

**Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej
CVR. NR. 29 87 45 30**

**Bymose Park 14
3200 Helsingør**



Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8-9
Noter	10-15
Opgørelse af andelskronens værdi	16

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Bymose Park 14
3200 Helsingør
Matr. Nr. 8na Helsingør By, Helsingør
Cvr.nr. 29 87 45 30

Bestyrelse:

Benny Nicolaisen (formand)
Sonja Pedersen
Ib Kristensen
Kirsten Nielsen
Helge Andersen

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2017

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2016 for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge den 7. februar 2017

I bestyrelsen:



Benny Nicolaisen
Formand



Sonja Pedersen



Ib Kristensen



Kirsten Nielsen



Helge Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 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 ledelsen 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 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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

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.

Hillerød, den 7 februar 2017
DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, registrerede revisorer
Cvr.nr. 54 87 99 11

Jeanette Vetlov
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelserne med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Diverse indtægter m.v. indtægtsføres i takt med 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditorer. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftaler, renteswap.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

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

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabs note 5.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år

"Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

"Kursregulering markedsværdi Swap" indeholder ændringer i dagsværdi af renteswap.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit, er et cibro3-lån der indregnes til pantebrevsrestgæld ultimo året.

Kursværdi er oplyst i note 9 i regnskabet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 14 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.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk.2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 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 2016

Note	Budget ej revideret 2016	Realiseret 2016	Realiseret 2015
Boligafgift	1.476.444	1.476.444	1.466.526
Lokaleudlejning	12.500	11.850	12.200
Administrationsgebyr	6.000	6.000	2.000
Indtægter	1.494.944	1.494.294	1.480.726
Ejendomsskatter og renovation	107.591	58.889	107.174
Ejendomsskatter tidligere år	0	-372.939	0
Konsulent honorar	0	172.095	0
Forsikringer	30.000	27.241	29.304
Vedligeholdelse, løbende	30.000	12.109	165.599
Byggeskadefonden	0	0	-137.851
1 Administration	24.100	28.263	20.941
2 Fælleshus og fællesarealer	116.651	98.971	88.886
Afskrivninger	0	0	17.890
Ejendommens omkostninger	308.342	24.629	291.943
Resultat af primær drift	1.186.602	1.469.665	1.188.783
3 Finansielle indtægter	0	146.031	3.328
4 Finansielle udgifter	-1.232.432	-1.223.667	-1.223.661
Årets resultat	-45.830	392.029	-31.550
Afskrivninger	0	0	17.890
Likviditetsmæssigt resultat	-45.830	392.029	-13.660
Årets resultat disponeres således:			
Overført af årets resultat		32.029	3.450
Overført til reserve til vedligeholdelse		360.000	0
Overført fra reserve til vedligeholdelse		0	-35.000
Disponeret i alt		392.029	-31.550

Balance pr 31. december 2016

		AKTIVER	
Note		2016	2015
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
5	Ejendommen	27.962.273	27.962.273
6	Driftsmidler og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		27.962.273	27.962.273
Anlægsaktiver i alt		27.962.273	27.962.273
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavende fjernvarme	922	1.882
Tilgodehavender i alt		922	1.882
7	Likvide beholdninger	1.570.504	1.181.384
Omsætningsaktiver i alt		1.571.426	1.183.266
AKTIVER I ALT		29.533.699	29.145.539

Balance pr 31. december 2016

PASSIVER

Note	2016	2015
EGENKAPITAL		
8 Andelskapital	5.512.301	5.512.301
Overført resultat m.v.		
Overført tidligere år	-9.051.719	-10.030.747
Årets resultat	32.029	3.450
Kursregulering markedsværdi Swap	-707.858	975.578
Overført resultat m.v. i alt	-9.727.548	-9.051.719
Egenkapital før andre reserver	-4.215.247	-3.539.418
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret primo	630.200	665.200
Årets reserver	360.000	0
Anvendt af reserver	0	-35.000
Andre reserver i alt	990.200	630.200
Egenkapital i alt	-3.225.047	-2.909.218
GÆLD		
Langfristet gæld		
9 Prioritetsgæld	23.485.000	23.485.000
Markedsværdi Swap	9.250.419	8.542.561
Langfristet gæld i alt	32.735.419	32.027.561
Kortfristet gæld		
Forudbetalt boligafgift	5.447	11.372
Skyldige omkostninger	17.880	15.824
Kortfristet gæld i alt	23.327	27.196
Gældsforpligtigelser i alt	32.758.746	32.684.957
PASSIVER I ALT	29.533.699	29.145.539
10 Hæftelser		
11 Forsikringsforhold		
12 Eventualforpligtigelser		
13 Energimærkning		
14 Nøgletal		
15 Andelsværdier		

Noter

	2016	2015
1 Administration		
Kontingent ABF	4.665	3.800
Revisorhonorar	16.000	15.625
Revisorhonorar tidligere år	2.250	250
Gaver og blomster	900	0
Porto og gebyrer	74	64
EDB-udgifter	3.860	0
Kontorhold	514	1.202
Administration i alt	28.263	20.941
2 Fælleshus og fællesarealer		
Varme og vand	18.767	19.401
El	17.739	17.521
Snerydning	13.813	11.156
Småanskaffelser	9.943	6.998
Møder m.v.	17.850	5.383
Kabel - TV	3.673	703
Brændstof	2.454	0
Vedligeholdelse	14.732	27.724
Fælleshus og fællesarealer i alt	98.971	88.886
3 Finansielle indtægter		
Nykredit Bank	0	3.328
Gribskov Kommune	146.031	0
Finansielle indtægter i alt	146.031	3.328
4 Finansielle omkostninger		
Nykredit	-140.910	-158.177
Swap rentegaranti	-1.082.757	-1.065.484
Finansielle omkostninger i alt	-1.223.667	-1.223.661

Noter

	2016	2015
5 Ejendommen		
Anskaffelsessum	27.561.619	27.561.619
Forbedringer	400.654	400.654
Ejendommen i alt	27.962.273	27.962.273
Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 38.000.000, heraf grundværdi kr. 3.216.200. Ejendommens samlede beboelses areal udgør 1.954 kvm, fordelt på 20 andelsboliger.		
6 Driftsmidler og inventar		
Anskaffelsessum primo	204.206	204.206
Anskaffelsessum ultimo	204.206	204.206
Af- og nedskrivninger primo	204.206	186.316
Årets afskrivninger	0	17.890
Af- og nedskrivninger ultimo	204.206	204.206
Driftsmidler og inventar i alt	0	0
7 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	962	142
Nykredit Bank 81171541271	1.569.542	1.181.242
Likvide beholdninger i alt	1.570.504	1.181.384
8 Indskudskapital		
Andelshavernes indskud	5.512.301	5.512.301
Indskudskapital i alt	5.512.301	5.512.301
9 Prioritetsgæld		
	Kursværdi	Restgæld
Nykredit Kredit Cibro3-lån	23.528.917	23.485.000
Prioritetsgæld i alt	23.528.917	23.485.000

Noter

2016

Nykredit Kredit Cibro3-lån

Hovedstol	23.485.000
Pantebrevsrestgæld	23.485.000
Kursværdi	23.528.917
Rentetilpasning	Variabel
Afdrag	Nej
Restløbetid	26,5
Rente	0,00%

Der afdrages ikke på lånet frem til den 30. juni 2027

Der er indgået en renteswapaftale som bevirker, at lånet til Nykredit Cibro3-lån ikke kan overstige 4.62% p.a. med udløb den 30. juni 2027.

Markedsværdien af renteswapen udgør pr. 31/12 2016 kr. -9.250.419, værdien er en forpligtigelse ved indfrielse pr. 31/12 2016, værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

10 Hæftelser

Der er tinglyst pantebrev i ejendommen på kr. 23.485.000, over for Nykredit, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12 2016 kr. 23.485.000.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

11 Forsikringsforhold

Andelsforeningen har i henhold til vedtægternes § 31 stk. 5, tegnet forsikring for bestyrelsens økonomiske ansvar, med en dækning på kr. 2.068.061.

12 Eventualforpligtigelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst pantsætnings- og salgsforbud, således at ejendommen ikke kan pantsættes eller sælges uden Nykredit Bank samtykke.

Afgivne garantier:

Bestyrelsen oplyser, der er stillet garanti for en andelshaver oprindeligt kr. 290.000, restgælden udgør kr. 93.515.

Andre forpligtigelser:

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsbligforeningen. Af denne støtte kan kr.3.579.372,62 jf. §160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

13 Energimærkning

Fremover bliver der udført energimærkning ved salg

14 Nøgletalsoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	20	1954
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Udhuse	20	120
Garage	1	104
Fælleshus	1	292
B6 I alt	42	2470

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige 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:				

D1 Foreningens stiftelses år	1995
D2 Ejendommens opførelses år	2000

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud ?		X
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtigelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Der er pr. 31/12 2016 ingen hæftelser udover tinglyst prioritetsgæld.		

Noter

	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		38.000.000	15.385
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		990.200	401
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			3

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlig 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		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1 Boligafgift	758
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2	-56	-16	201

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1 Andelsværdi	2.957
K2 Gæld-omsætningsaktiver	15.961
K3 Teknisk andelsværdi	18.918

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	31	67	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	31	67	5

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-17%
----------	--	------

4.1 Afdrag

	Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0

15 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2c, offentlig ejendomsværdi, samt vedtægternes § 14.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ud fra det samlede andelsindskud på kr. 5.512.301.

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2016 1,05

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 25/2 2016 0,91

Opgørelse af andelskronens værdi

Ifølge Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede værdi ifølge ovenstående lovs §5.

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2a

Andelens værdi pr. 31. december 2016 opgøres med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris og den nominelle værdi af prioritetsgæld.

Egenkapital før andre reserver		-4.215.247
Markedsværdi Swap		9.250.419
		<u>5.035.172</u>
Andelshavernes indskud	5.512.301	
Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2a		<u>0,91</u>

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2c

Andelenes værdi pr. 31. december 2016 opgøres med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 og prioritetsgælden til kursværdi herunder herunder markedsværdi af rente Swap.

Egenkapital før andre reserver		-4.215.247
Anskaffelsessum ejendom		-27.962.273
Ejendomsværdi den 1/10 2015		38.000.000
Restgæld ifølge årsregnskab		23.485.000
Restgæld til kursværdi		-23.528.917
		<u>5.778.563</u>
Andelshavernes indskud	5.512.301	
Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2c		<u>1,05</u>

På grundlag af ovenstående kan den enkelte andels værdi opgøres således

	<u>Indskud pr.andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelenes værdi pr. 31/12 2016 jf. ABL § 5 stk. 2c</u>
9 andele	300.947	2.708.523	315.484
4 andele	269.697	1.078.788	282.724
1 andel	269.274	269.274	282.281
4 andele	243.240	972.960	254.989
2 andele	241.378	482.756	253.037
		<u>5.512.301</u>	