

EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/05/2018

Jesper Rydahl Pedersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefonnummer: 70302020 CVR-nr: 12693214 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 Box 850 0900 København C DK Danmark
Revisor	Aage & Povl Holm I/S Rustenborgvej 7 2800 Kgs.Lyngby DK Danmark CVR-nr: 14759840 P-enhed: 1000800318

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016 for Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter. Som følge af de nye krav i andelsboligloven har vi valgt fremover at optage selskabets ejendom til dagsværdi.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

København, den 04/04/2018

Direktion

Agnete Ingild

Bestyrelse

Agnete Ingild

Jesper Hansen

Sabina Vulfson

Stefan Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 selskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

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.

Kgs. Lyngby, 04/04/2018

Arne Jakobsen , mne7731
Statautoriseret revisor
Aage & Povl Holm I/S
CVR: 14759840

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrerer ejendommen m.tr.nr.17 ca og 17 ip Glædsaxe by og sogn, buddingehovedgade 332-334 og Gammellosevej 333-339.

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i økonomiske forhold i forhold til tidligere år.

.....

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

.....

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabsgrundlaget:

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6 styk 2 og 8.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning omfatter væsentligst huslejeindtægter, indtægter fra udlejning af sites til mobiltelefonantenner samt fra vaskeri. Selskabet er ikke momsregistreret for ejendommens drift, og derved er der ikke indregnet moms i omsætningen.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, personaleomkostninger, vedligeholdelse og administration.

Valuarhonorar udgør det betalte honorar i regnskabsåret 2017 for vurdering af ejendommen pr. 31-12-2016.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitaen med den del, der kan henføres til posteringer på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger og parkeringsanlæg mv. er oprindeligt indregnet på anskaffelsestidspunktet og ved første indregning værdiansat til kostpris.

Efterfølgende måles ejendommen til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi). Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Værdiansættelsen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Værdiansættelsen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

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 afsættes udskudt skat af opskrivninger og nedskrivninger på ejendommen med 22 %. Den udskudte skat modregnes i de beregnede opskrivninger og nedskrivninger inden de overføres til opskrivningshenlæggelser og bogføres direkte på udskudt skat som et tillæg eller fradrag i den udskudte skat. Medfører en nedskrivning, at den udskudte skat bliver negativ, afsættes der ikke negativ udskudt skat. Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi, afskrives der ikke på selskabets ejendom.

Materielle anlægsaktiver i øvrigt indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år.

Inventar, driftsmateriel m.v. med en kostpris under kr. 50.000 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver i øvrigt, opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Der afsættes udskudt skat af opskrivninger og nedskrivninger på ejendommen med 22 %. Den udskudte skat modregnes i de beregnede opskrivninger og nedskrivninger inden de overføres til opskrivningshenlæggelser og bogføres direkte på udskudt skat som et tillæg eller fradrag i den udskudte skat. Medfører en nedskrivning, at den udskudte skat bliver negativ, afsættes der ikke negativ udskudt skat.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunkt reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.675.933	1.672.304
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-103.826	-99.257
Andre eksterne omkostninger		-484.794	-479.335
Ejendomsomkostninger		-2.588.763	-177.993
Administrationsomkostninger		-169.563	-167.243
Bruttoresultat		-1.671.013	748.476
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.084
Resultat af ordinær primær drift		-1.671.013	747.392
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-249.034	-214.468
Ordinært resultat før skat		-1.920.047	532.924
Skat af årets resultat		-237.588	431.769
Årets resultat		-2.157.635	964.693
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.157.635	964.693
I alt		-2.157.635	964.693

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		49.000.000	46.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		49.000.000	46.000.000
Anlægsaktiver i alt		49.000.000	46.000.000
Andre tilgodehavender		9.888	-2.254
Tilgodehavender i alt		9.888	-2.254
Likvide beholdninger		448.178	1.676.512
Omsætningsaktiver i alt		458.066	1.674.258
Aktiver i alt		49.458.066	47.674.258

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	1	780.900	780.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		34.920.698	31.920.698
Overført resultat		-2.903.736	-746.101
Egenkapital i alt		32.797.862	31.955.497
Hensættelse til udskudt skat	2	9.067.031	8.829.443
Hensatte forpligtelser i alt		9.067.031	8.829.443
Gæld til realkreditinstitutter		6.952.122	6.191.564
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		139.961	70.233
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.092.083	6.261.797
Gæld til realkreditinstitutter		231.442	201.278
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		269.648	426.243
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		501.090	627.521
Gældsforpligtelser i alt		7.593.173	6.889.318
Passiver i alt		49.458.066	47.674.258

Noter

1. Registreret kapital mv.

	2017	2016
Virksomhedskapital 1. januar	785.400	784.400
Beholdning af egne aktier	-4.500	-4.500
Virksomhedskapital 31. december	780.900	779.900
Reserve for opskrivning 1. januar	31.920.698	29.580.698
Årets til- og afgang	3.000.000	3.000.000
Udskudt skat af opskrivning	0	-660.000
Reserve for opskrivning 31. december	34.920.698	31.920.698
Overført overskud 1. januar	-746.101	-1.710.794
Overført af årets resultat	-2.157.635	964.693
Overført til næste år 31. december	-2.903.736	-746.101
Egenkapital 31. december	32.797.862	31.955.497

2. Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016
Eventualskat 1. januar	8.829.443	8.601.212
Regulering af eventualskat i året	237.588	-431.769
Eventualskat af opskrivning på ejendom	0	660.000
Regulering af eventualskat tidligere år	0	0
Hensættelse af eventualskat i alt	9.067.031	8.829.443

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af maksimal kurs i henhold til § 11 jf. §5 i bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Ejendomsavancebeskatning af selskabets ejendom, samt den udskudte skats betydning for andelskronens værdi:

I vedtægternes §§ 2, 3 styk 6 og 9 styk 2, står der:

Vedtægternes § 2 Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen, matr. Nr. 17 ca og 17 ip Gladsaxe by og sogn, Buddinge Hovedgade 332-334 og Gammellosevej 333-339.

Vedtægternes § 3 styk 6 Aktionærerne har en af selskabet uopsigelig ret til at fortsætte eller indgå lejemål om den lejlighed eller de lokaler i ejendommen, hvortil deres aktiepost er knyttet.

Vedtægternes § 9 styk 2 Beslutning om salg eller pantsætning af fast ejendom kan dog kun gyldigt træffes af generalforsamlingen med mindst 2/3 flertal blandt de fremmødte aktionærer.

Med baggrund i ovenstående vedtægsbestemmelser, der reducerer muligheden af selskabets samlede salg af ejendommen, er der ved beregning af aktiernes værdi, ikke taget højde for den i årsregnskabet afsatte udskudte skatteforpligtelse på kr. 9.067.031.

Selskabets salg af den samlede ejendom, i stedet for den enkelte aktionærs salg af aktier i Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden vil baseret på den udregnede aktieværdi nedenfor, reducere denne med kr. 1.161.

Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden pr. 31. december 2017 med vurdering af ejendommen pr. 26. april 2018

Ejendomsaktieselskabets ejendoms seneste offentlige vurdering pr. 1 oktober 2017 udgør kr. 18.100.000.

I henhold til vurdering fra Danbolig Gentofte af 24. april 2018 er ejendommens handelsværdi pr. vurderingsdato kr. 49.000.000. Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og det officielle regnskab pr. 31. december 2017 kan aktiekursen i henhold til loven beregnes således:

	2017	2016		
Aktiver				
Ejendommens værdi ifølge vurdering fra Danbolig Gentofte	49.000.000	46.000.000		
Tekniske anlæg og maskiner	0	0		
Omsætningsaktiver	458.066	1.683.963		
	49.458.066	47.683.963		
Passiver				
Kursværdi af prioritetsgæld	7.375.205	6.588.924		
Øvrige gældsforpligtelser	409.609	506.181		
	7.784.814	7.095.105		
"Aktiernes indre værdi" eksklusiv hensættelse til eventualskat	41.673.252	40.588.858		
	2017	2016		
Aktiekurs:	41.673.252	40.588.858	53	52
	780.900	780.900		
(dvs. at værdien af 100 kr. virksomhedskapital er 5.337 kr.)	5.337	5.198		

Oplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger med videre.

For at fremmelæse venligheden er alle regnskabsoplysninger, som i resultatopgørelse, balancen og i øvrige noter, vist med indeværende år først, dernæst sidste år og hvis påkrævet forrige år.

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen.

	2017		2016	
	Antal	BBR Areal, m2		
B1 Andelsboliger	38	2.588	38	2.588
B3 Boliglejemål, viceværtbolig	1	62	1	62
Øvrige lejemål				
B5 (kælder, garager, antenner m.v.)	31		32	
B6I alt	70	2.650	71	2.650

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt inds kud=nom-minel virksomhedskapital fordelt på aktionærer	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:	Vægtet gennemsnit.			
D1 Foreningens stiftelsesår	12. marts 1947			
D2 Ejendommens opførelsesår	1958		Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen	Ikke aktuelt.			
F1 Sæt kryds Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	

Oplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger med videre, fortsat.

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat.

	2017		2016	
	Kr.	Gns. Kr. pr. m ²	Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.000.000	18.491	46.000.000	17.358
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0	0	0	0
	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		

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	2017		2016	
	Budgetleje december 2017	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år, 2.588	Budgetleje december 2016	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år, 2588
H1 Boligafgift	105.500,00	489,18	103.746,50	481,05
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0
		2017	2016	2015

J	Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-m2		-578,68	372,76	-77,42
		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning		
K1	Andelsværdi	16.102,49	Andelsværdi på balancedagen (note 5) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)		
K2	Gæld-omsætningsaktiver	2.757,00	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B)		
K3	Teknisk andelsværdi	18.859,49	K1 plus K2		
			2017	2016	2015
			Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)		976,89	67,17	66,55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)		0,00	0,00	0,00
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)		976,89	67,17	66,55
	Finansielle forhold				
			(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen)- gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
			2017	2016	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi		84,50	85,00	
			2017	2016	2015
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)		80,86	75,64	55,90
R	I 2017 nyt lån på kr. 1.000.000 svarende til kr. 386,40 pr. andels m2.				

Oplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger med videre, 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 selskabets økonomiske forhold:

	I årsrapport	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Jævnfør B1 og B6		2.588	2.650
Offentlig ejendomsværdi	18.100.000	6.993,82	6.830,19
Valuarvurdering	49.000.000	18.933,54	18.490,57
Anskaffelsessum	4.332.421	1.674,04	1.634,88
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.135.107	2.757,00	2.692,49
Foreslået andelsværdi	41.673.252	16.102,49	15.725,76
Reserver uden for andelsværdi	0	0,00	0,00
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² pr. år	1.266.000	489,18	477,74
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	0,00	0,00	0,00
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	0,00	0,00	0,00

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit kr. 7.184 t. kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 49.000 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 00 tkr. skønnes 00 t.kr. af være omfattet af pantsætningen.

Der er udstedt ejerpantebrev på 165 t.kr. med pant i ejendommen.