

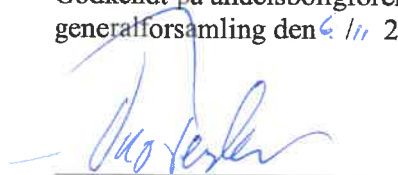
Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

Karlslunde Kysthave 8 - 10 - 12
2690 Karlslunde

ÅRSRAPPORT

1. september 2016 – 31. august 2017

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 6. // 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter	10
Forslag til næste års budget.....	17
Medlemsliste.....	19

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2016/17 for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1.

Vi erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 11. oktober 2017

Bestyrelsen:


Kurt Andersen (formand)


Søren Deichmann Egelund


Annette Aagaard


Kirsten Petersen

Administrator:


Advokat Uno Ternstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1 Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1 for regnskabsåret 1. september 2016 – 31. august 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vil ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 – 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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 årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 andelsboligforeningens 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

- 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.

Brøndby, den 11. oktober 2017

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 38267132



Michael Vinther Andersen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk.5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra følgende:

I forbindelse med der er udkommet en ny vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger fra Erhvervs og Selskabsstyrelsen, er rentesikringsaftalen indregnet i balancen.

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 her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

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).

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen da denne løbende vedligeholdes.

Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige kontantvurdering er anført i en note til regnskabet.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på forventede brugstid efter følgende principper:

Tekniske anlæg

10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden måles til nominel restgæld pr. 31. august 2017.

Øvrige gældsposter måles til nominel restgæld.

Andelsværdi

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

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Regnskab 2016/2017	Budget 2016/2017 (ikke revideret)	Regnskab 2015/2016
Indtægter			
Boligafgift fra andelshavere	3.121.246	3.121.246	3.646.245
Renteindtægter	0	500	740
Øvrige indtægter	14.400	7.050	10.750
	3.135.646	3.128.796	3.657.735
Omkostninger			
1 Ejendoms - og forbrugsafgifter	-59.973	-14.000	-13.596
2 Ejendomsomkostninger	-438.413	-510.160	-484.934
3 Vedligeholdelse	-100.285	-58.000	-96.330
4 Administration	-133.344	-111.300	-120.770
Prioritetsrenter	-1.849.219	-1.611.460	-2.831.554
Øvrige renteudgifter	-65.147	-76.400	0
Kurstab mv - låneomlægning	-668.513	-551.000	0
Hensat til refinansiering	0	0	-104.810
	-3.314.894	-2.932.320	-3.651.994
Driftsresultat før afskrivninger	-179.248	196.476	5.741
Afskrivninger	-46.250	0	0
Årets resultat	-225.498	196.476	5.741
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	139.962	326.739	0
Hensat til vedligeholdelse	25.000	25.000	0
Hensat til oliering	25.000	25.000	0
Anvendt hensat til refinansiering	-365.132	-365.132	0
Overført restandel af årets resultat	-50.328	184.869	5.741
Årets resultat	-225.498	196.476	5.741

BALANCE PR. 31. AUGUST 2017
AKTIVER

Noter	2016/2017	2015/2016
Materielle anlægsaktiver		
5 Ejendommen, matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosede By, Karlslunde	79.776.000	79.776.000
6 Tekniske anlæg	416.250	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	80.192.250	79.776.000
Tilgodehavender		
7 Periodeafgræsningsposter	40.165	24.438
Andre tilgodehavender	19.250	2.215
	59.415	26.653
Likvide beholdninger	0	2.265.082
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	59.415	2.291.735
AKTIVER I ALT	80.251.665	82.067.735

BALANCE PR. 31. AUGUST 2017
PASSIVER

Noter	2016/2017	2015/2016
8 Egenkapital		
Andelskapital	19.944.082	19.944.082
Overført overskud	816.505	-946.127
Prioritetsafdrag	<u>0</u>	<u>370.983</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>20.760.587</u>	<u>19.368.938</u>
Hensættelser		
9 Hensat til vedligeholdelse	265.000	240.000
10 Hensat til oliering	50.000	0
11 Hensat til refinansiering	<u>0</u>	<u>365.132</u>
	<u>315.000</u>	<u>605.132</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitut	<u>54.638.632</u>	<u>60.932.015</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Handelsbanken, kassekredit	4.325.616	0
13 Skyldige omkostninger	4.507	32.663
Mellemregning administrator	0	4.375
Varmeregnskab/vandregnskab	4.422	6.946
Periodiserede prioritetsrenter	189.873	504.499
Periodiserede bankrenter	13.008	0
Deponeringer	<u>20</u>	<u>613.167</u>
	<u>4.537.446</u>	<u>1.161.650</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>59.176.078</u>	<u>62.093.665</u>
PASSIVER I ALT	<u>80.251.665</u>	<u>82.067.735</u>
14 Eventalforpligtelser		
15 Andelenes værdi		
16 Nøgleoplysninger		

NOTER

	Regnskab 2016/2017	Budget 2016/2017 (ikke revideret)	Regnskab 2015/2016
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	16.323	14.000	13.596
Dagrenovation	43.650	0	0
	59.973	14.000	13.596
2 Ejendomsomkostninger			
Forsikringer	43.593	42.500	41.879
Forsikringsmægler	6.000	0	0
El	62.277	70.000	63.510
Vand	3.620	5.000	4.500
Grundejerforening inkl. renovation	185.300	224.160	224.160
Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer	27.383	60.000	41.599
Servicekontrakter	26.748	26.500	26.193
Rengøring, opgange	29.193	28.500	28.423
Vinduespolering, opgange	11.960	12.000	12.030
Vinduespolering, lejligheder udvendige	42.339	41.500	42.640
	438.413	510.160	484.934
3 Vedligeholdelse			
Bygningsvedligeholdelse	92.947	50.000	43.976
Oliering	0	0	25.000
Hensat til vedligeholdelse	0	0	25.000
Selvrisiko, skade	3.774	0	0
Elpærer	0	3.000	0
Småanskaffelser	3.564	5.000	2.354
	100.285	58.000	96.330
4 Administration			
Administrator	58.610	59.000	58.319
Revisor	21.000	21.000	21.000
Konsulentbistand, altaner	7.000	0	5.020
Valuar	18.750	0	0
Bestyrelse- og mødeudgifter	13.494	14.300	14.935
Mødeomkostninger, generalforsamling	4.935	7.000	8.462
Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse	9.555	10.000	13.034
	133.344	111.300	120.770

NOTER

	Regnskab 2016/2017	Regnskab 2015/2016
5 Ejendommen, matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosede By, Karlslunde		
Kostpris 21. september 2004	<u>79.776.000</u>	<u>79.776.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>79.776.000</u>	<u>79.776.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Valuarvurdering	<u>101.900.000</u>	<u>Ingen</u>
6 Tekniske anlæg		
Kostpris pr. 1. september 2016	0	0
Tilgang	462.500	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. august 2017	<u>462.500</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september 2016	0	0
Årets afskrivninger	46.250	0
Afgang på afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august 2017	<u>46.250</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2017	<u>416.250</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
7 Periodeafgrænsningsposter		
Alarmabonnement, elevatorer	1.154	1.131
Renovation	21.825	0
Grundejerforening	15.000	18.680
Ejendomsskat	<u>2.186</u>	<u>4.627</u>
	<u>40.165</u>	<u>24.438</u>

NOTER

	Regnskab 2016/2017	Regnskab 2015/2016
8 Egenkapitalopgørelse		
Andelskapital		
Saldo pr. 1. september 2016	19.944.082	19.944.082
Saldo pr. 31. august 2017	19.944.082	19.944.082
Overført overskud		
Saldo pr. 1. september 2016	-946.127	-3.303.899
Afdrag på prioritetsgæld primo - regulering primo	370.983	0
Afdrag på prioritetsgæld i året	139.962	0
Ændring i dagsværdi rentesikring	1.302.015	2.352.031
Årets resultat	-50.328	5.741
Saldo pr. 31. august 2017	816.505	-946.127
Afdrag på prioritetsgæld		
Saldo pr. 1. september 2016	370.983	370.983
Regulering primo	-370.983	0
Saldo pr. 31. august 2017	0	370.983
Egenkapital i alt	20.760.587	19.368.938
9 Hensat til vedligeholdelse		
Saldo 1. september 2016	240.000	245.000
Hensat i året	25.000	25.000
Anvendt i året	0	-30.000
Saldo 31. august 2017	265.000	240.000
10 Hensat til oliering		
Saldo 1. september 2016	0	0
Regulering primo	25.000	0
Hensat i året	25.000	0
Anvendt i året	0	0
Saldo 31. august 2017	50.000	0

NOTER

	Regnskab 2016/2017	Regnskab 2015/2016
11 Hensat til refinansiering		
Saldo 1. september 2016	365.132	260.322
Hensat i året	0	104.810
Anvendt i året	<u>-365.132</u>	<u>0</u>
Saldo 31. august 2017	<u><u>0</u></u>	<u><u>365.132</u></u>
12 Gæld til realkreditinstitut		
Nordea Kredit (forventet udløb 2037)	0	59.630.000
Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046)	54.638.632	
Rentesikring	<u>0</u>	<u>1.302.015</u>
	<u><u>54.638.632</u></u>	<u><u>60.932.015</u></u>
Kursværdi	<u><u>54.638.632</u></u>	<u><u>60.932.611</u></u>
Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046)		
Lånet afdrages kvartårligt.		
Lånet har variabel rente.		
Rente pr. 31-08-2017: 2,040% p.a.		
13 Skyldige omkostninger		
Jubilæumsfest	0	0
Dong	2.066	0
Rengøring trapper, august	2.441	2.413
Revisor	0	5.250
Oliering	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	<u><u>4.507</u></u>	<u><u>32.663</u></u>
14 Eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpandebrev nominelt DKK 54.630.000 til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken Kredit.

Den nominelle restgæld udgør DKK 54.638.632 på balancedagen.

Herudover er der tinglyst ejerpandebrev nominel DKK 5.000.000 til sikkerhed for kassekredit i Handelsbanken.

Den nominelle restgæld udgør DKK 4.325.616 på balancedagen.

NOTER**15 Andelenes værdi**

Andelskronens værdi pr. 31.08.2017 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i " Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:

Egenkapital den 31. august 2016		<u>20.760.587</u>
Kurs pr. andelskrone	$20.760.587/19.944.082 =$	<u><u>1,0409</u></u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital den 31. august 2016			20.760.587
Handelsværdi		101.900.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>79.776.000</u>	<u>22.124.000</u>
			42.884.587
	Kursværdi	Nominelt	
Kursregulering prioritetsgæld	54.638.632	54.638.632	<u>0</u>
Reguleret egenkapital			<u><u>42.884.587</u></u>
Kurs pr. andelskrone	$42.884.587/19.944.082$		<u><u>2,1502</u></u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:

Dog skal værdien nedsættes såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes

Egenkapital den 31. august 2016			20.760.587
Offentlig vurdering		83.000.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>-79.776.000</u>	<u>3.224.000</u>
			23.984.587
	Kursværdi	Nominelt	
Kursregulering prioritetsgæld	54.638.632	54.638.632	<u>0</u>
Reguleret egenkapital			<u><u>23.984.587</u></u>
Kurs pr. andelskrone	$23.984.587/19.944.082 =$		<u><u>1,2026</u></u>

NOTER

16 Nøgleoplysninger

		31.08.17	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	36	3.744
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	36	3.744

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Jf. vedtægternes § 5.2 + 5.3		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	x		

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.776.000	21.308

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	315.000	84

NOTER

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,39

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

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	734
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2014/15 Kr. pr. m ²	2015/16 Kr. pr. m ²	2016/17 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	11	2	24

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	5.545
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.790
K3	Teknisk andelsværdi	21.335

		2014/15 Kr. pr. m ²	2015/16 Kr. pr. m ²	2016/17 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	26	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	34	26	27

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26

		2014/15 Kr. pr. m ²	2015/16 Kr. pr. m ²	2016/17 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	37

BUDGETFORSLAG

Note	Budget 2017/2018 (ikke revideret)	Budget 2016/2017 (ikke revideret)
Indtægter		
Boligafgift fra andelshavere	2.806.246	3.121.246
Renteindtægter	0	500
Øvrige indtægter	9.500	7.050
	<u>2.815.746</u>	<u>3.128.796</u>
Omkostninger		
1 Ejendoms - og forbrugsafgifter	-81.975	-14.000
2 Ejendomsomkostninger	-456.702	-510.160
3 Vedligeholdelse	-58.000	-58.000
4 Administration	-167.500	-111.300
Prioritetsrenter	-1.126.846	-1.611.460
Øvrige renteudgifter	-80.000	-76.400
Kurstab mv - låneomlægning	0	-551.000
Anvendt hensat til refinansiering	0	365.132
	<u>-1.971.023</u>	<u>-2.567.188</u>
Driftsresultat før afskrivninger	844.723	561.608
Afskrivninger	-46.250	0
Årets resultat	<u>798.473</u>	<u>561.608</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Betalte prioritetsafdrag	274.984	326.739
Hensat til vedligeholdelse	75.000	25.000
Hensat til oliering	25.000	25.000
Overført restandel af årets resultat	423.489	184.869
Budgetteret resultat	<u>798.473</u>	<u>561.608</u>

NOTER TIL BUDGETFORSLAG

	Budget 2017/2018 (ikke revideret)	Budget 2016/2017 (ikke revideret)
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter		
Ejendomsskatter	16.500	14.000
Dagrenovation	65.475	0
	81.975	14.000
2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	42.892	42.500
Forsikringsmægler	5.000	0
Grundejerforening	175.760	224.160
El	65.000	70.000
Vand	5.000	5.000
Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer	50.000	60.000
Servicekontrakter	28.050	26.500
Rengøring, opgange	30.000	28.500
Vinduespolering, opgange	12.500	12.000
Vinduespolering, lejligheder udvendige	42.500	41.500
	456.702	510.160
3 Vedligeholdelse		
Bygningsvedligeholdelse	50.000	50.000
Småanskaffelser	5.000	5.000
Elpærer	3.000	3.000
	58.000	58.000
4 Administration		
Administrator	59.000	59.000
Revisor	21.000	21.000
EMO	35.000	0
Hjertestarter	21.000	0
Bestyrelsesudgifter	14.500	14.300
Mødeomkostninger, generalforsamling	7.000	7.000
Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse	10.000	10.000
	167.500	111.300

MEDLEMSLISTE pr. 31-08-2017

			Opr.indskud	Ny andels- værdi kurs 2,1502	Nuværende månedlig boligafgift	Kommende månedlig boligafgift fra 1/1 2018
M. Bendtsen	10 st.	th.	459.485	988.004	5.263,64	5.436,14
Liselotte Garber/Kurt Andersen	10 st.	mf.	583.895	1.255.515	6.705,42	6.925,17
Lotte Vilmar	10 st.	tv.	561.323	1.206.980	6.430,79	6.641,54
Bente Freberg	10 1.	th.	481.580	1.035.513	5.515,38	5.696,13
Tove Uhre Pedersen	10 1.	mf.	612.370	1.316.743	7.025,81	7.256,06
E. Brandenborg/E. Frederichsen	10 1.	tv.	588.641	1.265.720	6.751,19	6.972,44
Helle Iversen	10 2.	th.	525.770	1.130.532	6.041,74	6.239,74
Bente Kristensen	10 2.	mf.	669.320	1.439.199	7.689,49	7.941,49
Kirsten Petersen	10 2.	tv.	643.276	1.383.199	7.391,98	7.634,23
Anne og Allan Hansen	10 3.	th.	547.865	1.178.042	6.293,48	6.499,73
Finn Jacobsen	10 3.	mf.	697.795	1.500.428	8.009,88	8.272,38
Tove og Bjarno L. Rasmussen	10 3.	tv.	670.593	1.441.937	7.689,49	7.941,49
Bodil og John Lykke Sørensen	12 st.	th.	426.342	916.738	4.897,47	5.057,97
Kæty Weberg	12 st.	mf.	544.962	1.171.800	6.247,71	6.452,46
Beda og Jens Erik Glimsager	12 st.	tv.	460.992	991.244	5.286,52	5.459,77
Karsten Frederiksen	12 1.	th.	448.437	964.248	5.149,21	5.317,96
Anita og Erland Nielsen	12 1.	mf.	573.647	1.233.479	6.590,99	6.806,99
Bente og Flemming Lundgaard	12 1.	tv.	485.012	1.042.893	5.561,15	5.743,40
Søren Deichmann Egelund	12 2.	th.	492.627	1.059.267	5.652,69	5.837,94
Jørgen Poulsen	12 2.	mf.	631.017	1.356.839	7.231,78	7.468,78
Irene Andersen	12 2.	tv.	533.052	1.146.190	6.110,40	6.310,65
Camilla Grove	12 3.	th.	514.722	1.106.776	5.904,43	6.097,93
Anne Bacher og Geert Bacher	12 3.	mf.	659.702	1.418.518	7.575,06	7.823,31
Villy Mikkelsen	12 3.	tv.	557.072	1.197.839	6.385,02	6.594,27
Rita Larsen	8 st.	th.	426.342	916.738	4.897,47	5.057,97
Lone Schønnemann	8 st.	mf.	541.182	1.163.672	6.201,94	6.405,19
Lis og Jørgen Hoffmann-Madsen	8 st.	tv.	520.347	1.118.872	5.973,08	6.168,83
Annette Aagaard	8 1.	th.	448.437	964.248	5.149,21	5.317,96
Anja Karin Birkedal Juul	8 1.	mf.	569.657	1.224.900	6.545,22	6.759,72
Arne Svendsen	8 1.	tv.	547.665	1.177.612	6.293,48	6.499,73
Irene og Hans Bøje Petersen	8 2.	th.	492.627	1.059.267	5.652,69	5.837,94
Lotte og Richard Perthen	8 2.	mf.	626.607	1.347.356	7.186,01	7.421,51
Janne og Finn Flanding	8 2.	tv.	602.300	1.295.090	6.911,38	7.137,88
Lis Christensen	8 3.	th.	514.722	1.106.776	5.904,43	6.097,93
Ida og Nicolai Barfod	8 3.	mf.	655.082	1.408.584	7.506,40	7.752,40
John Hansen	8 3.	tv.	629.617	1.353.828	7.231,78	7.468,78
			<u>19.944.082</u>	<u>42.884.587</u>	<u>228.853,81</u>	<u>236.353,81</u>