

# **EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN**

Islands Brygge 3, st  
2300 København S

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**18/05/2017**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN Islands Brygge 3, st 2300 København S  Telefonnummer: 39206161  CVR-nr: 12693214 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 Box 850 0900 København C DK Danmark
<b>Revisor</b>	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 04/04/2017

## Direktion

Agnete Ingild

## Bestyrelse

Lone Haastrup

Agnete Ingild

Sabina Vulfson

Jesper Hansen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET VAARGAARDEN

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets 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 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.

København, 04/04/2017

Arne Jakobsen  
Statsautoriseret 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 2016 for vurdering af ejendommen pr. 31-12-2015.

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 acontoskatter.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.672.304	1.647.921
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer .....		-99.257	-82.290
Andre eksterne omkostninger .....		-479.335	-469.481
Ejendomsomkostninger .....		-177.993	-176.358
Administrationsomkostninger .....		-167.243	-168.280
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>748.476</b>	<b>751.512</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.084	-2.337
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>747.392</b>	<b>749.175</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	32
Øvrige finansielle omkostninger .....		-214.468	-222.030
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>532.924</b>	<b>527.177</b>
Skat af årets resultat .....		431.769	-727.546
<b>Årets resultat .....</b>		<b>964.693</b>	<b>-200.369</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		964.693	-200.369
<b>I alt .....</b>		<b>964.693</b>	<b>-200.369</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		46.000.000	43.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>46.000.000</b>	<b>43.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>46.000.000</b>	<b>43.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....		-2.254	43.085
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>-2.254</b>	<b>43.085</b>
Likvide beholdninger .....		1.676.512	1.112.640
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.674.258</b>	<b>1.155.725</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>47.674.258</b>	<b>44.155.725</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	1	780.900	779.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		31.920.698	29.580.698
Overført resultat .....		-746.101	-1.710.794
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>31.955.497</b>	<b>28.649.804</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2	8.829.443	8.601.211
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>8.829.443</b>	<b>8.601.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.191.564	6.392.842
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		70.233	36.536
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.261.797</b>	<b>6.429.378</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		201.278	195.756
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		426.243	279.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>627.521</b>	<b>475.332</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.889.318</b>	<b>6.904.710</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>47.674.258</b>	<b>44.155.725</b>

# Noter

## 1. Registreret kapital mv.

	2016	2015
Virksomhedskapital 1. januar	785.400	784.400
Beholdning af egne aktier	-4.500	-4.500
Virksomhedskapital 31. december	<b>780.900</b>	<b>779.900</b>
Reserve for opskrivning 1. januar	29.580.698	27.158.467
Årets til- og afgang	3.000.000	2.000.000
Udskudt skat af opskrivning	-660.000	422.231
Reserve for opskrivning 31. december	<b>31.920.698</b>	<b>29.580.698</b>
Overført overskud 1. januar	-1.710.794	-1.510.425
Overført af årets resultat	964.693	-200.369
Overført til næste år 31. december	<b>-746.101</b>	<b>-1.710.794</b>
Egenkapital 31. december	<b>31.955.497</b>	<b>28.649.804</b>

## 2. Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
Eventualskat 1. januar	8.601.212	8.295.896
Regulering af eventualskat i året	-431.769	727.546
Eventualskat af opskrivning på ejendom	660.000	-422.231
Regulering af eventualskat tidligere år	0	0
<b>Hensættelse af eventualskat i alt</b>	<b>8.829.443</b>	<b>8.601.211</b>

## 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. 8.829.443.

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. 1.131.

Ejendomsaktieselskabet Vaargaarden pr. 31. december 2016 med vurdering af ejendommen pr. 11. april 2017

Ejendomsaktieselskabets ejendoms seneste offentlige vurdering pr. 1 oktober 2016 udgør kr. 18.100.000.

I henhold til vurdering fra Danbolig Gentofte af 11. april 2017 er ejendommens handelsværdi pr. vurderingsdato kr. 46.000.000. Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og det officielle regnskab pr. 31. december 2016 kan aktiekursen i henhold til loven beregnes således:

	2016	2015
<b>Aktiver</b>		
Ejendommens værdi ifølge vurdering fra Danbolig Gentofte	46.000.000	43.000.000
Tekniske anlæg og maskiner	0	0
Omsætningsaktiver	1.674.258	1.155.725
	47.674.258	44.155.725
<b>Passiver</b>		
Kursværdi af prioritetsgæld	6.588.924	6.495.889
Øvrige gældsforpligtelser	496.476	316.112
	7.085.400	6.812.001
"Aktiernes indre værdi" eksklusiv hensættelse til eventualskat	40.588.858	37.343.724
	2016	2015
Aktiekurs:	40.588.858	37.343.724

780.900 780.900

52 48

(dvs. at værdien af 100 kr. virksomhedskapital er 5.198 kr.)

5.198 4.782

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.

	Antal	2016		2015	
		BBR Areal, m2			
B1 Andelsboliger	38	2.588	38	2.588	
B3 Boliglejemaal, viceværtbolig	1	62	1	62	
B5 Øvrige lejemål (kælder, garager, antenner m.v.)	32				
B6 I alt	71	2.650	39	2.650	

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud=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.			
Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	

Anvendt vurderingsprincip  
F1 til beregning af andelsværdien X

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

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat.

		2016		2015	
	Kr.	Gns. Kr. pr. m2	Kr.	Gns. Kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.000.000	17.358	43.000.000	16.226
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

	2016		2015		
	Budgetleje december 2016	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år, 2.588	Budgetleje december 2015	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år, 2588	
H1	Boligafgift	103.746,50	481,05	104.279,17	483,52
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0



	2016	2015	2014
J Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	372,76	-77,42	43,50

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

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	15.683,48	Andelsværdi på balancedagen (note 5) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K2 Gæld-omsætningsaktiver	-2.090,86	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B)
K3 Teknisk andelsværdi	13.592,63	K1plus K2

	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	67,17	66,55	140,40
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	67,17	66,55	140,40

#### 4. 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 %

	2016	2015
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi	85,02	83,94

	2016	2015	2014
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	75,64	55,90	53,57
R I 2011 optaget gæld svarende til kr. 1.741,98 pr. andels m <sup>2</sup> .			
R I 2014 er lånet omlagt			

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 <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Jævnfør B1 og B6	0	2.588	2.650
Offentlig ejendomsværdi	18.100.000	6.993,82	6.830,19
Valuarvurdering	46.000.000	17.774,34	17.358,49
Anskaffelsessum	4.332.421	1.674,04	1.634,88
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.215.060	2.015,09	1.967,95
Foreslået andelsværdi	40.588.858	15.683,48	15.316,55
Reserver uden for andelsværdi	0	0,00	0,00
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> pr. år	1.244.958	481,05	469,80
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00

#### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit kr. 6.393 t. kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssigt værdi pr. 31. december 2016 udgør 46.000 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 00 tkr. skønnes 00 t.kr. af være omfattet af pantsætningen.

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