

ABF Thorvaldsens Have 1

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsforeningens ordinære generalforsamling
den 8. marts 2016

Dirigent


Gitte Gierahn Vive

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Foreningsoplysninger | 3 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Administratorerklæring | 5 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance, aktiver | 12 |
| Balance, passiver | 13 |
| Noter | 14 |
| Andelsværdiberegning | 17 |

Foreningsoplysninger

Forening

ABF Thorvaldsens Have 1
Thorvaldsens Have 35
4200 Slagelse

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Hjemstedskommune: | Slagelse |
| CVR-nummer: | 16921637 |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2015 - 31. december 2015 |
| Kundenummer: | 22001140 |

Bestyrelse

Johnny Larsen
Tine Christensen
Jacob K. Christensen
Kim Klausen
Charlotte Rand Hansen

Administrator

Datea A/S

Pengeinstitut

Sydbank

Revision

Dansk Revision Slagelse
godkendt revisionsaktieselskab
Tjørne Alle 2
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for ABF Thorvaldsens Have 1.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet pr. 31. december 2015, samt foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

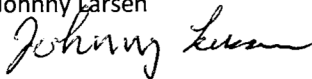
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

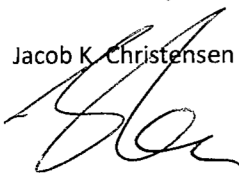
Slagelse, den 4. februar 2016

Bestyrelse:

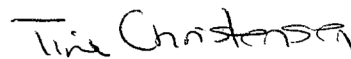
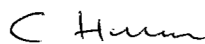
Johnny Larsen



Jacob K. Christensen



Charlotte Rand Hansen



Tine Christensen

Kim Klausen

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. 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 2015.

Kgs. Lyngby, den 4. februar 2016

Administrator:


Gitte Gierahn Vive

Datea A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Slagelse, 4. februar 2016

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, cvr-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Thorvaldsens Have 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt 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 og obligationer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", fx reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens 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, indeksregulering vedrørende indeklån mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom jævnfør "Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, december 2010.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi, svarende til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 9 anførte nøgleanlysninger 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 foreningens økonomi.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægterne.

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

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------------|
| Resultatopgørelse | DKK | DKK |
| Boligafgift, inkl. hensættelser til vedligeholdelse | 1.422.421 | 1.422.421 |
| Tilbagebetaling ejendomsskat tidligere år, slutfregning | 0 | 73.973 |
| Indtægter i alt | 1.422.421 | 1.496.394 |
| El og vand, fællesskur | -6.925 | -6.833 |
| Renovation og rottebekæmpelse | -94.517 | -98.871 |
| Vedligeholdelse udearealer | -28.703 | -36.811 |
| Vedligeholdelse bygninger | -175.662 | -41.073 |
| Ejendomsskat | -28.366 | -27.291 |
| Småanskaffelser | -1.195 | -585 |
| Administration | -52.981 | -53.463 |
| Revisorhonorar | -14.000 | -13.500 |
| Honorar Rafn & Søn, slutfregning | 0 | -121.694 |
| Forsikringer | -23.864 | -23.477 |
| Mødeudgifter | -5.487 | -4.379 |
| Andre omkostninger | -1.500 | 0 |
| Udgifter i alt | -433.200 | -427.977 |
| Resultat før finansielle poster | 989.221 | 1.068.417 |
| Renter, obligationer | 388 | 5.270 |
| Kursregulering | -10.668 | 5.056 |
| Renter, pengeinstitutter | 12.115 | 10.022 |
| Ydelsesstøtte | 29.631 | 45.540 |
| Prioritetsydelse | -523.594 | -537.422 |
| Indeksregulering af indeksslån | -75.989 | -79.551 |
| Gebyrer, Nets | -2.545 | -2.327 |
| Finansielle poster i alt | -570.662 | -553.412 |
| Årets resultat | 418.559 | 515.005 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Hensat til fremtidig vedligeholdelse | 73.020 | 73.020 |
| Anvendt til vedligeholdelse | -175.662 | -41.073 |
| Betalte prioritetsafdrag | 522.714 | 520.219 |
| Indeksregulering af indeksslån | -75.989 | -79.551 |
| Overført restandel af årets overskud | 74.476 | 42.390 |
| Disponeret i alt | 418.559 | 515.005 |

| | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Balance, aktiver | Note | DKK | DKK |
| Ejendom, matr. 8AU Holmstrup, Slagelse Jorder | 1 | 19.024.584 | 19.024.584 |
| Anlægsaktiver i alt | | 19.024.584 | 19.024.584 |
| Huslejedebitorer | | 14.531 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 22.135 | 21.852 |
| DK Egns invest Lange Obligationer | | 186.111 | 193.028 |
| Sparkassen Sjælland værdipapirer | | 26.250 | 0 |
| Likvide beholdninger | 2 | 1.499.351 | 1.149.911 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.748.378 | 1.364.791 |
| Aktiver i alt | | 20.772.962 | 20.389.375 |

| | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Balance, passiver | Note | DKK | DKK |
| Andelskapital | | 3.804.984 | 3.804.984 |
| Overført overskud eller underskud | 3 | 5.049.610 | 4.528.409 |
| | | 8.854.594 | 8.333.393 |
| Andre reserver: | | | |
| Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse | 4 | 900.055 | 1.002.698 |
| Egenkapital i alt | | 9.754.649 | 9.336.091 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 10.588.041 | 11.034.766 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 6 | 430.272 | 18.518 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 11.018.313 | 11.053.284 |
| Passiver i alt | | 20.772.962 | 20.389.375 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Nøgleoplysninger | 9 | | |
| Andelsværdiberegning | 10 | | |

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| Noter | DKK | DKK |
| 1 Ejendom | | |
| Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 udgør 45.500.000 DKK. | | |
| 2 Likvide beholdninger | | |
| Kassebeholdning | 1.640 | 1.149 |
| Sydbank 0570 181169 | 415.374 | 48.723 |
| Sydbank 0570 483788 | 18.802 | 12.871 |
| Sydbank 0570 409081 | 7.429 | 7.429 |
| Sydbank 6820 1246862 | 294.476 | 294.270 |
| Garantbevis, Sparekassen Sjælland | 0 | 30.000 |
| Sparekassen Sjælland 0524 240787 | 884 | 755.469 |
| Sparekassen Sjælland 0524 6007867 | 760.746 | 0 |
| | <u>1.499.351</u> | <u>1.149.911</u> |
| 3 Overført overskud | | |
| Overført overskud primo | 4.528.409 | 4.045.351 |
| Betalte prioritetsafdrag | 522.714 | 520.219 |
| Årets indeksering | -75.989 | -79.551 |
| Overført restandel af årets overskud | 74.476 | 42.390 |
| | <u>5.049.610</u> | <u>4.528.409</u> |
| 4 Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse | | |
| Primo | 967.388 | 948.461 |
| Hensættelser vedligeholdelse | 60.000 | 60.000 |
| Anvendt vedligeholdelse | -175.662 | -41.073 |
| | <u>851.725</u> | <u>967.388</u> |
| Primo | 35.310 | 22.971 |
| Hensættelser gasservice | 13.020 | 13.020 |
| Anvendt vedligehold gasservice | 0 | -681 |
| | <u>48.330</u> | <u>35.310</u> |
| | <u>900.056</u> | <u>1.002.698</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--------------|------|------|
| Noter | DKK | DKK |

5 Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 24 år | 10.347.365 | 10.784.679 |
| Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 25 år | 240.476 | 250.087 |
| | <u>10.588.041</u> | <u>11.034.766</u> |

Kontant restgæld pr. 31. december 2015 udgør 16.502.626 DKK.

6 Leverandører af varer og tjenesteydelser

| | | |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Skyldige omkostninger | 10.632 | 3.768 |
| Revisorhonorar | 14.000 | 13.500 |
| Restance fraflytning | 405.639 | 1.250 |
| | <u>430.272</u> | <u>18.518</u> |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 10.588.041 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.024.584 DKK.

8 Eventualforpligtelser

ABF Thorvaldsens Have I har modtaget offentlig støtte til etablering af foreningen med tilbagebetalingskrav pr. 31. december 2015 opgjort til DKK 3.350.998. Beløbet kan kræves tilbagebetaling ved opløsning af foreningen efter §160 i lov om almene boliger mv.

Noter**9 Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ABF Thorvaldsens Have 1 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 foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| | | 31.12.2015 | |
|----|--------------------------------------|------------|--------------------------|
| | | Antal | BBR areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 31 | 2.155 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 31 | 2.155 |

| | 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 | 1992 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1993 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? | | x |
| E2 | Hvis ja, beskrives hæftelserne her | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelses-Prisen | Valuar-Vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|---------------------|------------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | x |

Noter

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.15 kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|--|-----------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 45.500.000 | 21.114 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.15 kr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 900.055 | 418 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med Ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 1,98 |

| | 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 |

Bemærkning til G1: Beløbet udgør pr. 31. december 2015 DKK 3.350.998,31.

| | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fra- drag for tomgang, tab. m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboli- gernes areal på balancedagen (B1) | | | Kr. pr. m ² |
|----|-------------------------|--|-----|-----------|------------------------|
| H1 | Boligafgift | 118.535 | x12 | 1.422.420 | 660 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | x12 | 0 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | x12 | 0 | 0 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | | |
|---|--|--|------|------|
| | | 2013 | 2014 | 2015 |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år | 413 | 237 | 194 |

Noter

| | | Kr. pr. m ² | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|------------------------|--|
| K1 | Andelsværdi | 13.650 | Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver | 4.302 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 17.952 | K1 plus K2 |

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | |
|----|---|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 2013 Kr. pr. m ² | 2014 Kr. pr. m ² | 2015 Kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 41 | 36 | 95 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 41 | 36 | 95 |

| | Forklaring på udregning | (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 (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 42,08 |

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | | |
|---|---|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 2013 Kr. pr. m ² | 2014 Kr. pr. m ² | 2015 Kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 240 | 241 | 243 |

Noter**10 Opgørelse af egenkapital (andelskronen)**

I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" § 5, stk. 2 har vi beregnet andelenes værdi således:

1: Foreningens samlede formue pr. 31. december 2015 opgjort efter den regnskabsmæssige egenkapital:

Egenkapital ekskl. hensættelser : oprindelig indskudt krone = værdi pr. andelskrone

$$8.854.594 : 3.804.894 = 2,3272$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

| | | Værdi pr. 31/12-15 |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| Boligstørrelse: | | |
| Type 57,3 m ² | 101.454,56 x 2,3272 | 236.105 |
| Type 62,1 m ² | 109.957,94 x 2,3272 | 255.894 |
| Type 68,5 m ² | 121.275,00 x 2,3272 | 282.231 |
| Type 76,0 m ² | 134.569,42 x 2,3272 | 313.170 |
| Type 76,5 m ² | 135.390,09 x 2,3272 | 315.080 |
| Type 86,0 m ² | 152.281,18 x 2,3272 | 354.389 |

2: Foreningens samlede formue pr. 31. december 2015 opgjort efter den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012:

| | |
|---|-------------|
| Regnskabsmæssig egenkapital ekskl. hensættelser | 8.854.594 |
| - ejendommens værdi iflg. regnskab | -19.024.584 |
| + ejendommens værdi iflg. offentlig vurdering | 45.500.000 |
| + prioritetsgæld, nominal værdi | 10.588.041 |
| - prioritetsgæld, kursværdi | -16.502.626 |
| | <hr/> |
| | 29.415.425 |

$$29.415.425 : 3.804.894 = 7,7309$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

| | | Værdi pr. 31/12-15 |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| Boligstørrelse: | | |
| Type 57,3 m ² | 101.454,56 x 7,7309 | 784.335 |
| Type 62,1 m ² | 109.957,94 x 7,7309 | 850.074 |
| Type 68,5 m ² | 121.275,00 x 7,7309 | 937.565 |
| Type 76,0 m ² | 134.569,42 x 7,7309 | 1.040.343 |
| Type 76,5 m ² | 135.390,09 x 7,7309 | 1.046.687 |
| Type 86,0 m ² | 152.281,18 x 7,7309 | 1.177.271 |

Bestyrelsen foreslår, at andelene værdiansættes til alternativ 2 indtil næste ordinære generalforsamling.