

Andelsboligforeningen Pilehaven

Fridasholm 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63



Årsrapport 2016



Building a better
working world

Indhold

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Forslag til værdiansættelse	16
Værdiansættelse af andel	17
Budget for året 2017	18

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Pilehaven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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 2016.

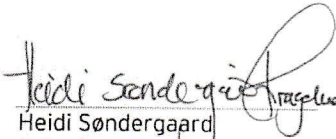
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. marts 2017

Bestyrelse:


Allan Koch
formand


Heidi Søndergaard
Sekretær


Gitte Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Pilehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Standard A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2016. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. 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 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 bestyrelsen 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

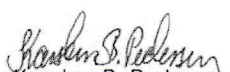
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 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 konklusion 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 bestyrelsen om bl.a. 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.

Odense, den 21. marts 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor



Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen Pilehaven
Adresse, postnr. by	Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ
CVR-nr.	32 85 08 63
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Allan Koch Gitte Christensen Heidi Søndergaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, 5000 Odense C

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse

Note	kr.	Budget		
		2016	2016 (ej revideret)	2015
	Indtægter			
	Boligafgifter	619.704	619.704	619.704
	Flyttegebyr inkl. rente	5.000	0	5.000
		<u>624.704</u>	<u>619.704</u>	<u>624.704</u>
	Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikringer	106.721	106.107	112.962
3	Renholdelse	2.914	4.000	2.785
4	Vedligeholdelse, løbende	16.801	60.000	36.160
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	88.956	164.250	1.638
6	Administrationsomkostninger	27.552	22.400	29.311
7	Øvrige foreningsomkostninger	26.348	24.000	45.242
	Omkostninger i alt	<u>269.292</u>	<u>380.757</u>	<u>228.098</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>355.412</u>	<u>238.947</u>	<u>396.606</u>
8	Finansielle indtægter	4.822	4.000	4.163
9	Finansielle omkostninger	-200.436	-198.000	-229.216
		<u>-195.614</u>	<u>-194.000</u>	<u>-225.053</u>
	Årets resultat	<u>159.798</u>	<u>44.947</u>	<u>171.553</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	120.000	120.000	120.000
	Anvendt fra vedligeholdelseskontoen	-40.000	-40.000	0
		<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>120.000</u>
	Overført til "Overført resultat m.v.":			
	Betalte prioritetsafdrag	1.175.000	0	33.658
	Indeksregulering, prioritetsgæld	0	0	-279
	Restandel af årets resultat	-1.095.202	-35.053	18.174
		<u>79.798</u>	<u>-35.053</u>	<u>51.553</u>
	Disponeret i alt (afvigelse skyldes indeksregulering)	<u>159.798</u>	<u>44.947</u>	<u>171.553</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Andelsboliger		
	Anskaffelsessum Pilehaven	19.374.725	19.374.725
	(ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015, 23.600.000 kr., heraf udgør grundværdien 4.681.400 kr.)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.374.725</u>	<u>19.374.725</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender, husleje	0	1.259
		<u>0</u>	<u>1.259</u>
	Likvide beholdninger		
	Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse	291.791	117.531
	Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto	20.216	102.601
	Arbejdernes Landsbank 0545586, terminkonto	207.002	1.313.229
		<u>519.009</u>	<u>1.533.361</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>519.009</u>	<u>1.534.620</u>
	AKTIVER I ALT	<u>19.893.734</u>	<u>20.909.345</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	3.716.000	3.716.000
10	Overført resultat m.v.	6.375.243	6.295.445
	Egenkapital før andre reserver	10.091.243	10.011.445
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	211.268	91.268
	Hensat i året	120.000	120.000
	Anvendt i året	-40.000	0
	Andre reserver i alt	291.268	211.268
	Egenkapital og andre reserver i alt	10.382.511	10.222.713
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	9.500.000	9.500.000
		9.500.000	9.500.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.175.000
	Skyldige omkostninger	11.223	11.632
		11.223	1.186.632
	Gældsforpligtelser i alt	9.511.223	10.686.632
	PASSIVER I ALT	19.893.734	20.909.345
11	Sikkerhedsstillelser		
12	Øvrige forhold		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Pilehaven for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at det kun er driftsindtægter og -udgifter, der vedrører regnskabsåret, der er medtaget i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeklån m.v.).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på bygninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

Kr.	Budget 2016 (ej revideret)		
	2016		2015
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	81.614	81.000	76.700
Forsikring	25.107	25.107	36.262
	<u>106.721</u>	<u>106.107</u>	<u>112.962</u>
3 Renholdelse			
Maxicontainer	0	2.000	1.674
Planter m.v.	2.914	2.000	1.111
	<u>2.914</u>	<u>4.000</u>	<u>2.785</u>
4 Vedligeholdelse, løbende			
Udskiftning af varmeveksler	0	40.000	0
Algebehandling	3.000	0	10.538
Malerarbejde	10.626	0	0
Rensning kloak	0	0	831
Duepigge ved 11 boliger	0	0	15.856
Spuling afløb	0	0	8.215
Diverse vedligeholdelse	3.175	20.000	720
	<u>16.801</u>	<u>60.000</u>	<u>36.160</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

Kr.	Budget 2016		2015
	2016	(ej revideret)	
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning belysning i carporte	54.391	0	0
Fliser	0	0	1.638
Døroverdækning inkl. montering	0	107.500	0
Rydning af gammel hæk	0	28.000	0
Plantet ny hæk	34.565	28.750	0
	<u>88.956</u>	<u>164.250</u>	<u>1.638</u>
6 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	11.225	11.200	10.900
Assistance vedrørende påtænkt låneomlægning	0	0	2.750
Assistance vedrørende salg af andelsbolig	0	0	5.000
Anden regnskabsmæssig assistance	4.600	0	0
Kontorartikler, porto og gebyrer, ABF håndbog	5.027	4.500	4.211
Telefongodtgørelse	3.600	3.600	3.600
Bestyrelseshonorar	3.100	3.100	2.850
	<u>27.552</u>	<u>22.400</u>	<u>29.311</u>
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	6.158	4.500	4.867
Repræsentation	250	500	175
Sommerfest	5.000	5.000	27.000
Grundejerforening	13.200	14.000	13.200
Hjemmeside	570	0	0
Diverse, mangler bilag	1.170	0	0
	<u>26.348</u>	<u>24.000</u>	<u>45.242</u>
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank, netto	4.822	4.000	4.163
	<u>4.822</u>	<u>4.000</u>	<u>4.163</u>
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	200.436	198.000	238.739
Offentlig støtte	0	0	-9.802
Indeksregulering, prioritetsgæld	0	0	279
	<u>200.436</u>	<u>198.000</u>	<u>229.216</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Kr.	2016	2015
10 Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar	6.295.445	6.243.892
Indeksregulering, prioritetsgæld	0	-279
Betalte prioritetsafdrag	1.175.000	33.658
Restandel af årets resultat	-1.095.202	18.174
	<u>6.375.243</u>	<u>6.295.445</u>

11 Sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 8 BX, Seden by tinglyst ejerpantebrev på 985.000 kr. med meddelelse til Arbejdernes Landsbank. Pantebrevet opbevares i Arbejdernes Landsbank uden at være lagt til sikkerhed.

Der er tinglyst realkreditpantebrev med en hovedstol på nominelt 14.864.000 kr. i Nykredit Realkredit og 9.500.000 kr. i LR Realkredit til sikkerhed for kreditlån.

12 Øvrige oplysninger

Vedrørende vedligeholdelsesplaner for ejendommene er der planlagt følgende, dog efter behov:

- carportene får skiftet træ i 2019/20 - forventet pris 184.000 kr.
- maling af carporte - forventet pris 20.000 kr.
- energimærkning i 2018/2019 - forventet pris 20.000 kr.
- maling af huse i 2019/20 - forventet pris 455.000 kr.
- algebehandling af tagene i 2019/20 - forventet pris 20.000 kr.
- udskiftning af varmevekslere 2017-2020 forventet pris 20-40.000 kr. pr. år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december
Noter
13 Prioritetsgæld

Kr.	Hoved- stol	Restgæld primio	Renter og bi- drag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
1. LR Realkredit, kontantlån	9.500.000	9.500.000	142.567	0	9.500.000	0	9.662.915
2. Nordaa Kredit, obligationslån, 4 %	1.175.000	1.175.000	57.869	1.175.000	0	0	0
		<u>10.675.000</u>	<u>200.436</u>	<u>1.175.000</u>	<u>9.500.000</u>	<u>0</u>	<u>9.662.915</u>

1. Lån nr. 1: Kontantlån med en restløbetid på 23 år, med en aktuell rente på 0,8062 %. Næste rentetilpasning er april 2020 - Afdragsfrit frem til 2020.
2. Lån nr. 2: Obligationsslånet er betalt ud i 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Nøgletalsoplysninger

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31/12 2016		31/12 2015	31/12 2014
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	22	2.086	2.086	2.086
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	22	2.086	2.086	2.086

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (BBR)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Den samlede boligafgift opgøres som en fast del, der er ens for alle og en variabel del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	Ja	Nej
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		X

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr.		Gns. Kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.600.000	291.268	11.313
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	%		1,23

G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales?	Ja	Nej
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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
14 Nøgletalsoplysninger (fortsat)
2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. Kr. pr. andels-m ²
H1 Boligafgift	297
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-131	82	77

	Gns. Kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	6.785
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.311
K3 Teknisk andelsværdi	11.096

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	8	17	8
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	195	1	43
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	203	18	51

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51 %
--	------

	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	434	16	563

15 Eventualforpligtelse

Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. er der en forpligtelse over for Statens Administration på i alt 12.329.665 kr. pr. 31. december 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Forslag til værdiansættelse

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mægler vurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som er opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsgælden. Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen	10.091.243		10.091.243
+ Offentlige kontantværdi			23.600.000
÷ Anskaffelsessum			-19.374.725
÷ Kontantværdi af prioritetsgæld			-9.662.915
+ Nom. værdi af prioritetsgæld			9.500.000
Andelenes kursværdi	<u>10.091.243</u>		<u>14.153.603</u>
Indskud	3.716.000		3.716.000
Beregnet andelskurs	<u>271,56</u>		<u>380,88</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Værdiansættelse af andel

Metode 1

	<u>Indskud</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi pr. andel</u>
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr.	1.840.800	271,56	416.576
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr.	1.875.200	271,56	509.233
	<u>3.716.000</u>		

Metode 3

	<u>Indskud</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi pr. andel</u>
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr.	1.840.800	380,88	584.274
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr.	1.875.200	380,88	714.231
	<u>3.716.000</u>		

Bestyrelsens foreslår, at andelenes værdi fastsættes til kurs	3,8088
Vedtaget andelsværdi 2015 til sammenligning	3,8559

Budget for året 2017

	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
Indtægter		
Boligafgifter	619.704	619.704
Flyttegebyr	0	5.000
	<u>619.704</u>	<u>624.704</u>
Omkostninger		
Ejendomsskat og forsikring:		
Ejendomsskat	86.000	81.614
Ejendomsforsikring	26.000	25.107
Renholdelse:		
Maxicontainer m.v.	0	0
Planter m.v.	4.000	2.914
Vedligeholdelse, løbende:		
Udskiftning af varmeveksler	40.000	0
Algebehandling	0	3.000
Malerarbejde	0	10.626
Vedligeholdelse af foreningens festtelt	2.000	0
Diverse vedligeholdelse	10.000	3.175
Vedligeholdelse, genopretning og renovering:		
Udskiftning belysning i carporte	0	54.391
Plantet ny hæk	0	34.565
Administrationsomkostninger:		
Revision og regnskabsassistance	11.530	11.225
Anden regnskabsmæssig assistance	0	4.600
Kontorholdsomkostninger, porto og gebyr	5.000	5.027
Telefongodtgørelse	3.600	3.600
Bestyrelseshonorar	3.100	3.100
Øvrige foreningsomkostninger:		
Møder og generalforsamling	5.000	6.158
Repræsentation	500	250
Sommerfest	0	5.000
Grundejerforening	13.200	13.200
Hjemmeside	0	570
Diverse, mangler bilag	0	1.170
	<u>209.930</u>	<u>269.292</u>
Resultat før finansielle poster	<u>409.774</u>	<u>355.412</u>
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter bank, netto	500	4.822
Finansielle udgifter:		
Prioritetsrenter og bidrag	-144.667	-200.436
Finansielle poster, netto	<u>-144.167</u>	<u>-195.614</u>
Årets resultat	<u>265.607</u>	<u>159.798</u>

Budget for året 2017

	<u>Budget 2017 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2016</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	120.000	120.000
Anvendt af reserver til vedligeholdelse af ejendommen	<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
	80.000	80.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	0	1.175.000
Restandel af årets resultat	<u>185.607</u>	<u>-1.095.202</u>
	185.607	79.798
Disponeret i alt	<u>265.607</u>	<u>159.798</u>