



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registreret revisor  
medlem af FSR · danske revisorer

## **Andelsboligforeningen Højen, Nyråd**

c/o Advice Ejendomsadministration A/S  
Rådhusstorvet 4C  
4760 Vordingborg

CVR-nr. 31522692

## **Årsrapport for 2018**

Godkendt på foreningens generalforsamling  
den 28. 4. 19

Navn: *HENRIK RØRUP*  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Administrator- og bestyrelsespåtegning**

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højen, Nyråd.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyråd, den 4. april 2019

**Bestyrelse**

**Poul Mortensen**

**Kristian Pedersen**

**Jørn Renee Møller**

**Jan Abel**

**Hans Pronk**

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator for Andelsboligforeningen Højen, Nyråd skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018

**Administrator**

Advice Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højen, Nyråd

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højen, Nyråd for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt 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 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 i regnskabet

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligning i resultatopgørelsen og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og tilhørende noter, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. 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. 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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**


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 ledelsen 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 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 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.

Nyråd, den 4. april 2019

**Totalrevision Vordingborg ApS**  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 19261735



**Kim Christensen**  
Registreret revisor  
MNE-nr. 16181  
medlem af FSR - danske revisorer

**Foreningsoplysninger**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Højen, Nyråd c/o Advice Ejendomsadministration A/S Rådhusstorvet 4C 4760 Vordingborg
<b>CVR-nr.</b>	31522692
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Poul Mortensen Kristian Pedersen Jørn Renee Møller Jan Abel Hans Pronk
<b>Administrator</b>	Advice Ejendomsadministration A/S Rådhusstorvet 4C 4760 Vordingborg
<b>Revisor</b>	Totalrevision Vordingborg ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen, Nyråd er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 andelens værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

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

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

#### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabperioden.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab, omkostninger vedrørende låneomlægning og amortiseret låneomkostninger.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Foreningens ejendom**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes og værdiansættes til kostpris.

Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital og andre reserver**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat og afdrag, samt resterende overførsel af årets resultat og årets afdrag, samt amortiseret låneomkostninger.

Under "Reserve til vedligeholdelse af ejendom" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom, i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **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.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

#### **Øvrige noter**

##### **Nøgleoplysninger**

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Nøgletallene er baseret på oplysninger fra BBR, administrator og andelsboligforeningen.

#### **Andelsværdi**

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



**Resultatopgørelse**

		<b>Realiseret 2018</b>	<b>Budget 2018 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2017</b>
	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Boligaft		1.628.400	1.628.400	1.733.979
Øvrige indtægter	1	20.828	0	20.148
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.649.228</b>	<b>1.628.400</b>	<b>1.754.127</b>
Ejendomsskat og forsikringer	2	-133.612	-131.900	-131.892
Forbrugsafgifter	3	0	0	-66.975
Vedligeholdelse, løbende	4	-25.133	-64.100	-54.136
Fællesudgifter ABF Højen		-108.639	-108.600	-108.610
Administrationsomkostninger	5	-93.772	-98.800	-105.021
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-361.156</b>	<b>-403.400</b>	<b>-466.634</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.288.072</b>	<b>1.225.000</b>	<b>1.287.493</b>
Finansielle omkostninger	6	-622.589	-1.180.000	-1.176.335
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-622.589</b>	<b>-1.180.000</b>	<b>-1.176.335</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>665.483</b>	<b>45.000</b>	<b>111.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Vedligeholdelsesfond"		45.000	45.000	0
Betalte prioritetsafdrag		557.746	0	825.901
Overført restandel af årets resultat		62.737	0	-714.743
<b>Disponeret i alt</b>		<b>665.483</b>	<b>45.000</b>	<b>111.158</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, matr.nr.2 bø, Hulemose Mølle	7	35.929.615	35.929.615
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>35.929.615</u>	<u>35.929.615</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>35.929.615</u>	<u>35.929.615</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<u>776.128</u>	<u>2.141.476</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>776.128</u>	<u>2.141.476</u>
<b>Aktiver</b>		<u>36.705.743</u>	<u>38.071.091</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		7.185.923	7.185.923
Overført resultat mv		6.622.399	6.001.916
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		918.680	873.680
<b>Egenkapital og andre reserver</b>	9	<b>14.727.002</b>	<b>14.061.519</b>
Prioritetsgæld	10	21.962.830	22.518.188
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.962.830</b>	<b>22.518.188</b>
Anden gæld	11	15.911	17.689
Mellemregning kreditforening		0	1.041.195
Deponering ifm. salg af andel		0	432.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.911</b>	<b>1.491.384</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.978.741</b>	<b>24.009.572</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.705.743</b>	<b>38.071.091</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

**Noter**

**1. Øvrige indtægter**

	<b>2018</b>	<b>Budget 2018</b> <b>(ej revideret)</b>	<b>2017</b>
Renovation, opkrævet	428	0	428
Gasservice	19.380	0	19.720
Gasservice, manuelle indbetalinger	1.020	0	0
	<b>20.828</b>	<b>0</b>	<b>20.148</b>

**2. Ejendomsskat og forsikringer**

Ejendomsskatter	77.242	78.300	77.242
Renovation	55.304	53.600	53.584
Rottebekæmpelse	1.066	0	1.066
	<b>133.612</b>	<b>131.900</b>	<b>131.892</b>

**3. Forbrugsafgifter**

Vand, vandafgift og kloakafgift	0	0	275
Diverse omkostninger, ejendom	0	0	66.700
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66.975</b>

**4. Vedligeholdelse, løbende**

Diverse	0	4.100	0
Murer	0	0	4.680
Snedker/Tømrer	0	0	29.311
VVS	0	0	17.964
Elektrolyse og andre abonnementer	22.905	0	0
Kloakarbejde	2.228	0	2.181
Budgettet vedligeholdelse	0	60.000	0
	<b>25.133</b>	<b>64.100</b>	<b>54.136</b>

**5. Administrationsomkostninger**

Repræsentation, gaver og blomster	175	0	648
Bestyrelseshonorar	3.200	3.200	3.200
Internetopkobling	758	0	965
Porto	61	0	163
Kopialia	575	0	1.610
Kontorartikler	0	0	520
Generalforsamlinger og møder	7.163	10.000	4.652
Administrationshonorar	61.494	61.500	59.703
Øvrige adm.honorarer	500	0	15.500
Revision	14.500	14.100	13.600
PBS-gebyrer	1.471	0	1.676
Gebyrer, bank	3.874	0	2.784
Øvrige administrationsomkostninger	0	10.000	0
Øredifferencer	1	0	0
	<b>93.772</b>	<b>98.800</b>	<b>105.021</b>

**Noter**

**6. Finansielle omkostninger**

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018 (ej revideret)</u>	<u>2017</u>
Renteudgifter, bank	2.760	0	5.391
Renteudgifter, prioritetslån	617.441	1.180.000	403.730
Amortiseret låneomkostninger	2.388	0	0
Kurstab prioritetslån	0	0	747.451
Låneomkostninger	0	0	19.763
	<u>622.589</u>	<u>1.180.000</u>	<u>1.176.335</u>

**7. Ejendommen, matr.nr.2 bø, Hulemose Mølle**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kostpris primo	35.929.615	35.929.615
Kostpris ultimo	<u>35.929.615</u>	<u>35.929.615</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>35.929.615</u>	<u>35.929.615</u>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 26.000.000

**8. Likvide beholdninger**

Nordea 2216 6885796387	135.596	801.137
Alm.Brand 7681-6663090	640.532	645.430
Jyske Bank 5041-0001396810	0	694.909
	<u>776.128</u>	<u>2.141.476</u>

**9. Egenkapital og andre reserver**

<b>Andelsindskud</b>		
Primo	7.185.923	7.185.923
	<u>7.185.923</u>	<u>7.185.923</u>
<b>Overført resultat mv</b>		
Overført resultat og afdrag tidligere år	6.001.916	5.890.757
Overført restandel af årets resultat	62.737	-714.743
Årets afdrag	557.746	825.902
	<u>6.622.399</u>	<u>6.001.916</u>
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Primo	873.680	873.680
Årets tilgang	45.000	0
	<u>918.680</u>	<u>873.680</u>
	<u>14.727.002</u>	<u>14.061.519</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>10. Prioritetsgæld</b>		
BRF-Kredit, rentetilpasningslån		
Hovedstol: 22.615.000 kr.		
Kursværdi: 22.070.897 kr.		
Rentesats: 2,0		
Restløbetid: 29 år		
Lånerestgæld	22.057.254	22.615.000
Amotiseret låneomkostninger	-94.424	-96.812
	<u>21.962.830</u>	<u>22.518.188</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
Skyldig revisor	14.500	13.600
Advice	0	3.195
Vordingborg Forsyning	0	275
Svego	0	619
Kloakfirmaet Alex Larsen	1.009	0
Skyldig boligafgift og driftsudgift til andelshaver	402	0
	<u>15.911</u>	<u>17.689</u>

**12. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Bestyrelsen har oplyst, at der dem bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. kr. 22.057.254 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør. kr. 35.929.615

Noter

**13. Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Højen, Nyråd 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	2018	2018	2017	2016
	Antal	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.
B1	Andelsboliger	23	2.236	2.236
B2	Erhvervsandele			
B3	Boliglejemål			
B4	Erhvervslejemål			
B5	Øvrige lejemål			
B6	<b>I alt</b>	<b>23</b>	<b>2.236</b>	<b>2.236</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Det oprindelige indskud
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Det oprindelige indskud
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Ikke relevant
D1	Foreningens stiftelsesår			År 2005
D2	Ejendommens opførelsesår			2005
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			Anskaffelsespris
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)			35.929.615 16.069
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)			918.680 411
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)			2,56

Noter

G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?				Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom				Nej
Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					
		<b>Indtægt</b>	<b>Antal mdr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>
I1	Boligafgift	135.700	12	2.236	728
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boliglejeindtægter				
Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					
			<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
			<b>Kr. pr. kvm.</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste 3 år		298	50	368
Kr. pr. kvm.					
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)				6.133
K2	Gæld - omsætningsaktiver				9.482
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)				15.615
Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)					
			<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
			<b>Kr. pr. kvm.</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende		11	24	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
M3	Vedligeholdelse i alt		11	24	65
Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. 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				38
Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					
			<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
			<b>Kr. pr. kvm.</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år		249	369	358



Noter

**14. Beregning af andelsværdi, kostpris**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra a, (kostpris) samt vedtægterne.

	<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver	13.808.322
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, bogført værdi	21.962.830
Prioritetsgæld, lånerestgæld	-22.057.254
	<b>13.713.898</b>

Ejendommen er indregnet til kostpris

Andelsindskud	7.185.923
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,91
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2018 og gældende på balancedagen)	1,82

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	255.109	510.218	486.860	973.720
1	263.081	263.081	502.074	502.074
5	265.738	1.328.690	507.145	2.535.724
1	277.738	277.738	530.046	530.046
1	291.025	291.025	555.404	555.404
1	304.976	304.976	582.028	582.028
1	319.092	319.092	608.968	608.968
4	322.028	1.288.112	614.571	2.458.284
1	324.980	324.980	620.205	620.205
1	337.529	337.529	644.154	644.154
1	343.730	343.730	655.988	655.988
1	344.039	344.039	656.578	656.578
1	394.911	394.911	753.664	753.664
1	424.600	424.600	810.323	810.323
1	433.202	433.202	826.740	826.738
<b>23</b>		<b>7.185.923</b>		<b>13.713.898</b>