgift og varmeudgift           | 0                       | 13.500                                | 12                                     |
| Renovation                          | 71.553                  | 72.392                                | 57                                     |
| Elforbrug fællesarealer             | <u>18.717</u>           | <u>16.000</u>                         | <u>29</u>                              |
|                                     | <u>90.270</u>           | <u>101.892</u>                        | <u>98</u>                              |

## Noter

|                                      | Realiseret<br>2016/2017 | Budget<br>2016/2017<br>(Ej revideret) | Realiseret<br>2015/2016<br>i 1.000 kr. |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>5 RENHOLDELSE</b>                 |                         |                                       |  |
| Viceværtsservice                     | 73.844                  | 67.690                                | 68                                     |
| Fællesgård/gårdlaug                  | <u>43.696</u>           | <u>52.435</u>                         | <u>52</u>                              |
|                                      | <u>117.540</u>          | <u>120.125</u>                        | <u>120</u>                             |
| <b>6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE</b>    |                         |                                       |  |
| Drift af vaskeri                     | 1.178                   | 0                                     | 0                                      |
| Maler                                | 3.258                   | 0                                     | 0                                      |
| Elektriker                           | 7.898                   | 0                                     | 2                                      |
| Blikkenslager                        | 0                       | 0                                     | 3                                      |
| Kloak                                | 79.719                  | 0                                     | 11                                     |
| Låsesmed                             | 1.204                   | 0                                     | 0                                      |
| Have- og gårdanlæg                   | 250                     | 0                                     | 0                                      |
| Arbejdsdage                          | 1.598                   | 0                                     | 4                                      |
| Arbejdsdage, udeblivelse             | 0                       | 0                                     | -2                                     |
| Graffitirensning                     | <u>6.957</u>            | <u>0</u>                              | <u>7</u>                               |
|                                      | <u>102.062</u>          | <u>100.000</u>                        | <u>25</u>                              |
| <b>7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b> |                         |                                       |  |
| Administrationshonorar               | 36.142                  | 36.050                                | 35                                     |
| Øvrig administrationshonorar         | 10.405                  | 0                                     | 0                                      |
| Tab tidligere administrator          | 59.576                  | 0                                     | 0                                      |
| Revision                             | 18.750                  | 18.750                                | 19                                     |
| Regnskabsmæssig assistance           | 0                       | 0                                     | 4                                      |
| Energimærkning                       | 0                       | 0                                     | 19                                     |
| Varmeregnskabshonorar                | 15.764                  | 15.500                                | 15                                     |
| Vandregnskabshonorar                 | 3.305                   | 0                                     | 0                                      |
| Gebyrer m.v.                         | 2.412                   | 4.500                                 | 4                                      |
| Kontorartikler                       | 910                     | 5.000                                 | 1                                      |
| Øvrige omkostninger                  | <u>0</u>                | <u>3.000</u>                          | <u>5</u>                               |
|                                      | <u>147.264</u>          | <u>82.800</u>                         | <u>102</u>                             |

## Noter

|  | Realiseret<br>2016/2017 | Budget<br>2016/2017<br>(Ej revideret) | Realiseret<br>2015/2016<br>i 1.000 kr. |
|--|-------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>8 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER</b>          |                         |                                       |  |
| Generalforsamling og møder                     | 435                     | 2.000                                 | 1                                      |
| Valuarvurdering                                | 18.750                  | 15.000                                | 21                                     |
| ABF kontingent                                 | <u>2.280</u>            | <u>3.400</u>                          | <u>4</u>                               |
|  | <u>21.465</u>           | <u>20.400</u>                         | <u>26</u>                              |
| <b>9 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>           |                         |                                       |  |
| Renter fra pengeinstitutter                    | <u>718</u>              | <u>0</u>                              | <u>2</u>                               |
|  | <u>718</u>              | <u>0</u>                              | <u>2</u>                               |
| <b>10 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>       |                         |                                       |  |
| Renter til realkreditinstitutter               | 190.555                 | 190.555                               | 200                                    |
| Omprioriteringsomkostninger                    | <u>0</u>                | <u>0</u>                              | <u>-34</u>                             |
|  | <u>190.555</u>          | <u>190.555</u>                        | <u>166</u>                             |
| <b>11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>               |                         |                                       |  |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | <u>0</u>                | <u>0</u>                              | <u>0</u>                               |
|  | <u>0</u>                | <u>0</u>                              | <u>0</u>                               |

## Noter

|  | Ejendomme                | Inventar,<br>driftsmateriel<br>m.v. |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>         |                          |                                     |
| Anskaffelsessum pr. 1. februar 2016        | 26.357.019               | 268.850                             |
| Tilgang i året                             | 0                        | 0                                   |
| Afgang i året                              | <u>0</u>                 | <u>0</u>                            |
| <br>                                       |                          |                                     |
| Anskaffelsessum pr. 31. januar 2017        | <u>26.357.019</u>        | <u>268.850</u>                      |
| <br>                                       |                          |                                     |
| Opskrivninger pr. 1. februar 2016          | 3.734.465                | 0                                   |
| Opskrivninger i år                         | 1.691.484                | 0                                   |
| Opskrivninger tidligere år                 | <u>0</u>                 | <u>0</u>                            |
| <br>                                       |                          |                                     |
| Opskrivninger pr. 31. januar 2017          | <u>5.425.949</u>         | <u>0</u>                            |
| <br>                                       |                          |                                     |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. februar 2016  | 91.484                   | 45.528                              |
| Årets af- og nedskrivninger                | 91.484                   | 7.588                               |
| Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>0</u>                 | <u>0</u>                            |
| <br>                                       |                          |                                     |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. januar 2017  | <u>182.968</u>           | <u>53.116</u>                       |
| <br>                                       |                          |                                     |
| <b>Bogført værdi pr. 31. januar 2017</b>   | <u><u>31.600.000</u></u> | <u><u>215.734</u></u>               |
| <br>                                       |                          |                                     |
| Offentlig ejendomsvurdering 2016           | <u><u>22.900.000</u></u> |                                     |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2017 i henhold til vurdering af 3. februar 2017 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel.

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 3. februar 2017. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,80% kr. 28.383.861 og tillagt lejligheden, der er fastsat til kr. 3.237.000.

## Noter

|    |   |                            |                         | 2015/2016<br>i 1.000 kr. |            |
|----|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|------------|
| 13 | <b>ANDRE TILGODEHAVENDER</b>              |                            |                         |                          |            |
|    | Mellemværende med tidligere administrator |                            |                         | 0                        | 71         |
|    | Tilgodehavende hos gårdlaug               |                            |                         | 29.600                   | 0          |
|    | Vandregnskab                              |                            |                         | 7.102                    | 3          |
|    |   |                            |                         | <u>36.702</u>            | <u>74</u>  |
|    |   |                            |                         | <u>36.702</u>            | <u>74</u>  |
|    |   | Rente<br>indest.<br>% p.a. | Rente<br>gæld %<br>p.a. |                          |            |
| 14 | <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>               |                            |                         |                          |            |
|    | Arbejdernes Landsbank                     | 0,2                        | 0,2                     | 582.897                  | 637        |
|    | Kassebeholdning                           |                            |                         | 346                      | 1          |
|    |   |                            |                         | <u>583.243</u>           | <u>638</u> |
|    |   |                            |                         | <u>583.243</u>           | <u>638</u> |

## Noter

|    |   |                   | 2015/2016<br>i 1.000 kr. |
|----|---|-------------------|--------------------------|
| 15 | <b>EGENKAPITAL</b>  |                   |                          |
|    | <b>Andelskapital</b>                                      |                   |                          |
|    | Andelslejligheder:  |                   |                          |
|    | 2.000 m <sup>2</sup> á kr. 10,50                          | 21.000            | 21                       |
|    |   | <hr/>             | <hr/>                    |
|    | <b>Andelskapitalen er fuldt indbetalt</b>                 | <u>21.000</u>     | <u>21</u>                |
|    | <br><b>RESERVE FOR OPSKRIVNING AF FORENINGENS EJENDOM</b> |                   |                          |
|    | Saldo pr. 1. februar 2016                                 | 21.483.712        | 22.249                   |
|    | Årets opskrivning   | 1.691.484         | 0                        |
|    | Årets nedskrivning  | <u>0</u>          | <u>-765</u>              |
|    |   | <u>23.175.196</u> | <u>21.484</u>            |
|    | <br><b>OVERFØRT RESULTAT MV.</b>                          |                   |                          |
|    | Saldo pr. 1. februar 2016                                 | 420.799           | 164                      |
|    | Kursregulering prioritetsgæld                             | 0                 | 15                       |
|    | Betalte prioritetsafdrag                                  | 222.557           | 466                      |
|    | Overført resultat mv.                                     | <u>-64.090</u>    | <u>-224</u>              |
|    |   | <u>579.266</u>    | <u>421</u>               |
|    | <br><b>RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM</b>      |                   |                          |
|    | Saldo pr. 1. februar 2016                                 | 20.000            | 20                       |
|    | Anvendt i året  | 0                 | 0                        |
|    | Årets hensættelse   | <u>0</u>          | <u>0</u>                 |
|    |   | <u>20.000</u>     | <u>20</u>                |

## Noter

### 16 PRIORITETSGÆLD

|  | Kurs    | Restløbe-<br>tid i år | Renter og<br>bidrag | Betalte<br>afdrag i<br>året | Amortise-<br>ret kurstab | Indeks-<br>regulering af<br>indekslån | Nominal<br>restgæld<br>(pantebrevs-<br>restgæld) | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi | Heraf<br>første års<br>afdrag | Kursværdi        |
|--|---------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,5302% p.a. Oprindeligt kr. 1.650.000.  | 97,228  | 28 år                 | 49.305              | 38.154                      | 0                        | 0                                     | 1.576.781  | 1.576.781                     | 39.129                        | 1.533.070        |
| LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1891% p.a. Oprindeligt kr. 2.700.000. Årets ekstraordinære afdrag kr. 248.445,45.<br>Ny hovedstol kr. 2.451.554,55. Altanlån | 95,482  | 28 år                 | 65.304              | 59.493                      | 0                        | 0                                     | 2.346.844  | 2.346.844                     | 60.806                        | 2.240.809        |
| LR Realkredit A/S, kontantlån, RTlån F5<br>20. Effektiv rentesats 0,3008% p.a.<br>Oprindeligt kr. 2.225.000.   | 100,056 | 28 år                 | 17.169              | 71.142                      | 0                        | 0                                     | 2.099.461  | 2.099.461                     | 71.356                        | 2.100.629        |
| LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2155% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.  | 95,804  | 28 år                 | 58.777              | 53.768                      | 0                        | 0                                     | 2.130.810  | 2.130.810                     | 54.969                        | 2.041.394        |
|  |         |                       | <b>190.555</b>      | <b>222.557</b>              | <b>0</b>                 | <b>0</b>                              | <b>8.153.896</b>                                 | <b>8.153.896</b>              | <b>226.260</b>                | <b>7.915.902</b> |

Af den samlede gældsforpligtelse er kr. 7.927.635 langfristede gældsforpligtelser.

## Noter

|    |   | 2015/2016<br>i 1.000 kr. |
|----|---|--------------------------|
| 17 | <b>VARMEREGNSKAB</b>                        |                          |
|    | Indbetalt aconto                            | 49.056                   |
|    | Fjernvarmeomkostning                        | -48.576                  |
|    |   | <u>480</u>               |
| 18 | <b>INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE FOR LEJERE</b> |                          |
|    | Saldo pr. 1. februar 2016                   | 5.519                    |
|    | Hensat i året                               | 3.652                    |
|    | <b>Saldo pr. 31. januar 2017</b>            | <u>9.171</u>             |
| 19 | <b>ANDEN GÆLD</b>                           |                          |
|    | Ejendomsskat                                | 18.609                   |
|    | EI  | 2.000                    |
|    | Revision og regnskabsmæssig assistance      | 18.750                   |
|    |   | <u>39.359</u>            |

## Noter

### 20 **EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 600 t.kr. til sikkerhed for bankmellemværende.

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld nominel 8.153.896 kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### **Ejendomsavancebeskatning**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 2 lejlighed til ikke-medlemmer.

### 21 **NØGLEOPLYSNINGER**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### **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 af de kommende sider.

## Nøgleoplysninger

|    |                              | Pr. 31.1.2015            | Pr. 31.1.2016            | Pr. 31.1.2017 |                          |
|----|------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
|    |                              | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> | Antal         | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                | 1.617                    | 1.617                    | 19            | 1.617                    |
| B2 | Erhvervsandele               | 240                      | 240                      | 2             | 240                      |
| B3 | Boliglejemål                 | 83                       | 83                       | 1             | 83                       |
| B4 | Erhvervslejemål              | 60                       | 60                       | 1             | 60                       |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre m.v.) | 0                        | 0                        | 0             | 0                        |
| B6 | I alt                        | 2.000                    | 2.000                    | 23            | 2.000                    |

| Sæt kryds |  | Boligernes areal (BBR)                           | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|-----------|--|--|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1        | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |  | X                              |                         |       |
| C2        | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |  | X                              |                         |       |
| C3        | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her                     | <i>Opgørelser anvender interne fordelingstal</i> |                                |                         |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1982 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1899 |

| Sæt kryds |   | Ja | Nej |
|-----------|---|----|-----|
| E1        | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                              |    | X   |
| E2        | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. |    |     |

## Nøgleoplysninger

| Sæt kryds |  | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1        | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                    | X               |                     |

| Forklaring på udregning |  | Anvendt værdi pr. 31. januar 2017<br>Kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--|--|--|
| F2                      | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 31.600.000                               | 15.800   |

| Forklaring på udregning |                                     | Anvendt værdi pr. 1. februar - 31. januar<br>Kr. | Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------|-------------------------------------|--|---|
| F3                      | Generalforsamlingsbestemte reserver | 20.000   | 10  |

| Forklaring på udregning |                                     | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100<br>% |
|-------------------------|-------------------------------------|--|
| F4                      | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0,06   |

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

## Nøgleoplysninger

| Forklaring på udregning |  | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |      |       | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--|--|------|-------|------------------------|
| H1                      | Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig   | 61.042   | x 12 | 1.857 | 394                    |
| H1                      | Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel | 7.396  | x 12 | 1.857 | 48                     |
| H2                      | Erhvervslejeindtægter                      | 2.014  | x 12 | 1.857 | 13                     |
| H3                      | Boliglejeindtægter                         | 3.345  | x 12 | 1.857 | 22                     |

| Bestyrelsens beregning fordelt på faktisk m <sup>2</sup><br>Forklaring på udregning |  | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede faktiske areal på balancedagen |      |       | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|--|--|------|-------|------------------------|
|   | Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig   | 61.042   | x 12 | 1.617 | 453                    |
|   | Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel | 7.396  | x 12 | 240   | 370                    |
|   | Erhvervslejeindtægter                      | 2.014  | x 12 | 60    | 403                    |
|   | Boliglejeindtægter                         | 3.345  | x 12 | 83    | 484                    |

| Forklaring på udregning |   | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                                     |                                     |
|-------------------------|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                         |   | 2014/2015<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>   | 2015/2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2016/2017<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J                       | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 88  | 130                                 | 85                                  |

|    | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Forklaring på udregning   |
|----|------------------------|---|
| K1 | 12.931                 | Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                  |
| K2 | 4.319                  | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | 17.250                 | K1 plus K2  |

| Forklaring på udregning |   | Vedligeholdelse (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) |                                     |                                     |
|-------------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                         |   | 2014/2015<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>  | 2015/2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2016/2017<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                      | Vedligeholdelse, løbende                    | 5  | 12                                  | 51                                  |
| M2                      | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0  | 0                                   | 0                                   |
| M3                      | Vedligeholdelse i alt                       | 5  | 12                                  | 51                                  |

## Nøgleoplysninger

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <b>Forklaring på udregning</b> |  | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 |
| P                              | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | %  |
|                                |  | 66,30%   |

|                                |   |   |                        |                        |
|--------------------------------|---|---|------------------------|------------------------|
| <b>Forklaring på udregning</b> |   | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                        |                        |
|                                |   | 2014/2015   | 2015/2016              | 2016/2017              |
|                                |   | Kr. pr. m <sup>2</sup>  | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R                              | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 89  | 251                    | 120                    |

## Beregning af andelsværdi

### 22 BEREKNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering).

|   |                   |                           |                          |
|---|-------------------|---------------------------|--------------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver                        |                   |                           | 23.775.462               |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:             |                   |                           |                          |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi                                 | -31.600.000       |                           |                          |
| Ejendommen, valuarvurdering pr. 31. januar 2017                   | <u>31.600.000</u> |                           | 0                        |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                             | 8.153.896         |                           |                          |
| Prioritetsgæld, kursværdi   | <u>-7.915.902</u> |                           | <u>237.994</u>           |
|   |                   |                           | <u><u>24.013.456</u></u> |
| Ejendommen er indregnet til valuarvurdering* pr. 31. januar 2017. |                   |                           |                          |
| Værdi pr. indskudt andelskrone                                    |                   | $\frac{24.013.456}{21} =$ | <u><u>1.143.498</u></u>  |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning                     |                   |                           | <u><u>920.000</u></u>    |

\*  
Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 3. februar 2017. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,80% kr. 28.383.861 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.237.000.

## Beregning af andelsværdi

### 22 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering).

|   |                   |                          |
|---|-------------------|--------------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver            |                   | 23.775.462               |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: |                   |                          |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi                     | -31.600.000       |                          |
| Ejendommen, valuarvurdering pr. 31. januar 2017       | <u>31.600.000</u> | 0                        |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                 | 8.153.896         |                          |
| Prioritetsgæld, kursværdi                             | <u>-7.915.902</u> | <u>237.994</u>           |
|   |                   | <u><u>24.013.456</u></u> |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering\* pr. 31. januar 2017.

|                                |                           |                         |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone | $\frac{24.013.456}{21} =$ | <u><u>1.143.498</u></u> |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning | <u><u>920.000</u></u> |
|---|-----------------------|

\*  
Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 3. februar 2017. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,80% kr. 28.383.861 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.237.000.