DEAS
EJENDOMS-
ADMINISTRATION

A/B Lindeparken
Bydammen 30-32
2750 Ballerup
CVR nr. 72427718

Årsrapport

for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ejd. 107294/AKL

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2016 for A/B Lindeparken.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. marts 2017

Administrator

DEAS A/S

Annett Klevenhaus
administrator

p. Benny Thirup
regnskabschef

Bestyrelsen

Ballerup, den 24. marts 2017

Carsten Jepsen

Poul Witting
Formand

Per Jetting

Annette Christensen

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2017.

Vedtaget andelskrone..... 10.069.848

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Lindeparken

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindeparken for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-23. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores 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
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af

foreningens og administrators interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

København V, den 24. marts 2017

BDO
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Lindeparken for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat
Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
Indtægter			
1 Indtægter	2.097.041	2.086.000	2.165.318
2 Renteindtægter	4.122	10.000	5.900
Indtægter i alt	**2.101.163**	**2.096.000**	**2.171.218**
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter	537.806	546.000	518.037
4 Forsikringer og abonnementer	76.704	72.000	70.495
5 Renholdelse og vicevært	259.413	279.000	231.360
Administrationshonorar	93.861	92.000	91.308
6 Øvrige administrationsomkostninger	116.217	125.000	97.635
7 Vedligeholdelse	169.002	250.000	98.472
8 Større vedligeholdelsesarbejder	596.574	0	390.525
9 Renteudgifter	160.716	120.000	118.253
Skat	10.638	15.000	12.095
Udgifter i alt	**2.020.931**	**1.499.000**	**1.628.180**
Driftsresultat	**80.232**	**597.000**	**543.038**
Prioritetsafdrag	-239.950	-240.000	-232.034
Årets resultat	**-159.718**	**357.000**	**311.004**
Årets resultat foreslås disponeret således:			
Overført til årets resultat	0	0	319.327
Anvendt af henlæggelser til vedligeholdelse	-316.280	0	-365.323
Overført til henlæggelser til vedligeholdelse	156.562	357.000	357.000
	-159.718	357.000	311.004

	Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen Bydammen 30-32	47.550.000	43.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**47.550.000**	**43.000.000**
	Anlægsaktiver i alt	**47.550.000**	**43.000.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift, leje m.m	3.711	5.124
	Udlæg for lejere	344	0
	Tilgodehavende	0	18.667
	Igangværende salg andele	3.900	0
	Tilgodehavende indkomstskat	5.000	0
	Tilgodehavender i alt	**12.955**	**23.791**
11	**Likvide beholdninger**	**2.387.659**	**2.486.139**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.400.614**	**2.509.930**
	Aktiver i alt	**49.950.614**	**45.509.930**

	Passiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
	Egenkapital		
	Andelskapital	634.830	634.830
12	Kursregulering af prioritetsgæld	-13.447	-50.095
13	Opskrivning af ejendom	41.569.282	37.019.282
14	Afdrag prioritetsgæld	1.461.898	1.221.949
15	Overført resultat	1.865.550	1.865.550
	Egenkapital i alt	**45.518.113**	**40.691.516**
	Generalforsamlingsbestemte reserver		
16	Vedligeholdelsesfond	1.431.077	1.274.515
	Generalforsamlingsbestemte reserver i alt	**1.431.077**	**1.274.515**
	Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt	**46.949.190**	**41.966.031**
	Hensættelser		
17	Vedligeholdelse af vinduer (vedtaget på G/F i 2015)	50.251	366.531
	Hensættelser i alt	**50.251**	**366.531**
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	2.743.447	2.851.912
19	Depositum og forudbetalt leje	20.000	20.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2.763.447**	**2.871.912**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m	12.491	36.389
	Kreditorer	21.270	111.124
	Anden gæld	122.900	21.163
20	Varmeregnskab	31.065	37.673
	Danske Bank 3138 3138145859	0	99.107
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**187.726**	**305.456**
	Gældsforpligtelser i alt	**2.951.173**	**3.177.368**
	Passiver i alt	**49.950.614**	**45.509.930**

21 Eventualforpligtelser
22 Andelsværdiberegning
23 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Noter		Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
1	**Indtægter**			
	Boligleje	60.000	60.000	60.000
	Erhvervsleje	0	0	22.291
	Boligafgift andelshavere	1.974.328	1.974.000	1.961.645
	Parkering	10.750	11.000	0
	Diverse kælderrum	11.774	11.000	0
	Gas	5.000	5.000	5.117
	Øvrige lejeindtægter	14.880	0	14.880
	Ventelistegebyr	2.900	5.000	2.200
	Gebyr andelsbevis	4.500	0	3.500
	Vaskeriindtægter	11.628	20.000	13.937
	Andre indtægter	1.281	0	81.748
	Indtægter i alt	**2.097.041**	**2.086.000**	**2.165.318**
2	**Renteindtægter**			
	Renteindtægter, bank	4.122	10.000	5.900
	Renteindtægter i alt	**4.122**	**10.000**	**5.900**
3	**Ejendomsskatter og afgifter**			
	Ejendomsskatter	218.501	218.000	205.939
	El	69.441	80.000	79.287
	Vand	152.640	150.000	135.587
	Renovation	97.224	98.000	97.224
	Ejendomsskatter og afgifter i alt	**537.806**	**546.000**	**518.037**
4	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	67.887	62.000	61.991
	Service - varmeanlæg	1.207	0	0
	Øvrige abonnementer	7.610	10.000	8.504
	Forsikringer og abonnementer i alt	**76.704**	**72.000**	**70.495**
5	**Renholdelse og vicevært**			
	Ejendomsservice og trappevask	205.107	205.000	199.700
	Snerydning/vejsalt	15.919	25.000	2.906
	Drift af fællesarealer	4.652	49.000	8.912
	Drift af fælleslokaler/Dansk Kabel TV	33.735	0	10.915
	Drift af vaskeri	0	0	8.927
	Renholdelse og vicevært i alt	**259.413**	**279.000**	**231.360**
6	**Øvrige administrationsomkostninger**			
	Andre honorarer	5.550	4.000	4.450
	Revisor	21.000	21.000	21.000
	Ingeniør	13.366	0	0
	Mægler	13.125	15.000	12.813
	Udarbejdelse af varmeregnskab	28.046	28.000	27.881
	Gebyrer, tingsbogsattester m.v	5.056	3.000	3.933
	Kontorartikler, edb, porto	225	4.000	0
	Diverse	7.364	15.000	13.442

Noter		Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
	Småanskaffelser	0	10.000	7.326
	Bestyrelsesudgift	2.114	10.000	2.582
	Beboeraktiviteter	20.371	15.000	4.208
	Øvrige administrationsomkostninger i alt	**116.217**	**125.000**	**97.635**
7	**Vedligeholdelse**			
	Komplementerende bygningsdele			
	Vinduer i facade	0	0	2.675
	Tagrender/nedløb	10.625	0	9.651
	Overfladebeklædning			
	Loftsbeklædning	3.150	0	5.700
	Tagbeklædning	1.925	0	0
	VVS-anlæg			
	Faldstammer	8.733	0	0
	Vandinstallationer	29.261	0	56.798
	Varmeinstallationer	50.228	0	0
	Radiatorer/Ventiler	33.779	0	17.660
	Ventilationsanlæg	9.643	0	0
	El-anlæg			
	Belysningsanlæg	2.539	0	488
	Øvrige dele og anlæg			
	Vejbelægning	0	0	5.500
	Kloakanlæg	3.000	0	0
	Forsikringsskader, manglende dækning	16.119	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse	0	250.000	0
	Vedligeholdelse i alt	**169.002**	**250.000**	**98.472**
8	**Større vedligeholdelsesarbejder**			
	Udgifter i.f.m. vedligeholdelsesplan	0	0	25.202
	Maling af vinduer	316.280	0	133.469
	Stigstrenge	59.713	0	231.854
	Etablering ventilation i kælder	69.840	0	0
	Vaskeri	150.741	0	0
	Større vedligeholdelsesarbejder i alt	**596.574**	**0**	**390.525**
9	**Renteudgifter**			
	Renteudgifter, bank	1.173	0	1.275
	Administrationsbidrag	16.275	0	0
	Prioritetsrenter	91.377	120.000	116.978
	Låneomkostninger	51.891	0	0
	Renteudgifter i alt	**160.716**	**120.000**	**118.253**

Noter		Regnskab 2016	Regnskab 2015
10	**Ejendommen Bydammen 30-32**		
	Anskaffelsessum	5.980.718	5.980.718
	Opskrivning primo	37.019.282	35.619.282
	Opskrivning i år	4.550.000	1.400.000
	Ejendommen Bydammen 30-32 i alt	**47.550.000**	**43.000.000**
	Ejendommen er den 31. december 2016 blevet vurderet af Valuaren.		
11	**Likvide beholdninger**		
	Kassebeholdning, bestyrelse	1.015	1.916
	Danske Bank 3138 3138145859	53.275	-1
	Al-bank 5339 - venteliste	0	64.649
	Arbejdernes Landsbank, 5339 0000243571	1.706.433	1.910.391
	Arbejdernes Landsbank 5339-0000533375	510.681	509.184
	AL-bank, omprioriteringskto 5338-0412507	116.255	0
	Likvide beholdninger i alt	**2.387.659**	**2.486.139**
12	**Kursregulering af prioritetsgæld**		
	Saldo primo	-50.095	-59.291
	Kursregulering i året	36.648	9.196
	Kursregulering af prioritetsgæld i alt	**-13.447**	**-50.095**
13	**Opskrivning af ejendom**		
	Saldo primo	37.019.282	36.019.282
	Årets op-/nedskrivning	4.550.000	1.000.000
	Opskrivning af ejendom i alt	**41.569.282**	**37.019.282**
14	**Afdrag prioritetsgæld**		
	Saldo primo	1.221.948	989.915
	Bevægelser i regnskabsåret	239.950	232.034
	Afdrag prioritetsgæld i alt	**1.461.898**	**1.221.949**
15	**Overført resultat**		
	Saldo primo	1.865.550	1.554.546
	Overført resultat	0	311.004
	Overført resultat i alt	**1.865.550**	**1.865.550**
16	**Vedligeholdelsesfond**		
	Saldo primo	1.274.515	1.649.369
	Heraf overført til vedligeholdelsesfond 2 (vedtaget på G/F i 2015)		-500.000
	Årets henlæggelse	156.562	357.000
	Forbrug	0	-231.854
	Vedligeholdelsesfond i alt	**1.431.077**	**1.274.515**
17	**Vedligeholdelse af vinduer (vedtaget på G/F i 2015)**		
	Overført fra vedligeholdelsesfond	366.531	500.000
	Anvendt til vinduer	-316.280	-133.469
	Vedligeholdelse af vinduer (vedtaget på G/F i 2015) i alt	**50.251**	**366.531**

Noter				Regnskab 2016	Regnskab 2015
18 Prioritetsgæld					
	Bidrag	**Rente**	**Afdrag**		
RD, 3.889.000, 3% kontant	16.275	91.377	239.950	0	2.801.817
LR Realkredit, 2.730.000, 0,489%	0	0	0	2.730.000	0
Kursregulering prioritetsgæld				13.447	50.095
Prioritetsgæld i alt	**16.275**	**91.377**	**239.950**	**2.743.447**	**2.851.912**

Oplysninger om realkreditlån
LR Realkredit, 2.730.000, 0,489% er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 8 år rente 0,4890 . Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%. Obligationsrestgælden andrager kr. 2.663.947. Næste rentetilpasning finder sted pr. 1. april 2021.

Næste års afdrag udgør kr. 340.008

19 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum	20.000	20.000
Depositum og forudbetalt leje i alt	**20.000**	**20.000**
20 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-189.470	-187.960
Varmeudgifter	158.405	150.287
Varmeregnskab i alt	**-31.065**	**-37.673**

21 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning
A/B Lindeparken skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 800.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.743.447 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 47.550.000.

Noter

22 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	5.980.718
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31. december 2016 af Valuaren	47.550.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	18.300.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016		45.518.113
Opskrivning ejendom, tilbageført		-41.569.282
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført		13.447
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-6.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2016		-2.037.722
	-2.037.722	
Andelsværdi pr. andelskrone	3.924	-519,2442

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016		45.518.113
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt b ovenfor	47.550.000	
Bogført værdi	-47.550.000	0
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-6.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2016		39.518.113
	39.518.113	
Andelsværdi pr. andelskrone	3.924	10069,8484

Valuarværdien på kr. 47.550.000, er baseret på en afkastprocent på 2,50%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 5.283.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 4.323.000.

Valuarværdien er kr. 29.250.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016		45.518.113
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt c ovenfor	18.300.000	
Bogført værdi	-47.550.000	-29.250.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-6.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2016		10.268.113
	10.268.113	
Andelsværdi pr. andelskrone	3.924	2616,4797

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 10.069,8484.

Noter

23 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	62	3.924,0
B2	Erhvervsandele	0	0,0
B3	Boliglejemål	1	56,0
B4	Erhvervslejemål	0	0,0
B5	Fælleslokale	0	0,0
B6	**I alt**	**63**	**3.980,0**

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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1947

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		x
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

		Kr.	Gns.kr/m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	47.550.000	11.947
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.431.077	1.867

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15,6%

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m² / år
H1	Boligafgift	503
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	15

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m²	208	138	20

		Gn.snitlig kr. / andels-m²
K1	Andelsværdi	10.071
K2	Gæld - omsætningsaktiver	153
K3	**Teknisk andelsværdi**	**10.224**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m²)	44	25	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m²	0	98	150
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m²)	44	123	192

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m²	57	59	61

Bilag til note , regnskab 2016

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. kvartal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 10.069,848
Bydammen 32, st.tv	62,6	7.873,53	10.123,00	630.373
Bydammen 32, 1.tv	62,6	7.873,53	10.123,00	630.373
Bydammen 32, 2. tv	62,6	7.873,53	10.123,00	630.373
Bydammen 32, 2.th	56,0	7.045,53	9.056,00	563.912
Bydammen 32, 1.th				0
Bydammen 32, st.th	97,2	12.228,90	15.719,00	978.789
Bydammen 30, 1.tv	41,2	5.186,43	6.662,86	414.878
Bydammen 30, 2.tv	41,2	5.186,43	6.662,86	414.878
Bydammen 30, 2.th	76,0	9.557,19	6.662,86	765.308
Bydammen 30, 1.th	76,0	9.557,19	12.290,00	765.308
Bydammen 30, st.th	76,0	9.557,19	12.290,00	765.308
Lindevænget 2, st.tv	57,0	7.165,59	9.218,00	573.981
Lindevænget 2, 1.tv	57,0	7.165,59	9.218,00	573.981
Lindevænget 2, 2.tv	57,0	7.165,59	9.218,00	573.981
Lindevænget 2, 2.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 2, 1.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 2, st.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 4, st.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 4, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 4, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 4, 2.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 4, 1.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 4, st.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 6, st.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 6, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 6, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 6, 2.th	63,6	7.999,71	10.285,00	640.442
Lindevænget 6, 1.th	63,6	7.999,71	10.285,00	640.442
Lindevænget 6, st.th	63,6	7.999,71	10.285,00	640.442
Lindevænget 8, st.tv	74,2	9.335,58	12.000,00	747.183
Lindevænget 8, 1.tv	74,2	9.335,58	12.000,00	747.183
Lindevænget 8, 2. tv.	74,2	9.335,58	12.000,00	747.183
Lindevænget 8, 2. th.	57,2	7.196,37	9.250,00	575.995
Lindevænget 8, 1.th	57,2	7.196,37	9.250,00	575.995
Lindevænget 8, st.th	57,2	7.196,37	9.250,00	575.995
Lindevænget 10, st.tv	56,8	7.144,05	9.185,00	571.967
Lindevænget 10, 1.tv	56,8	7.144,05	9.185,00	571.967
Lindevænget 10, 2.tv	56,8	7.144,05	9.185,00	571.967
Lindevænget 10, 2.th	56,8	7.144,05	9.185,00	571.967
Lindevænget 10, 1.th	56,8	7.144,05	9.185,00	571.967
Lindevænget 10, st.th	56,8	7.144,05	9.185,00	571.967
Lindevænget 12, st.tv	67,7	8.516,82	10.948,44	681.729
Lindevænget 12, 1.tv	67,7	8.516,82	10.948,44	681.729
Lindevænget 12, 2.tv	67,7	8.516,82	10.948,44	681.729
Lindevænget 12, 2.th	63,2	7.950,48	10.285,00	636.414
Lindevænget 12, 1.th	63,2	7.950,48	10.285,00	636.414
Lindevænget 12, st.th	63,2	7.950,48	10.285,00	636.414
Lindevænget 14, st.tv	84,9	10.677,57	13.730,00	854.930
Lindevænget 14, 1.tv	84,9	10.677,57	13.730,00	854.930
Lindevænget 14, 2.tv	84,9	10.677,57	13.730,00	854.930
Lindevænget 14, 1.th	110,0	13.826,37	17.790,00	1.107.683
Lindevænget 14, st.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 16, st.	111,2	13.983,36	17.984,00	1.119.767
Lindevænget 16, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 16, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 16, 2.th	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. kvartal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 10.069,848
Lindevænget 16, 1. th.	55,0	6.913,20	8.895,00	553.842
Lindevænget 18, st.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 18, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 18, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	565.925
Lindevænget 18, 2.th	64,8	8.150,55	10.479,46	652.526
Lindevænget 18, 1.th	64,8	8.150,55	10.479,46	652.526
Lindevænget 18, st. th.	64,8	8.150,55	10.479,46	652.526
	3.924 m²	493.582,05	634.841,95	39.518.113