



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2016

12. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2017

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-20
Andelskroneberegning	20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Arresøparken Troldebakken 1 - 44 3300 Frederiksværk Ejendom: Matr.nr. Vinderød by, Vinderød 6 BT CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 1. november 2004 Hjemsted: Frederiksværk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Thøgersen, formand Thorkil Olsen, næstformand Anny L. Pedersen, kasserer Niels Nørby Jakobsen, sekretær Jan Fredriksen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

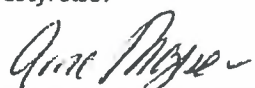
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

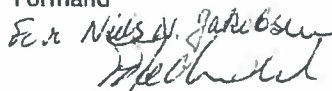
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 9. marts 2017

Bestyrelse:



Arne Thøgersen
Formand




Niels Nørby Jakobsen
Sekretær



Thorkil Olsen
Næstformand



Jan Frearksen



Anny L. Pedersen
Kasserer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21-22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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.

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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Arresøparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	28	3.157,00
	28	3.157,00
Grundareal i m ²		12.163,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	13.996	
Foreslået andelsværdi.....	6.320	
Reserver uden for andelsværdi.....	111	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		785
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4%
Øvrige omkostninger.....		14%
Finansielle poster, netto.....		72%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		100%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012 = index 100).....	85	90	92	96	100
Andelskrone.....	1,851	1,850	1,681	1,946	1,665
Vedtaget på generalforsamlingen.....		1,850	1,681	1,946	1,665

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Andre forhold

Foreningen overgår den 1. januar 2017 til ekstern administration hos Advodan.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra gæsteværelser/fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

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 vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter, om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 tkr.	(ej revideret) Budget 2016 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.478.000	2.537	2.478
Andre indtægter.....	1	13.300	23	12
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		142.800	84	143
INDTÆGTER I ALT.....		2.634.100	2.644	2.633
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-202.781	-191	-204
Forbrugsafgifter.....	3	-106.893	-110	-109
Renholdelse.....	4	-22.222	-12	-27
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-104.043	-114	-120
Foreningsomkostninger.....	6	-72.091	-76	-64
OMKOSTNINGER I ALT.....		508.030	503	524
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.126.070	2.141	2.109
Prioritetsrenter.....	12	-2.102.775	-2.094	-2.102
Andre finansielle indtægter.....	7	0	2	2
Gebyrer.....		-800	-1	-1
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.103.575	-2.093	-2.101
ÅRETS RESULTAT.....		22.495	48	8
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		299.930	250	290
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		142.800	84	143
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....		-104.043	-113	-120
Overført resultat.....		-316.192	-173	-305
I ALT.....		22.495	48	8

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....	8	67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....		67.000.000	67.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	67.000
Bankindeståender.....	9	473.122	737
Likvide beholdninger.....		473.122	737
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		473.122	737
AKTIVER.....		67.473.122	67.737

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andelskapital.....		10.780.000	10.780
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-4.120.164	-4.280
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	22.467.127	22.307
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	11	349.006	310
EGENKAPITAL.....		22.816.133	22.617
Prioritetsgæld.....	12	44.614.229	45.090
Langfristede gældsforpligtelser.....		44.614.229	45.090
Skyldige omkostninger.....	13	40.010	29
Mellemregning andelshavere.....		2.750	1
Kortfristede gældsforpligtelser.....		42.760	30
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		44.656.989	45.120
PASSIVER.....		67.473.122	67.737
Nøgleoplysninger	14		
Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....	9.800	12	
Ventelistegebyrer.....	500	0	
Diverse indtægter.....	3.000	11	
	13.300	23	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	167.504	157	
Bygningsforsikring.....	32.790	32	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.487	2	
	202.781	191	
Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	87.184	90	
Vandafgift.....	3.638	3	
Elektricitet.....	6.075	8	
Fjernvarme.....	9.996	9	
	106.893	110	
Renholdelse			4
Snerydning.....	18.635	8	
Rengøringsartikler.....	515	1	
Haveanlæg.....	3.072	3	
	22.222	12	
Vedligeholdelse, løbende			5
Varmeeftersyn/driftsplan.....	12.325	10	
Eftersyn og reparation af tag.....	17.582	41	
Eftersyn og reparation af fuger.....	36.340	3	
Reparation af tagrender.....	0	23	
Reparation og vedligeholdelse.....	21.698	23	
Eftersyn og reparation af kloak.....	10.609	11	
Elpærer.....	0	3	
Reparation af udvendige døre.....	5.000	0	
Diverse.....	489	0	
	104.043	114	

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Economic/PBS.....	6.491	5	
Revision.....	21.375	21	
Revisors deltagelse på generalforsamling.....	5.625	0	
Anden regnskabsmæssig assistance.....	3.125	0	
Advokat.....	11.375	18	
Kontingent og bistand, ABF.....	6.426	8	
Småanskaffelser, fælleshus.....	733	1	
Kurser/kørsel.....	334	1	
Opmærksomhed/fødselsdagsfest.....	4.001	7	
Internet, telefon og kontorartikler.....	10.500	11	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.423	3	
LEI-kode.....	683	1	
	72.091	76	
 Andre finansielle indtægter			 7
Renteindtægter, bank.....	0	2	
	0	2	
 Grunde og bygninger			 8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		51.192.709	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2016.....		51.192.709	
 Opskrivninger 1. januar 2016.....		15.807.291	
Årets opskrivninger.....		0	
Opskrivninger 31. december 2016.....		15.807.291	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		67.000.000	

NOTER

			2016 kr.	2015 tkr.	Note
Bankindeståender					
Nykredit 8117 3139667.....			0	311	9
Nykredit 8117 1395852.....			473.122	426	
			473.122	737	
Egenkapital					
					10
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	10.780.000	15.807.291	-4.279.977	22.307.314	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-316.192	-316.192	
Afdrag prioritetsgæld.....			299.930	299.930	
Værdiregulering renteswap.....			176.075	176.075	
Egenkapital 31. december 2016.....	10.780.000	15.807.291	-4.120.164	22.467.127	
			2016 kr.	2015 tkr.	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse					
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....			310.249	339	11
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....			142.800	84	
			453.049	423	
Anvendt vedligeholdelse.....			-104.043	-113	
			-104.043	-113	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt.....			349.006	310	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

12

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt....	4.994.000	4.994.000	45.443	60.675	4.948.557	4.988.591
Nykredit, var. rt....	26.392.000	26.392.000	0	237.528	26.392.000	26.441.353
Nykredit, var. rt....	7.951.000	7.228.628	254.487	86.706	6.974.141	7.030.562
Renteswap.....	0	6.475.606	0	1.717.866	6.299.531	6.299.531
		45.090.234	299.930	2.102.775	44.614.229	44.760.037

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 26,25 år med en aktuel rente på 0,2738 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2017, og refinansieres 1. oktober 2018.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 26,25 år med en aktuel rente på 0,0000 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2017, og refinansieres 1. juli 2017.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 26,25 år med en aktuel rente på 0,2738 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2017, og refinansieres 1. oktober 2018.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 4,42 % frem til 31. december 2016 og herefter 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2016 kr.	2015 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO.....	21.375	21
Snerydning.....	18.635	8
	40.010	29

13

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	28	3.157	3.157	3.157
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	28	3.157	3.157	3.157

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

D1 Foreningens stiftelsesår	2004
D2 Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	21.223	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	349.006	111	
	%		
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<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 checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	804
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	37	14	7

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	6.320
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.996
K3	Teknisk andelsværdi	20.316

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	38	36	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	38	36	33

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33%
---	---	-----

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	75	75	95

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 22.467.127.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	67.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2015 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2016.....		22.467.127
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2015.....	67.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	44.760.037	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>44.614.229</u>	-145.808
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....		19.953.119

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{19.953.119 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,851. Andelsindskuddet udgør kr. 3.414,63 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,851 svarende til kr. 6.320 pr. m². eller kr. 712.611 pr. bolig.

BDO Forslag til budget 2017

	Budget 2017	Årsregnskab 2016
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.419.200	2.478.000
Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	10.000	9.800
Ventelistegebyrer	400	500
Gebyrer ved salg af andelsboliger	3.000	3.000
Renteindtægt	0	0
Indtægter i alt	2.432.600	2.491.300
Prioritetsrenter	-1.623.000	-2.102.775
Ejendomsskat	-168.000	-167.504
Rottebekæmpelse	-500	-951
Renovation	-86.200	-86.233
Forsikringer	36.000	-35.277
<i>Ejendomsforsikring/bestyrelsesansvar</i>	<i>33.500</i>	<i>-32.790</i>
<i>Arbejdsskadeforsikring</i>	<i>2.500</i>	<i>-2.487</i>
Snerydning	-20.000	-18.635
Skatter og afgifter	-19.900	-19.709
<i>Vand</i>	<i>-3.000</i>	<i>-3.638</i>
<i>Elektricitet</i>	<i>-7.500</i>	<i>-6.075</i>
<i>Fjernvarme</i>	<i>-9.400</i>	<i>-9.996</i>
Drift Fælleshus	-3.000	-1.248
Foreningsomkostninger	-89.300	-71.358
<i>Administrationsaftale</i>	<i>-40.000</i>	<i>0</i>
<i>Porto, kopi, hjemmeside</i>	<i>-3.000</i>	<i>0</i>
<i>Revision</i>	<i>-19.500</i>	<i>-30.125</i>
<i>LEI-kode</i>	<i>-800</i>	<i>-683</i>
<i>Economic/PBS/Nets</i>	<i>-6.000</i>	<i>-6.491</i>
<i>Internet og telefon</i>	<i>-3.000</i>	<i>-10.500</i>
<i>Opmærksomhed/fødselsdagsfest</i>	<i>-5.000</i>	<i>-4.001</i>
<i>Møder/generalforsamling</i>	<i>-3.000</i>	<i>-1.423</i>
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	<i>-3.000</i>	<i>-334</i>
<i>Diverse/advokatbistand</i>	<i>0</i>	<i>-11.375</i>
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	<i>-6.000</i>	<i>-6.426</i>
Grønne arealer og græsslåmaskine	-3.500	-3.072
Gebyrer/finansielle udgifter	-1.000	-800
Udgifter i alt	-1.978.400	-2.508.562
Periodens resultat	454.200	-16.262
Afdrag prioritetsgæld	-439.000	-299.930
Periodens nettoresultat	15.200	-316.192



Oversigt over vedligeholdskontoen

	Budget 2017	Årsregnskab 2016
Henlagt årets start	349.006	310.249
Henlagt i løbet af året	201.600	142.800
Diverse reparationer	-10.000	-21.698
Fugearbejde/døre, vinduer/brusekabine	-9.000	-36.340
Service varmeanlæg/reparation	-15.000	-12.325
Service Kloakanlæg	-11.000	-10.609
Service/Rensning af tag	-25.000	-17.582
Reparation af udvendige døre	-4.000	-5.000
VVS/tagrender	-18.000	0
Diverse /Fælleshus	0	-489
Teknisk rådgivning	-33.125	
I alt	-125.125	-104.043
Henlagt årets slut	425.481	349.006