



A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den 6/4-2017

Dirigent: *Lene Hansen*

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Administrator- og bestyrelsens påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter 1 - 11.....	Side 9 - 10
Note 12 - beregning af andelskronen	Side 11
Note 13 - nøgletal	Side 11
Note 14 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 12 - 14

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen
Ryesgade 61/Trepkaskgade 2
2100 København Ø
CVR nr. 25 26 24 76

Bestyrelse

Sara Paludan
Maria Kampf Ulriksen
Anders Guldmann
Lise-Lotte Christoffersen
Bjarke Max Stald-Bolow

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Revision I/S
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Administrator- og bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen, der udviser et resultat på kr. 388.662 giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2016 med en egenkapital på kr. 32.597.818, samt andelskronens værdi i note 12.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Østerbro, den 16. marts 2017

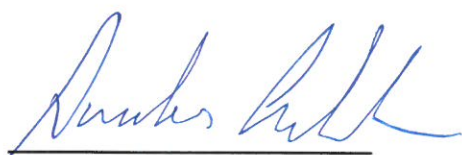
Bestyrelsen:



Sara Paludan
formand



Maria Kampf Ulriksen



Anders Guldmann



Lise-Lotte Christoffersen



Bjarke Max Stald-Bolow

Administrator:



SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

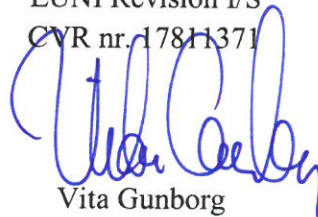
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er 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 selskabet 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 bestyrelsen 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.

Farum, den 16. marts 2017

LUNI Revision I/S

CVR nr. 17811371



Vita Gunborg

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder samt andelsboliglovens § 6 stk. 2+8.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2016.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2016.

Årets resultat kr. 388.662 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København med 24 lejligheder, beliggende Ryesgade 61/Trepkaskgade 2 er optaget til valuar vurdering af 2. marts 2017.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 8.885.988 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2016, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 8.654.246.

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Der betales dog ikke skat for 2016.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.146.600	1.146.600
Beboelsesleje.....		53.093	52.624
Erhvervsleje.....		113.584	129.135
Indtægter i alt		<u>1.313.277</u>	<u>1.328.359</u>
Omkostninger:			
Ejendoms skatter og forsikringer.....	1	116.759	98.437
Forbrugsafgifter.....	2	132.676	122.698
Renholdelse.....	3	97.700	56.312
Vedligeholdelse, løbende.....	4	209.780	101.157
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	91.823	73.537
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	51.733	33.790
Omkostninger i alt.....		<u>700.471</u>	<u>485.931</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>612.806</u>	<u>842.428</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....		0	54
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-224.144	-229.477
		<u>-224.144</u>	<u>-229.423</u>
Resultat før skat		388.662	613.005
Skat		0	0
Resultat efter skat.....		<u>388.662</u>	<u>613.005</u>
Betalte prioritetsafdrag.....	9	251.053	246.903
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		137.609	366.102
Disponeret i alt.....		<u>388.662</u>	<u>613.005</u>

Balance 31. december 2016

	Note	31/12 2016	31/12 2015
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 2027, Udenbys Klædebo Kvarter:			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger.....		8.654.057	8.654.057
Kælderrenovering 2006.....		540.442	540.442
Vindues- og facaderenovering 2008.....		693.556	693.556
Dræn 2012.....		1.503.062	1.503.062
		<u>11.391.117</u>	<u>11.391.117</u>
Opskrivning til valuarvurdering 2/3 2017.....		28.608.883	26.308.883
Ejendomsværdi		<u>40.000.000</u>	<u>37.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.000.000</u>	<u>37.700.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		9.126	9.334
Mellemregning, bestyrelsen.....		2.180	2.180
Varmeregnskab.....		21.615	833
Forudbetalte omkostninger.....		22.622	21.395
Tilgodehavender i alt		<u>55.543</u>	<u>33.742</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		1.509.140	1.437.292
Likvide beholdninger i alt		<u>1.509.140</u>	<u>1.437.292</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.564.683</u>	<u>1.471.034</u>
Aktiver i alt		<u>41.564.683</u>	<u>39.171.034</u>

Balance 31. december 2016

Passiver:	Note	31/12 2016	31/12 2015
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		308.700	308.700
Til/afgang.....		0	0
		<u>308.700</u>	<u>308.700</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		26.308.883	23.308.883
Årets op/nedskrivning.....		2.300.000	3.000.000
		<u>28.608.883</u>	<u>26.308.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-2.100.000	-2.000.000
Årets henlæggelse til andre reserver.....		-100.000	-100.000
		<u>26.408.883</u>	<u>24.208.883</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-178.148	-163.833
Årets kursregulering.....		-53.594	-14.315
		<u>-231.742</u>	<u>-178.148</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		3.523.315	2.910.310
Overført fra resultatopgørelsen		388.662	613.005
		<u>3.911.977</u>	<u>3.523.315</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>30.397.818</u>	<u>27.862.750</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		2.100.000	2.000.000
Årets henlæggelse.....		100.000	100.000
		<u>2.200.000</u>	<u>2.100.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>32.597.818</u>	<u>29.962.750</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	<u>8.885.988</u>	<u>9.083.447</u>
Langfristet gæld i alt		<u>8.885.988</u>	<u>9.083.447</u>
Kortfristet gæld:			
Deposita.....		38.685	37.635
Forudbetalt leje.....		4.785	4.785
Tilbageholdt varme, fraflytter.....		5.000	3.000
Skyldig til andelshavere/lejere.....		13.720	13.087
Igangværende handler.....		0	30.000
Skyldige omkostninger	10	<u>18.687</u>	<u>36.330</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>80.877</u>	<u>124.837</u>
Gæld i alt		<u>8.966.865</u>	<u>9.208.284</u>
Passiver i alt		<u>41.564.683</u>	<u>39.171.034</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	72.753	68.248
Forsikringer	44.006	30.189
	<u>116.759</u>	<u>98.437</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	78.037	63.788
Renovation.....	46.489	48.306
Elforbrug fællesarealer.....	8.150	10.604
	<u>132.676</u>	<u>122.698</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Renholdelse ejendom.....	37.156	35.298
Renholdelse - fortov.....	25.267	21.014
Rottebekæmpelse.....	35.277	0
	<u>97.700</u>	<u>56.312</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Kloakservice.....	10.716	5.000
Blikkenslager VVS/faldstammer.....	81.845	20.183
Dørtelefon/gadedør.....	3.081	715
Gårdlaug m.v.....	42.273	42.273
Varmeanlæg abonnement/eftersyn og vedligeholdelse.....	7.515	26.386
Reparation af hul i fortov.....	0	2.500
Snedker/tømrer.....	0	4.100
Murer.....	62.116	0
Glarmester.....	1.281	0
Elektriker - el reparationer.....	953	0
	<u>209.780</u>	<u>101.157</u>
5. <u>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>		
Rottesikring.....	0	0
Byggesag.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	49.721	48.273
Revision og regnskabsassistance	15.875	15.400
Varmeregnskab 2015 + aconto 2016.....	17.197	0
Gebyrer og porto.....	3.204	4.039
Digital postkasse.....	690	670
Nøgletalsskema.....	1.075	1.030
Administration vedr. valuarvurdering.....	4.000	3.875
Øvrige administrationsomkostninger.....	61	250
	<u>91.823</u>	<u>73.537</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
7. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	5.028	1.610		
Valuarvurdering.....	15.625	22.500		
ABF kontingent.....	3.620	902		
Tab leje.....	771	1.059		
Beboeraktiviteter.....	470	0		
Energimærkning/styring.....	26.219	0		
Byggeteknisk rådgivning.....	0	7.719		
	<u>51.733</u>	<u>33.790</u>		
8. <u>Finansielle omkostninger</u>				
Prioritetsrenter og bidrag.....	224.144	229.477		
	<u>224.144</u>	<u>229.477</u>		
9. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, Rentetilpasning F5, Inkonv. 0,568834%, hovedstol kr. 5.645.000 restløbetid 27 år 3 mdr.....	55.999	177.503	5.336.823	5.246.556
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 4,39185%, hovedstol kr. 3.745.810, tinglyst kr. 4.276.000. Restløbetid 25 år	168.145	73.550	3.549.165	3.407.690
	<u>224.144</u>	<u>251.053</u>	<u>8.885.988</u>	<u>8.654.246</u>
10. <u>Skyldige omkostninger</u>				
Revisor 2016.....				15.875
Glad Ejendomsservice december 2016.....				2.812
				<u>18.687</u>
11. <u>Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelser</u>				
Til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank A/S er indlagt et ejerpantebrev stort kr. 2.100.000.				
Foreningen er skattepligtig efter ejendomsbeskatningsloven ved salg af den sidste andel, og dermed alle andele overdraget efter stiftelsen i 2000. Eventualskat er ikke beregnet og afsat.				

Noter12. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2016

i.h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c

		31/12 2016	31/12 2015
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....		30.397.818	27.862.750
Værdi af andelskrone pr. andel	30.397.818	17.232	15.795
	1.764		
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	32.597.818	18.479	16.986
	1.764		

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på 17.232.

Antal andele	Type areal m ²	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.361.354	6.806.768
6	80	480	1.378.586	8.271.515
4	81	324	1.395.818	5.583.273
5	94	470	1.619.838	8.099.192
1	95	95	1.637.071	1.637.071
21		1.764		30.397.818

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

I overensstemmelse med foreningens strategiplan for 2014-2023 hensættes kr. 100.000 årligt frem til 2023 til uforudsete udgifter, ændring i ejendomsvurdering og kursudsving på prioritetsgæld.

13. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. andel	Kr. pr. m ² total
Valuar ejendomsvurdering	40.000.000	1.904.762	22.676
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	7.402.182	352.485	4.196
Foreslået andelsværdi	30.397.818	1.447.515	17.232
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	1.146.600	54.600	650
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		209.780	18
Øvrige omkostninger		490.691	42
Finansielle poster, netto		224.144	19
Afdrag		251.053	21
			100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			87

Noter

14. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	21	1.764
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	81
B4	Erhvervslejemål	2	107
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	24	1.952

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften anvendes foreningens registreret areal som udgør 1.764 m ²			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1891

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.000.000	20.492

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.200.000	1.127

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens 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 ²
H1	Boligafgift	95.550	x 12	/ 1764	650
H2	Erhvervslejeindtægter	7.348	x 12	/ 1764	50
H3	Boliglejeindtægter	4.424	x 12	/ 1764	30

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-92	348	220

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.232	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.196	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.429	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	74	52	107
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	98	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	172	52	107

	Forklaring på udregning	(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)	78

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	403	140	142