FØRENDE I FONDE
OG FORENINGER
Ri Statsaut. Revisorer

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Andelsboligforeningen Bangsbo

Årsrapport for 2017

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 23 / 4 2018

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneværdi	20

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Bangsbo
Bangsbovej 75, kld.
2720 Vanløse

Matr.nr.	2721, Vanløse
CVR-nr.	64 05 45 11
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	52 58 07 58
E-mail	kontoret@abbangsbo.dk
Hjemmeside	www.ab-bangsbo.dk

Administration

Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th
1414 København K
Tlf.: 33 13 11 30

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2017 for Andelsboligforeningen Bangsbo.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2018

Administrator

Bestyrelse

Tonny Fischer

Nickels Mandrup Köhling

Sven Søegaard

Jes Torp

Lotte Tang Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bangsbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 27. marts 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt 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. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede 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 og noterne 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, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af selskabslokale m.m. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.
Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under overført resultat m.v. indregnes akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er udlejning til 2 erhvervslejemål. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

Urevideret budget 2017 t.kr.	Note			2016 t.kr.
6.014	1	Boligafgift, leje m.m.	6.048.121	6.035
10	2	Andre indtægter	66.348	22
6.024		**Indtægter**	**6.114.469**	**6.057**
531	3	Administration	550.457	485
3.106	4	Vedligeholdelse	599.730	8.013
		Vedligeholdelse, genopretning og renovering	266.188	0
1.072	5	Renholdelse	1.008.933	1.027
1.727	6	Skatter, afgifter m.m.	1.523.600	1.587
0	7	Andre udgifter	0	3
6.436		**Ejendommens omkostninger**	**3.948.908**	**11.115**
-412		**Resultat af ordinær drift**	**2.165.561**	**-5.058**
1.200	8	Finansielle omkostninger	1.271.649	1.433
-1.612		**Resultat før skat**	**893.912**	**-6.491**
0		Skat	0	0
-1.612		**Årets resultat**	**893.912**	**-6.491**
		Forslag til resultatdisponering:		
		Overført til / fra "Reserver til vedligeholdelse af ejendommen"		
		Overført til henlæggelse, 1/3 del af boligafgift, i h.t. vedtægternes §32, stk. 4	267.170	270
		Overført fra henlæggelse til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	-266.188	0
			982	270
		Overført til "Overført resultat m.v.":		
		Betalte prioritetsafdrag	854.287	684
		Overført til henlæggelse, 1/3 del af boligafgift, i h.t. vedtægternes §32, stk. 4	-267.170	-270
		Overført fra henlæggelse til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	266.188	0
		Omkostninger, låneoptagelse tillagt lånet	0	-228
		Restandel af årets resultat	39.625	-6.947
			892.930	-6.761
		Disponeret i alt	**893.912**	**-6.491**

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver		31/12 2016 t.kr.
9	Ejendom m.m.	57.608.642	57.609
	Anlægsaktiver i alt	**57.608.642**	**57.609**
	Altaner, Nordea Bank 2216 4393262422	3.558.663	0
	Øvrige tilgodehavender	75.694	1
10	Forudbetalte omkostninger	60.226	60
	Tilgodehavender	**3.694.583**	**61**
11	**Likvider**	**3.894.537**	**5.032**
	Omsætningsaktiver i alt	**7.589.120**	**5.093**
	Aktiver i alt	**65.197.762**	**62.702**

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver		31/12 2016 t.kr.
	Andelskapital	61.700	62
	Overført resultat m.v.	21.332.656	20.481
	Egenkapital før andre reserver	21.394.356	20.543
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.187.315	4.145
		4.187.315	4.145
12	**Egenkapital**	**25.581.671**	**24.688**
13	Prioritetsgæld	34.728.405	35.583
	Deposita	21.327	20
	Mellemregning med beboere, netto	701.015	1.344
	Mellemregning med beboere, altaner	3.558.663	0
	Varmeregnskab, netto	347.878	223
	Fællesantenne	3.581	5
14	Anden gæld	255.222	839
	Gældsforpligtelser i alt	**39.616.091**	**38.014**
	Passiver i alt	**65.197.762**	**62.702**

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

16 Andelshavernes hæftelsesforhold

17 Nøgleoplysninger

18 Andelskroneværdi

Noter

Urevideret budget 2017 t.kr.			2016 t.kr.
	Note 1. Boligafgift, leje m.m.		
4.996	Boligafgift, ordinær	5.022.965	4.996
810	Boligafgift, jf. vedtægternes § 32, 4	809.604	810
53	Erhvervsleje	65.424	78
11	Udlejning, selskabslokale	5.600	10
144	Antennepositioner	144.528	141
6.014		**6.048.121**	**6.035**
	Note 2. Andre indtægter		
10	Øvrige indtægter	66.348	22
10		**66.348**	**22**
	Note 3. Administration		
206	Administrationshonorar	201.820	201
146	Bestyrelseshonorar	160.800	146
42	Revisorhonorar	46.000	43
0	Konsulenthonorar	0	13
12	Kontorhold	2.396	9
21	Telefon og data	21.058	16
13	Kontingenter	0	11
22	Drift, fælleslokaler m.m.	19.469	11
16	Møder og generalforsamling	12.381	6
4	Repræsentation	197	2
5	Kursus/fødselsdagsfest	38.574	4
24	Gebyrer m.m.	19.206	23
20	Serviceabonnementer	0	0
0	Diverse	28.556	0
531		**550.457**	**485**

Urevideret budget 2017 t.kr.			2016 t.kr.
	Note 4. Vedligeholdelse		
18	Asfaltering	0	0
420	Blikkenslager	440.348	375
30	Elektriker	14.486	5
0	Glarmester	613	0
62	Haveanlæg m.m.	23.497	56
100	Kloakarbejde	63.113	93
6	Nøgler og skilte	-4.558	-3
25	Låseservice	3.685	17
6	Maler	106.250	-6
30	Murer	28.544	0
12	Småmaterialer	901	2
20	Snedker	30.313	19
2	Porte	0	113
0	Trapper	106.500	0
102	Varmeanlæg	30.779	100
5	Vaskeri	0	1
268	Diverse	31.347	24
2.000	Udskiftning af vinduer	-9.900	7.217
3.106		**865.918**	**8.013**

	Note 5. Renholdelse		
446	Løn, varmemester	453.672	440
0	Regulering af feriepengeforpligtelse	-11.000	-11
42	Pension	27.085	41
2	Sociale bidrag	4.185	2
232	Rengøring	231.454	220
350	Renovation m.m.	303.537	335
1.072		**1.008.933**	**1.027**

Urevideret budget 2017 t.kr.			2016 t.kr.
	Note 6. Skatter, afgifter m.m.		
1.100	Ejendomsskat	1.014.107	1.040
125	Forsikringer	120.881	131
440	Vand	322.159	378
62	El m.m.	66.453	38
1.727		**1.523.600**	**1.587**
	Note 7. Andre udgifter		
0	Tab, lejere	0	3
0		**0**	**3**
	Note 8. Finansielle omkostninger		
1.200	Prioritetsrenter	1.271.649	1.201
0	Omkostninger, låneoptagelse	0	232
1.200		**1.271.649**	**1.433**

	31/12 2016 t.kr.	
Note 9. Ejendom m.m.		
	Ejendom	
Saldo, primo	57.608.642	54.000
Udskiftning af vinduer m.v.	0	3.609
	57.608.642	**57.609**
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2017	**181.000.000**	**181.000**
Note 10. Forudbetalte omkostninger		
Forsikringer	28.903	28
El	1.848	0
Vand	29.475	32
	60.226	**60**
Note 11. Likvider		
Likvider, drift	465.771	335
Likvider, vedtægternes § 32, 4	2.365.819	2.096
Likvider, tilgodehavender	1.062.947	2.601
	3.894.537	**5.032**

		31/12 2016 t.kr.
Note 12. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	61.700	62
	61.700	**62**
Overført resultat m.v.		
Saldo, primo	20.480.605	17.314
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-40.879	9.928
Årets resultat	892.930	-6.761
	21.332.656	**20.481**
Egenkapital før andre reserver	**21.394.356**	**20.543**
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo, primo	4.145.454	13.803
Overført til/fra overført resultat m.v.	40.879	-9.928
Overført 1/3 del af boligafgift, i h.t. vedtægternes §32, stk. 4	267.170	270
Overført fra reserve til dækning af vedligeholdelse, genopretning og renovering	-266.188	0
	4.187.315	**4.145**
Egenkapital i alt	**25.581.671**	**24.688**

			31/12 2016 t.kr.
Note 13. Prioritetsgæld			
	Kursværdi	**Nominel værdi**	
Nordea Kredit 4% obligationslån stående, fast rente uden afdrag i løbetiden, hovedstol t.kr. 16.046, restløbetid 2 år	17.469.280	16.046.000	16.046
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 8.636, rentesats 3,03% p.a., restløbetid 16 år	7.596.177	7.298.056	7.647
Nordea Kredit 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 12.234, rentesats 2,14% p.a., restløbetid 18 år 3 md	11.519.804	11.384.350	11.889
	36.585.261	**34.728.405**	**35.583**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		854.287	684
Langfristet andel af gælden		34.119.488	34.728
Note 14. Anden gæld			
A-skat og ATP mv.		19.806	20
Feriepenge, inkl. beregnet andel		49.000	60
Revisorhonorar		46.000	50
Gæld i øvrigt		140.416	709
		255.222	**839**

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 34.728 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 57.609. Den offentlige vurdering udgør t.kr. 157.000 pr. 1. oktober 2016.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav, samt t.kr. 500 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 16. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige og Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2017	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	157	12.080
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	116
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	3	209
B6	I alt	**162**	**12.405**

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☐	☐	☐	☑

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Kan ikke beskrives.

D1	Foreningens stiftelsesår	1927
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☑

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

		Anskaffelsespri-sen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☑

		kr.	**Gns. kr. pr. m²**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	184.608.642	14.882
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.187.315	338

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

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

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	483
H2	Erhvervslejeindtægter	5
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	52	-537	74

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	12.131
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.651
K3	Teknisk andelsværdi	14.782

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	63	64	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	36	582	22
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	98	646	70

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	78

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr. andels-m²	27	57	71

Note 18. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør i alt kr. 4.187.315. Beløbet udgjorde sidste år kr. 4.145.454. Beløbet er indregnet under "Andre reserver" i egenkapitalen.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskab		21.394.356
Kontantværdi pr. 1. oktober 2017	181.000.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen, vinduer	3.608.642	
Ejendommens bogførte værdi	-57.608.642	127.000.000
Kursværdi af prioritetsgæld	-36.585.261	
Nominel værdi af prioritetsgæld	34.728.405	-1.856.856
Reguleret egenkapital		146.537.500
146.537.500 / 61.700 =		**2.375,00**

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2.375,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 2.442,86. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2.350,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Den maksimale andelskroneværdi skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.