



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 2016

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december 2016	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, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

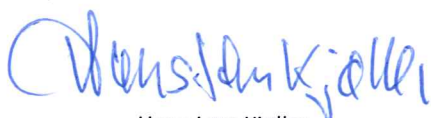
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2. marts 2017

Bestyrelse



Hans Jørn Kjøller
formand



Casper T. Mortensen



Mark Percy Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 foreningens 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 foreningen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Holbæk, den 2. marts 2017

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
Hjemsted: Holbæk Kommune

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 5. april 2017.

Dirigent:



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, 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 2016 er aflagt i DKK

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra rykker- og ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med bogholders 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 salg af sidste udlejningslejlighed.

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 prioritetsydelse med fradrag af ikke likvide omkostninger m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (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, kursreguleringer 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 statutidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 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 15. 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

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2016 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Indtægter				
Boligafgift	1	2.509.216	2.701.680	2.606.104
Lejeindtægter	2	176.820	0	111.564
Indtægter i alt		2.686.036	2.701.680	2.717.668
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	-127.238	-168.500	-125.896
Forbrugsafgifter	3	-12.021	-17.000	-13.332
Renholdelse	3	-11.347	-4.000	-2.906
Vedligeholdelse, løbende	3	-10.821	-23.500	-17.979
Administrationsomkostninger	3	-70.437	-51.100	-36.217
Øvrige foreningsomkostninger	3	-53.728	0	-147.229
Omkostninger i alt		-285.592	-264.100	-343.559
Resultat før finansielle poster		2.400.444	2.437.580	2.374.109
Finansielle omkostninger	4	-2.465.161	-2.395.923	-2.396.886
Resultat før skat		-64.717	41.657	-22.777
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-64.717	41.657	-22.777
Forslag til resultatdisponering				
Overført overskud		-64.717	41.657	-22.777
		-64.717	41.657	-22.777
Disponeret i alt		-64.717	41.657	-22.777

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	5	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	6	<u>51.870</u>	<u>51.870</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Restancer, andelshavere		8.252	8.252
Andre tilgodehavender	7	0	40.785
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.632</u>	<u>4.807</u>
Tilgodehavender		<u>12.884</u>	<u>53.844</u>
Andelsbeviser		<u>2</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>2</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	8	<u>539.442</u>	<u>434.729</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>552.328</u>	<u>488.573</u>
Aktiver i alt		<u><u>56.030.621</u></u>	<u><u>55.966.866</u></u>

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Passiver			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Prioritetsafdrag primo		379.809	379.809
Regulering, renteswap		279.667	-1.733.428
Overført resultat		256.165	320.882
		<u>12.272.410</u>	<u>10.324.032</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		15.575	15.575
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
Egenkapital	9	<u>12.287.985</u>	<u>10.339.607</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	10	43.557.594	45.570.689
Langfristede gældsforpligtelser		<u>43.557.594</u>	<u>45.570.689</u>
Deposita		52.364	37.571
Forudbetalt boligafgift og leje		9.678	0
Øvrig gæld	11	123.000	18.999
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>185.042</u>	<u>56.570</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>43.742.636</u>	<u>45.627.259</u>
Passiver i alt		<u>56.030.621</u>	<u>55.966.866</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2016	2016	2015
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift, opkrævet	2.492.216	2.701.680	2.590.104
Gebyrer salg andele	5.000	0	5.500
Rykkergebyrer	12.000	0	10.500
	<u>2.509.216</u>	<u>2.701.680</u>	<u>2.606.104</u>
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, nr. 62	111.564	0	111.564
Lejeindtægter, nr. 72	65.256	0	0
	<u>176.820</u>	<u>0</u>	<u>111.564</u>
3 Omkostninger			
Ejendomsskatter	108.537	150.000	107.751
Forsikringer	18.701	18.500	18.145
Ejendomsskat og forsikringer	<u>127.238</u>	<u>168.500</u>	<u>125.896</u>
Elforbrug, fællesarealer	12.021	17.000	13.332
Forbrugsafgifter	<u>12.021</u>	<u>17.000</u>	<u>13.332</u>
Snerydning	11.347	4.000	2.906
Renholdelse	<u>11.347</u>	<u>4.000</u>	<u>2.906</u>
VVS	0	0	1.869
Gartner	9.375	10.000	10.000
Vejbelysning	3.446	3.500	3.463
Vedligeholdelse	0	10.000	2.647
Diverse	-2.000	0	0
Vedligeholdelse, løbende	<u>10.821</u>	<u>23.500</u>	<u>17.979</u>
Administrationshonorar	2.000	2.000	2.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.000	17.000	14.750
Gebyrer m.v.	488	0	415
Kontorartikler	1.259	100	0
Abonnementer ABF og grundejerforening	6.462	7.500	7.091

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2016	2016	2015
	DKK	DKK	DKK
Omkostninger (fortsat)			
Telefon	500	0	1.000
Generalforsamling mv.	5.468	3.000	228
Bestyrelseshonorar	6.000	9.000	6.000
Gaver og blomster	3.000	0	0
E-conomic	2.385	2.500	3.621
Småanskaffelser	0	0	1.112
Advokatbistand	11.250	10.000	0
Rådgiverhonorar	15.625	0	0
Administrationsomkostninger	70.437	51.100	36.217
Øvrige foreningsomkostninger			
Vedligeholdelse og forbrug lejemål	12.943	0	0
Rafn & Søn konsulentassistance	0	0	147.229
Tab boligafgift 2015	40.785	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	53.728	0	147.229
	285.592	264.100	343.559
4 Finansielle omkostninger			
Prioritetslån	283.385	434.385	308.207
Prioritetsrenter	283.385	434.385	308.207
Renteudgifter SWAP-lån	2.181.776	1.961.538	2.088.679
Renteudgifter SWAP-lån	2.181.776	1.961.538	2.088.679
	2.465.161	2.395.923	2.396.886

Noter til årsrapporten

5 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>55.426.423</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>55.426.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>55.426.423</u></u>

6 Inventar og driftsmateriel

	<u>NVE fibernet</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>51.870</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>51.870</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>51.870</u></u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende tidligere lejer	<u>0</u>	<u>40.785</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>40.785</u></u>
8 Likvide beholdninger		
Nordea 5909 431 702	<u>243.351</u>	<u>163.109</u>
Nordea 6886 972 456	<u>296.091</u>	<u>271.620</u>
	<u><u>539.442</u></u>	<u><u>434.729</u></u>

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver					Andre reserver		Egenkapital i
	Andelsindskud	Prioritetsafdrag primo	Regulering, renteswap	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	I alt	alt
Saldo primo 1. januar 2016	11.356.769	379.809	279.667	320.882	12.337.127	15.575	15.575	12.352.702
Årets resultat	0	0	0	-64.717	-64.717	0	0	-64.717
Egenkapital 31. december 2016	11.356.769	379.809	279.667	256.165	12.272.410	15.575	15.575	12.287.985

Noter til årsrapporten

10 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Restløbetid i år</u>	<u>Renter og bi- drag</u>	<u>Nominel rest- gæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit, obligationslån, inkonverterbar, 0,34% p.a.	22	283.385	41.370.000	41.370.000	41.676.138
Finansiel aftale (rente- swap)	<u>1</u>	<u>2.181.776</u>	<u>2.187.594</u>	<u>2.187.594</u>	<u>2.187.594</u>
I alt		<u><u>2.465.161</u></u>	<u><u>43.557.594</u></u>	<u><u>43.557.594</u></u>	<u><u>43.863.732</u></u>

11 Øvrig gæld

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	14.000
Skyldige omkostninger	3.000	5.000
Skyldigt vedr. handel	105.000	0
Andre skyldige omkostninger	<u>0</u>	<u>-1</u>
	<u><u>123.000</u></u>	<u><u>18.999</u></u>

12 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen

13 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 2016 udgør DKK 55.426.423.

Noter til årsrapporten

14 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:

		31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.228	2.228	24	2.147
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	103	103	2	184
B4	Erhvervsmål	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal 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

14 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. 31-12-2016	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

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2016	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

	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

14 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	207.685	12	2.147	1.161
H2	Erhvervsandele	0	12	2.147	0
H3	Boliglejemål	17.454	12	184	1.138

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	157	-10	-30

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.735	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	20.117	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	26.852	K1 plus K2

Noter til årsrapporten

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	8	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	8	5

	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)	21

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	0

Noter til årsrapporten

14 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
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		1.159
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2		1.138
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		0,81%
Øvrige omkostninger		9,58%
Finansielle poster, netto		89,61%
Afdrag		0,00%
		100,00%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93,42%

Noter til årsrapporten

15 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		12.272.410
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswaps, dagsværdi	2.187.594	
	0	
	<u>0</u>	<u>2.187.594</u>
		<u>14.460.004</u>
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	14.460.004	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.356.769</u>	<u>1,27</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2016)		1,28

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	652.337	652.337
Nr. 38	466.139	466.139	593.511	593.511
Nr. 39	491.805	491.805	626.191	626.191
Nr. 40	409.671	409.671	521.614	521.614
Nr. 41	414.804	414.804	528.149	528.149
Nr. 42	443.551	443.551	564.751	564.751
Nr. 43	414.804	414.804	528.149	528.149
Nr. 44	491.805	491.805	626.191	626.191
Nr. 45	414.804	414.804	528.149	528.149
Nr. 46	450.738	450.738	573.902	573.902
Nr. 47	414.804	414.804	528.149	528.149
Nr. 48	471.271	471.271	600.046	600.046
Nr. 50	380.924	380.924	485.011	485.011
Nr. 52	380.924	380.924	485.011	485.011
Nr. 54	409.671	409.671	521.614	521.614
Nr. 56	409.671	409.671	521.614	521.614
Nr. 58	378.870	378.870	482.396	482.396
Nr. 60	378.870	378.870	482.396	482.396
Nr. 62	471.271	471.271	600.046	600.046
Nr. 64	471.271	471.271	600.046	600.046
Nr. 66	466.138	466.138	593.510	593.510
Nr. 68	409.671	409.671	521.614	521.614
Nr. 70	450.738	450.738	573.902	573.902
Nr. 72	409.671	409.671	521.614	521.614
Nr. 74	450.738	450.738	573.902	573.902
Nr. 76	491.805	491.805	626.191	626.191
		11.356.769		14.460.006