

Andelsboligforeningen Højdepunktet
Blåmejsevej 8-30
8382 Hinnerup

CVR-nummer 29 89 57 08

Årsrapport 2017
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 10. april 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14
Øvrige noter	
Nøgleoplysninger	17
Beregning af andelsværdi	22

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Højdepunktet
Blåmejsevej 8-30
8382 Hinnerup

CVR-nummer: 29 89 57 08
Hjemstedskommune: Favrskov
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Stiftelsesdato: 1. januar 1993
Matrikelnummer: Hår By, Haldum 13 md

Formål

At eje og administrere ejendommen for Andelsboligforeningen Højdepunktet.

Bestyrelse

Stine Ehlerts, formand
Søren Bundgaard
Jørgen Klug

Pengeinstitut

Nordea
Skt. Clemens Torv 2-6
8100 Århus C

Revision

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Andelsboligforeningen Højdepunktet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 2017 samt resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hinnerup, 26. februar 2018

Bestyrelsen:

Stine Ehlerts, formand



Søren Bundgaard



Jørgen Klug



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højdepunktet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højdepunktet for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 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, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter. Andelsboligforeningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelse 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 andelsboligforeningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Hadsten, 26. februar 2018

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR 31 77 85 30



Dorrit Kristensen
Registreret revisor
MNE nummer 7212

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2017 DKK	2017 DKK	2016 DKK	2018 DKK
		(ej revideret)		(ej revideret)	
Perioden 1. januar - 31. december					
1	Boligafgift	481.112	481.112	509.016	471.960
	Øvrige indtægter	26.160	27.100	25.200	27.200
	Indtægter	507.272	508.212	534.216	499.160
2	Ejendomsskat og forsikringer	40.589	41.600	39.726	47.300
3	Forbrugsafgifter	59.041	57.100	53.346	60.850
4	Vedligeholdelse, løbende	53.158	59.200	3.947	25.000
5	Administrationsomkostninger	18.032	19.300	19.008	18.850
6	Øvrige foreningsomkostninger	3.303	4.300	2.111	3.900
	Omkostninger i alt	174.123	181.500	118.138	155.900
	Resultat før finansielle poster	333.149	326.712	416.078	343.260
7	Finansielle omkostninger	192.052	183.700	193.256	182.400
	Finansielle poster i alt	192.052	183.700	193.256	182.400
	Årets resultat	141.097	143.012	222.822	160.860
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	120.000	120.000	120.000	120.000
	Overført til reserver i alt	120.000	120.000	120.000	120.000
	Betalte prioritetsafdrag	44.001	44.000	43.023	45.000
	Amortisering af kurstab på obligationslån	-8.462	0	-8.462	0
	Overført restandel af årets resultat	-14.442	-20.988	68.261	-4.140
	Overført til egenkapital i alt	21.097	23.012	102.822	40.860
	Disponeret i alt	141.097	143.012	222.822	160.860

		2017	2016
Note	Balance	DKK	DKK
Aktiver pr. 31. december 2017			
8	Ejendommen	14.200.000	14.200.000
	Materielle anlægsaktiver	14.200.000	14.200.000
	Anlægsaktiver	14.200.000	14.200.000
	Forudbetalt omkostning	0	6.641
	Tilgodehavender	0	6.641
9	Likvide beholdninger	678.150	565.826
	Omsætningsaktiver	678.150	572.467
	Aktiver i alt	14.878.150	14.772.467

Note	Balance	2017 DKK	2016 DKK
Passiver pr. 31. december 2017			
	Andelsindskud	1.634.000	1.634.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	6.045.000	6.045.000
10	Overført resultat m.v.	-82.780	-103.877
	Egenkapital	7.596.220	7.575.123
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	417.917	297.917
	Andre reserver	417.917	297.917
	Egenkapital inkl. andre reserver	8.014.137	7.873.040
12	Prioritetsgæld	6.851.013	6.886.552
	Langfristede gældsforpligtelser	6.851.013	6.886.552
	Skyldig revisor	13.000	12.875
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.000	12.875
	Gældsforpligtelser i alt	6.864.013	6.899.427
	Passiver i alt	14.878.150	14.772.467
13	Eventualforpligtelser		
14	Sikkerhedsstillelser		
15	Hæftelser		
16	Garantier		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
	2017 DKK	2017 DKK	2016 DKK	2018 DKK
		(ej revideret)		(ej revideret)
1 Øvrige indtægter				
Antennebidrag	26.160	27.100	25.200	27.200
I alt	26.160	27.100	25.200	27.200
2 Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	19.693	20.700	19.020	20.800
Ejendomsforsikring	13.696	13.700	13.506	14.500
Grundejerforening	7.200	7.200	7.200	12.000
I alt	40.589	41.600	39.726	47.300
Jf. vedtægternes § 31,5 - Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet forsikring med en forsikringssum på DKK 1.500.000				
3 Forbrugsafgifter				
Renovation	32.476	30.000	28.174	33.000
Hybridnet	26.565	27.100	25.172	27.850
I alt	59.041	57.100	53.346	60.850
4 Vedligeholdelse, løbende				
VVS	406	0	2.259	0
Maling	3.552	0	0	0
Murer	0	0	1.688	0
Overdækning v. hoveddør	49.200	0	0	0
Budget	0	59.200	0	25.000
I alt	53.158	59.200	3.947	25.000
5 Administrationsomkostninger				
Revision og regnskabsassistance	13.000	12.500	12.875	13.250
Gebyrer m.v.	1.513	2.300	1.488	1.600
Kontorartikler og porto	371	1.000	1.521	500
Kontingent	3.148	3.500	3.124	3.500
I alt	18.032	19.300	19.008	18.850
6 Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesmøder, kurser	2.300	3.000	1.267	2.700
Generalforsamling	851	1.000	844	900
Gaver og blomster	152	300	0	300
I alt	3.303	4.300	2.111	3.900

Andelsboligforeningen Højdepunktet

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget	
	2017	2017	2016	2018	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	(ej revideret)		(ej revideret)		
7	Finansielle omkostninger				
	Prioritetsrenter og bidrag	183.590	183.700	184.794	182.400
	Amortisering af kurstab på obligati- onsslån	8.462	0	8.462	0
	I alt	192.052	183.700	193.256	182.400

Noter	2017 DKK	2016 DKK
8 Ejendommen		
Kostpris pr. 1. januar	8.155.000	8.155.000
Kostpris pr. 31. december	<u>8.155.000</u>	<u>8.155.000</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	6.045.000	6.045.000
Opskrivninger pr. 31. december	<u>6.045.000</u>	<u>6.045.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>14.200.000</u>	<u>14.200.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	<u>14.200.000</u>	<u>14.200.000</u>
9 Likvide beholdninger		
Nordea 9871-190-419	250.150	257.826
Nordea 0747-388-874	428.000	308.000
I alt	<u>678.150</u>	<u>565.826</u>
10 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	-103.877	-206.699
Betalte prioritetsafdrag	44.001	43.023
Amortisering af kurstab på obligationslån	-8.462	-8.462
Rest af årets resultat	-14.442	68.261
I alt	<u>-82.780</u>	<u>-103.877</u>
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	297.917	177.917
Overført	120.000	120.000
I alt	<u>417.917</u>	<u>297.917</u>
12 Prioritetsgæld		
Nordea, opr. 1.802.000, kontantlån 2%, restløbetid 27,5 år.	1.693.709	1.737.710
Nordea, opr. 5.390.000, obligationslån 2%, afdragsfrit til år 2025, restløbetid 27,5 år.	5.390.000	5.390.000
Amortiseret kurstab	-232.696	-241.158
I alt	<u>6.851.013</u>	<u>6.886.552</u>
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>7.138.430</u>	<u>7.059.006</u>

Noter

13 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen og støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 K i lov om almene boliger mv. Det samlede tilbagebetalingskrav til det offentlige er pr. 31.12.2017 DKK 188.523. Heraf udgør den kommunale andel DKK 18.852. Beløbet forrentes ikke.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på ejendommen:

Nordea, realkreditpantebrev	DKK	5.390.000
Nordea, realkreditpantebrev	DKK	1.802.000
Ejendommen er værdiansat til	DKK	14.200.000

15 Hæftelser

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er pr. 31. december 2017 ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i felt E1 og E2 i noten for nøgleoplysninger.

16 Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti overfor andelshaverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højdepunktet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 andelenes værdi og 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 andelsboligforeningens 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Kurstab og låneomkostninger i forbindelse med låneomlægning udgiftsføres over lånets restløbetid. (amortisering af kurstab mv)

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Reserve til vedligeholdelse af ejendom", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af andelsboligforeningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korri-
geret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om andelsboligforeningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

Note 17 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Højdepunktet 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om andelsboligforeningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende nøgleoplysninger

	31.12.2017		31.12.2016	31.12.2015
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	12	990	990	990
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	12	990	990	990

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Nøgleoplysninger

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud, samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter der optages, hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen. Der er pr. 31. december 2017 ikke optaget lån med personlig hæftelse.		

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2017 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²	
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	14.200.000	14.343

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2017 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	417.917	422

Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,94%

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

Nøgleoplysninger

Andelsboligforeningens drift

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			DKK pr. m ²
H1	Boligafgift	38.930	x 12	/ 990	472
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 990	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 990	0

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017	2016	2015
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	143	225	245

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	7.383	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)	
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	6.248	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)	
K3	Teknisk andelsværdi	13.631	K1+K2	

Nøgleoplysninger

Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og re- novering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
		2017 DKK pr. m2	2016 DKK pr. m2	2015 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	4	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	54	4	2

Forklaring på udregning		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. ba- lancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) di- videret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejen- dommens regnskabsmæssige værdi)	52%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017 DKK pr. m2	2016 DKK pr. m2	2015 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	44	43	48

Nøgleoplysninger

Øvrige nøgletal

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over andelsboligforeningens økonomiske forhold.

	DKK pr. m ²
	total
Offentlig ejendomsvurdering	14.343
Anskaffelsessum (kostpris)	8.237
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.248
Foreslået andelsværdi	7.383
Reserver uden for andelsværdi	422
	DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	472
	I pct.
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	13
Øvrige omkostninger	29
Finansielle poster, netto	47
Afdrag	11
I alt	100
	95
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligloven samt vedtægterne.

Ifølge andelsboligloven skal ejendommen ved opgørelse af andelsværdien værdiansættes efter en af følgende tre metoder: Anskaffelsespris, valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering.

De tre værdiansættelsesmetoder beskrives nedenfor og derefter vises de alternative beregninger.

Opgjort på baggrund af anskaffelsespris

Denne metode er baseret på det beløb som ejendommens kostpris udgjorde ved opførelsen/anskaffelsen med tillæg af senere forbedringer.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til pantebrevsrestgæld.

Opgjort på baggrund af valuarvurdering

Ved en valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom er det ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er udgangspunktet for vurderingen. Denne vurdering foretages af en valuar. En valuarvurdering må ikke være mere end 18 måneder gammel. En foretaget valuarvurdering må kun anvendes ved én regnskabsafleggelse.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til kursværdi.

Andelsværdien beregnes ikke, da der ikke er indhentet en valuarvurdering.

Opgjort på grundlag af den offentlige vurdering

Den offentlige ejendomsvurdering udarbejdes af SKATs vurderingsmyndighed.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til kursværdi.

Beregning af andelsværdi

	2017	2017
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.596.220
Ejendommens anskaffelsessum	8.155.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-14.200.000	-6.045.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.851.013	
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-7.083.709	-232.696
		1.318.524
Værdi af indskudt andelskrone		0,81
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		7.402.669

	2017	2017
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.596.220
Ejendommens offentlige vurdering	14.200.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-14.200.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.851.013	
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.138.430	-287.417
		7.308.803
Værdi af indskudt andelskrone		4,47
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		7.402.669

Bestyrelsens indstilling

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der som udgangspunkt er gældende indtil næste ordinære generalforsamling, medmindre der i perioden mellem to ordinære generalforsamlinger er indikationer på et væsentligt fald i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller at den offentlige ejendomsvurdering anvendes som metode til værdiansættelse jf. Andelsboligforeningsloven § 5 stk. 2, litra C.

Beregning af andelsværdi

		Fordelings- nøgle	Andelenes værdi DKK	Værdi- regulering DKK	Andelenes værdi DKK
Adresse	Nr.		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2017
Blåmejsevej	8	167.000	756.576	-9.593	746.983
Blåmejsevej	10	122.000	552.708	-7.008	545.700
Blåmejsevej	12	147.000	665.968	-8.444	657.524
Blåmejsevej	14	147.000	665.968	-8.444	657.524
Blåmejsevej	16	147.000	665.968	-8.444	657.524
Blåmejsevej	18	122.000	552.708	-7.008	545.700
Blåmejsevej	20	122.000	552.708	-7.008	545.700
Blåmejsevej	22	122.000	552.708	-7.008	545.700
Blåmejsevej	24	122.000	552.708	-7.008	545.700
Blåmejsevej	26	122.000	552.708	-7.008	545.700
Blåmejsevej	28	147.000	665.968	-8.444	657.524
Blåmejsevej	30	147.000	665.968	-8.444	657.524
		1.634.000	7.402.669	-93.866	7.308.803

