



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 4577185918

## **Andelsboligforeningen Marinaen III**

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 34 10 43

**Årsrapport for 2017**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## 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.

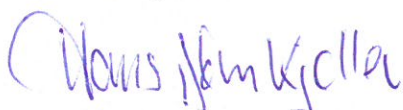
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 8. marts 2018

### 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

## 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

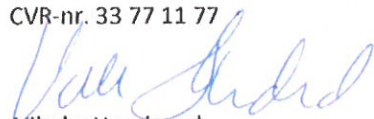
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 8. marts 2018

**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

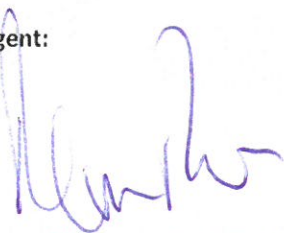
**Bestyrelse** Hans Jørn Kjøller, formand  
Casper T. Mortensen  
Mark Percy Hansen

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

**Kontaktperson** Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22. marts 2018.

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 2017 er aflagt i DKK

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det løbende 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

### Skyldig skat og udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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	2017	2017	2016
		DKK	DKK	DKK
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	1	2.544.614	2.701.680	2.509.216
Lejeindtægter	2	144.369	0	176.820
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.688.983</b>	<b>2.701.680</b>	<b>2.686.036</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	-125.852	-123.662	-127.238
Forbrugsafgifter	3	-13.923	-13.000	-12.021
Renholdelse	3	-13.575	-6.000	-11.347
Vedligeholdelse, løbende	3	-58.097	-28.500	-10.821
Administrationsomkostninger	3	-90.720	-98.100	-70.437
Øvrige foreningsomkostninger	3	-7.586	0	-53.728
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-309.753</b>	<b>-269.262</b>	<b>-285.592</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.379.230</b>	<b>2.432.418</b>	<b>2.400.444</b>
Finansielle indtægter	4	6.071	0	0
Finansielle omkostninger	5	-2.524.878	-2.396.886	-2.465.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>-139.577</b>	<b>35.532</b>	<b>-64.717</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-139.577</b>	<b>35.532</b>	<b>-64.717</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført overskud		-139.577	35.532	-64.717
		<b>-139.577</b>	<b>35.532</b>	<b>-64.717</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-139.577</b>	<b>35.532</b>	<b>-64.717</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	6	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	7	<u>51.870</u>	<u>51.870</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>55.478.293</b></u>	<u><b>55.478.293</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>55.478.293</b></u>	<u><b>55.478.293</b></u>
Restancer, andelshavere		8.252	8.252
Formeget indbetalt termin Nordea Kredit		71.774	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.632</u>	<u>4.632</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>84.658</b></u>	<u><b>12.884</b></u>
Værdipapirer		<u>1</u>	<u>2</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>1</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<u><b>1.875.672</b></u>	<u><b>539.442</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.960.331</b></u>	<u><b>552.328</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>57.438.624</b></u></u>	<u><u><b>56.030.621</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Prioritetsafdrag primo		379.809	379.809
Regulering, renteswap		279.667	279.667
Overført resultat		2.769.182	256.165
		<u>14.785.427</u>	<u>12.272.410</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		15.575	15.575
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
<b>Egenkapital</b>	9	<u>14.801.002</u>	<u>12.287.985</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	10	41.828.000	43.557.594
Amortiserede kurstab og låneomkostninger		-378.245	0
Nordea Bank Omprioriteringskonto		62.842	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>41.512.597</u>	<u>43.557.594</u>
Deposita		24.473	52.364
Forudbetalt boligafgift og leje		7.438	9.678
Øvrig gæld	11	1.093.114	123.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.125.025</u>	<u>185.042</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>42.637.622</u>	<u>43.742.636</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>57.438.624</u>	<u>56.030.621</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

## Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2017	2017	2016
	DKK	DKK	DKK
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift, opkrævet	2.520.114	2.701.680	2.492.216
Gebyrer salg andele	9.500	0	5.000
Rykkergebyrer	15.000	0	12.000
	<b>2.544.614</b>	<b>2.701.680</b>	<b>2.509.216</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, nr. 62	46.485	0	111.564
Lejeindtægter, nr. 72	97.884	0	65.256
	<b>144.369</b>	<b>0</b>	<b>176.820</b>
<b>3 Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter	106.993	107.983	108.537
Forsikringer	18.859	15.679	18.701
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>125.852</b>	<b>123.662</b>	<b>127.238</b>
Elforbrug, fællesarealer	13.923	13.000	12.021
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>13.923</b>	<b>13.000</b>	<b>12.021</b>
Snerydning	13.575	6.000	11.347
<b>Renholdelse</b>	<b>13.575</b>	<b>6.000</b>	<b>11.347</b>
Elektriker	10.307	15.000	0
Gartner	10.625	10.000	9.375
Teknisk bistand	29.656	0	0
Vejbelysning	4.384	3.500	3.446
Vedligeholdelse	3.125	0	0
Diverse	0	0	-2.000
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>58.097</b>	<b>28.500</b>	<b>10.821</b>

## Noter til årsrapporten

Administrationshonorar	0	0	2.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000	16.000
Gebyrer m.v.	744	0	488
Kontorartikler	590	100	1.259
Abonnementer ABF og grundejerforening	6.514	7.500	6.462
Telefon	4.500	0	500
Generalforsamling mv.	1.147	3.000	5.468
Bestyrelseshonorar	6.000	6.000	6.000
Gaver og blomster	500	0	3.000
E-conomic	1.725	2.500	2.385
Advokatbistand	0	10.000	11.250
Rådgiverhonorar	50.000	50.000	15.625
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>90.720</b>	<b>98.100</b>	<b>70.437</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Vedligeholdelse og forbrug lejemål	7.586	0	12.943
Tab boligafgift 2015	0	0	40.785
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7.586</b>	<b>0</b>	<b>53.728</b>
	<b>309.753</b>	<b>269.262</b>	<b>285.592</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>			
Obligationer	6.071	0	0
	<b>6.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetslån	325.114	308.207	283.385
<b>Prioritetsrenter</b>	<b>325.114</b>	<b>308.207</b>	<b>283.385</b>
Renteudgifter SWAP-lån	2.199.764	2.088.679	2.181.776
<b>Renteudgifter SWAP-lån</b>	<b>2.199.764</b>	<b>2.088.679</b>	<b>2.181.776</b>
	<b>2.524.878</b>	<b>2.396.886</b>	<b>2.465.161</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>55.426.423</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>55.426.423</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>55.426.423</u></u></b>

### 7 Inventar og driftsmateriel

	<u>NVE fibernet</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>51.870</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>51.870</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>51.870</u></u></b>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>8 Likvide beholdninger</b>		
Nordea 5909 431 702	1.141.473	243.351
Nordea 6886 972 456	734.199	296.091
	<b><u><u>1.875.672</u></u></b>	<b><u><u>539.442</u></u></b>



## Noter til årsrapporten

### 9 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 2017	11.356.769	379.809	279.667	256.165	12.272.410	15.575	15.575	12.287.985
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	2.187.594	2.187.594	0	0	2.187.594
Salg egen andelsbolig	0	0	0	465.000	465.000	0	0	465.000
Årets resultat	0	0	0	-139.577	-139.577	0	0	-139.577
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>11.356.769</b>	<b>379.809</b>	<b>279.667</b>	<b>2.769.182</b>	<b>14.785.427</b>	<b>15.575</b>	<b>15.575</b>	<b>14.801.002</b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bi-drag	Nominel rest-gæld	Regnskabs-mæssig værdi	Kortfristet			Kursværdi
					Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Langfristet del af gæld	
Nordea Kredit, obligationslån, inkonverterbar, 0,34% p.a.	0	325.114	0	0	0	0	0	0
Nordea Kredit, rentetilpasningslån, inkonverterbar, 0,202% p.a.	30	0	16.731.000	16.731.000	0	16.731.000	16.731.000	16.764.541
Nordea Kredit, kontantlån, 2,028% p.a.	30	0	25.097.000	25.097.000	619.181	24.477.819	21.892.708	25.092.213
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,5 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 21.000.000.	0	2.199.764	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>		<b>2.524.878</b>	<b>41.828.000</b>	<b>41.828.000</b>	<b>619.181</b>	<b>41.208.819</b>	<b>38.623.708</b>	<b>41.856.754</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>11 Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	15.000
Skyldige omkostninger	3.000	3.000
Skyldigt vedr. handel	1.073.114	105.000
	<u>1.093.114</u>	<u>123.000</u>

### 12 Eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Ingen

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 41.828.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør DKK 55.426.423.7

## 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:

		31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.228	2.147	27	2.250
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	103	184	1	81
B4	Erhvervsmål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.331	2.331	28	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				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

## Noter til årsrapporten

### 14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	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. 31-12-2017	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. 31-12-2017	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	216.982	12	2.250	1.157
H2	Erhvervsandele	0	12	2.250	0
H3	Boliglejemaal	8.157	12	2.250	44

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-10	-30	-62

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.571	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	18.079	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.650	K1 plus K2

## Noter til årsrapporten

### 14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	5	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	5	25

	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)	23

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 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	16.000	15.444
Anskaffelsessum (kostpris)	24.634	23.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.079	17.451
Foreslået andelsværdi	6.571	6.343
Reserver uden andelsværdi	7	7
		<b>Kr./m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		1.131
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2		574
		<b>I pct</b>
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%
		<b>100,00%</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>94,63%</b>

## 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		14.785.427
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
		<u>14.785.427</u>
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>		
Beregnet andelskrone	14.785.427	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.356.769</u>	<u>1,30</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedttaget på generalforsamlingen den 5. april 2017)		1,27

## 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	667.018	667.018
Nr. 38	466.139	466.139	606.868	606.868
Nr. 39	491.805	491.805	640.283	640.283
Nr. 40	409.671	409.671	533.352	533.352
Nr. 41	414.804	414.804	540.035	540.035
Nr. 42	443.551	443.551	577.461	577.461
Nr. 43	414.804	414.804	540.035	540.035
Nr. 44	491.805	491.805	640.283	640.283
Nr. 45	414.804	414.804	540.035	540.035
Nr. 46	450.738	450.738	586.818	586.818
Nr. 47	414.804	414.804	540.035	540.035
Nr. 48	471.271	471.271	613.550	613.550
Nr. 50	380.924	380.924	495.927	495.927
Nr. 52	380.924	380.924	495.927	495.927
Nr. 54	409.671	409.671	533.352	533.352
Nr. 56	409.671	409.671	533.352	533.352
Nr. 58	378.870	378.870	493.253	493.253
Nr. 60	378.870	378.870	493.253	493.253
Nr. 62	471.271	471.271	613.550	613.550
Nr. 64	471.271	471.271	613.550	613.550
Nr. 66	466.138	466.138	606.867	606.867
Nr. 68	409.671	409.671	533.352	533.352
Nr. 70	450.738	450.738	586.818	586.818
Nr. 72	409.671	409.671	533.352	533.352
Nr. 74	450.738	450.738	586.818	586.818
Nr. 76	491.805	491.805	640.283	640.283
		<b>11.356.769</b>		<b>14.785.427</b>