



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## **Andelsboligforeningen Marinaen III**

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 34 10 43

**Årsrapport for 2015**

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter til årsrapporten	11

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Marinaen III.

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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

Holbæk, den 1. marts 2016

### Bestyrelse

  
Hans Jørn Kjølner  
formand

  
Casper T. Mortensen

  
Mark Percy Hansen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen III

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision 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, om 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

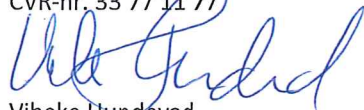
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen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

Holbæk, den 1. marts 2016

### Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 11 77



Vibeke Hundevad

Partner, registreret revisor

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforeningen Marinaen III  
Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 34 10 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Hans Jørn Kjøller, formand  
Casper T. Mortensen  
Mark Percy Hansen

### Revision

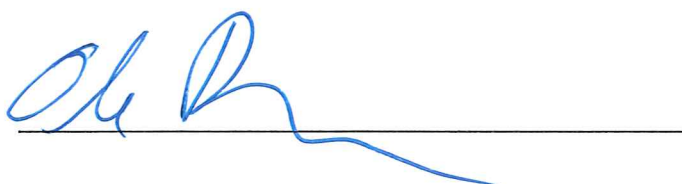
Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk

### Kontaktperson

Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 7. april 2016.

### Dirigent:



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og , bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

### 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat 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 m.v.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb 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 restgæld på statustidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendomme. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.



## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 12 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 foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2015	2015	2014
		kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		2.717.668	2.701.680	2.686.182
Refunderet ejendomsskat		0	0	391.631
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.717.668</b>	<b>2.701.680</b>	<b>3.077.813</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-125.896	-174.500	-178.074
Forbrugsafgifter	1	-13.332	-10.000	-16.728
Renholdelse	1	-2.906	-4.000	-216
Vedligeholdelse, løbende	1	-17.979	-23.460	-73.375
Administrationsomkostninger	1	-36.217	-34.300	-46.033
Øvrige foreningsomkostninger	1	-147.229	0	-2.584
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-343.559</b>	<b>-246.260</b>	<b>-317.010</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.374.109</b>	<b>2.455.420</b>	<b>2.760.803</b>
Finansielle omkostninger	2	-2.396.886	-2.464.146	-2.395.958
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.777</b>	<b>-8.726</b>	<b>364.845</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført overskud		-22.777	-8.726	364.845
		<b>-22.777</b>	<b>-8.726</b>	<b>364.845</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-22.777</b>	<b>-8.726</b>	<b>364.845</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	3	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	4	<u>51.870</u>	<u>51.870</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>55.478.293</u></b>	<b><u>55.478.293</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>55.478.293</u></b>	<b><u>55.478.293</u></b>
Restancer, andelshavere		8.252	8.252
Andre tilgodehavender	5	40.785	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.807</u>	<u>4.768</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>53.844</u></b>	<b><u>13.020</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b><u>434.729</u></b>	<b><u>507.115</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>488.573</u></b>	<b><u>520.135</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>55.966.866</u></u></b>	<b><u><u>55.998.428</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Prioritetsafdrag primo		379.809	379.809
Regulering, renteswap		-1.733.428	-3.425.670
Overført resultat		320.882	343.659
		<u>10.324.032</u>	<u>8.654.567</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		15.575	15.575
<b>Andre reserver</b>		<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<u>10.339.607</u>	<u>8.670.142</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	8	45.570.689	47.262.931
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>45.570.689</u>	<u>47.262.931</u>
Deposita		37.571	46.355
Øvrig gæld	9	18.999	19.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>56.570</u>	<u>65.355</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>45.627.259</u>	<u>47.328.286</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u>55.966.866</u></u>	<u><u>55.998.428</u></u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

## Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2015	2015	2014
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter	107.751	150.000	154.019
Forsikringer	18.145	24.500	24.055
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>125.896</b>	<b>174.500</b>	<b>178.074</b>
Elforbrug, fællesarealer	13.332	10.000	16.728
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>13.332</b>	<b>10.000</b>	<b>16.728</b>
Snerydning	2.906	4.000	216
<b>Renholdelse</b>	<b>2.906</b>	<b>4.000</b>	<b>216</b>
Elektriker	0	0	22.075
VVS	1.869	0	9.670
Gartner	10.000	8.000	8.750
Vejbelysning	3.463	5.460	3.419
Vedligeholdelse	2.647	10.000	29.461
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>17.979</b>	<b>23.460</b>	<b>73.375</b>
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.750	15.000	16.625
Gebyrer m.v.	415	1.300	1.933
Kontorartikler	0	100	304
Abonnementer ABF og grundejerforening	7.091	6.800	7.450
Telefon	1.000	0	0
Generalforsamling mv.	2.228	2.000	5.086
Bestyrelseshonorar	6.000	6.000	6.000
E-conomic	3.621	3.100	2.385
Småanskaffelser	1.112	0	0
Advokatbistand	0	0	6.250
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>36.217</b>	<b>34.300</b>	<b>46.033</b>

## Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2015	2015	2014
	kr.	kr.	kr.
<b>Omkostninger (Fortsat)</b>			
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Forbrug nr. 62	0	0	2.584
Rafn & Søn konsulentassistance	147.229	0	0
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>147.229</b>	<b>0</b>	<b>2.584</b>
	<b>343.559</b>	<b>246.260</b>	<b>317.010</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Kassekredit I	0	0	35
Prioritetslån	308.207	716.735	434.385
<b>Prioritetsrenter</b>	<b>308.207</b>	<b>716.735</b>	<b>434.420</b>
Renteudgifter SWAP-lån	2.088.679	1.747.411	1.961.538
<b>Renteudgifter SWAP-lån</b>	<b>2.088.679</b>	<b>1.747.411</b>	<b>1.961.538</b>
	<b>2.396.886</b>	<b>2.464.146</b>	<b>2.395.958</b>
<b>3 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder</b>			
			Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015			55.426.423
Kostpris 31. december 2015			55.426.423
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>			<b>55.426.423</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Inventar og driftsmateriel

	<u>NVE fibernet</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>51.870</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>51.870</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>51.870</u></u></b>

### 5 Andre tilgodehavender

Tilgodehavende tidligere lejer	<u>40.785</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>40.785</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 6 Likvide beholdninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Nordea 273.059.094	163.109	87.546
Nordea 972.456	<u>271.620</u>	<u>419.569</u>
	<b><u><u>434.729</u></u></b>	<b><u><u>507.115</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver					Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Prioritetsafdrag primo	Regulering, renteswap	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. januar 2015	11.356.769	379.809	-1.733.428	343.659	10.346.809	15.575	15.575	10.362.384
Årets resultat	0	0	0	-22.777	-22.777	0	0	-22.777
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>11.356.769</b>	<b>379.809</b>	<b>-1.733.428</b>	<b>320.882</b>	<b>10.324.032</b>	<b>15.575</b>	<b>15.575</b>	<b>10.339.607</b>



## Noter til årsrapporten

### 8 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Restløbetid i år</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Nominal restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit, obligationslån, inkonverterbar, 0,34% p.a.	23	434.385	41.370.000	41.370.000	41.514.795
Finansiell aftale (rente- swap)	2, 3	1.961.538	4.200.689	4.200.689	4.200.689
I alt		<u>2.395.923</u>	<u>45.570.689</u>	<u>45.570.689</u>	<u>45.715.484</u>

### 9 Øvrig gæld

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	14.000
Skyldige omkostninger	5.000	5.000
Andre skyldige omkostninger	-1	0
	<u>18.999</u>	<u>19.000</u>

### 10 Eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Ingen

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 41.370.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør DKK 55.426.423.

## Noter til årsrapporten

### 12 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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:

		31-12-2013	31-12-2014	31-12-2015	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.331	2.331	26	2.331
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.331	2.331	26	2.331

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

## Noter til årsrapporten

### 12 Nøgleoplysninger (Fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2015	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.426.423	23.778

## Noter til årsrapporten

### 12 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2015	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.575	7

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,03

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

## Noter til årsrapporten

### 12 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	231.245	12	2.331	1.190
H2	Erhvervsandele	0	12	2.331	0
H3	Boliglejemaal	0	12	2.331	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	14	157	-10

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.231	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	19.365	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.596	K1 plus K2

## Noter til årsrapporten

### 12 Nøgleoplysninger (Fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	-4	31	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	-4	31	8

	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)	17,68

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	0

## Noter til årsrapporten

### 12 Nøgleoplysninger (Fortsat)

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	15.444	15.444
Anskaffelsessum (kostpris)	23.778	23.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	20.531	20.531
Foreslået andelsværdi	6.084	6.084
Reserver uden andelsværdi	-1.609	-1.609
		<b>Kr./m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		1.159
		<b>I pct</b>
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		2,70%
Øvrige omkostninger		8,98%
Finansielle poster, netto		87,46%
Afdrag		0,00%
		<b>99,14%</b>
		<b>100,00%</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>100,00%</b>

## Noter til årsrapporten

### 13 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		10.324.032
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswaps, dagsværdi	4.200.689	
	0	
	<u>0</u>	<u>4.200.689</u>
		<b><u>14.524.721</u></b>
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>		
Beregnet andelskrone	14.524.721	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.356.769</u>	<b><u>1,28</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedttaget på generalforsamlingen den 9. april 2015)		<b>1,28</b>



## Noter til årsrapporten

### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37	512.340	512.340	655.256	655.256
Nr. 38	466.139	466.139	596.168	596.168
Nr. 39	491.805	491.805	628.993	628.993
Nr. 40	409.671	409.671	523.948	523.948
Nr. 41	414.804	414.804	530.513	530.513
Nr. 42	443.551	443.551	567.279	567.279
Nr. 43	414.804	414.804	530.513	530.513
Nr. 44	491.805	491.805	628.993	628.993
Nr. 45	414.804	414.804	530.513	530.513
Nr. 46	450.738	450.738	576.471	576.471
Nr. 47	414.804	414.804	530.513	530.513
Nr. 48	471.271	471.271	602.731	602.731
Nr. 50	380.924	380.924	487.182	487.182
Nr. 52	380.924	380.924	487.182	487.182
Nr. 54	409.671	409.671	523.948	523.948
Nr. 56	409.671	409.671	523.948	523.948
Nr. 58	378.870	378.870	484.555	484.555
Nr. 60	378.870	378.870	484.555	484.555
Nr. 62	471.271	471.271	602.731	602.731
Nr. 64	471.271	471.271	602.731	602.731
Nr. 66	466.138	466.138	596.166	596.166
Nr. 68	409.671	409.671	523.948	523.948
Nr. 70	450.738	450.738	576.471	576.471
Nr. 72	409.671	409.671	523.948	523.948
Nr. 74	450.738	450.738	576.471	576.471
Nr. 76	491.805	491.805	628.993	628.993
		<u>11.356.769</u>		<u>14.524.720</u>