

Bolig-aktieselskabet Søndervænget III, Horsens

Bygholm Parkvej 11 A-B, 13 A-B, 8700 Horsens

CVR-nr. 24 31 60 17

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent: 3/4-18

Helle Bro Pedersen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. marts 2018
Administrator:


Helle Bro Pedersen

Bestyrelse:


Erik Lund
Formand


Tina Flinker


Sara Skafsgaard Hjorth

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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, do-

kumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol. Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 beretningen

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.

Horsens, den 13. marts 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde
statsaut. Revisor
MME-nr.: mne31413

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bolig-aktieselskabet Søndervænget III, Horsens
Adresse, postnr., by	Bygholm Parkvej 11 A-B, 13 A-B, 8700 Horsens
CVR-nr.	24 31 60 17
Stiftet	26. marts 1963
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 61 10 66
Bestyrelse	Erik Lund, formand Tina Flinker Sara Skafsgaard Hjorth
Direktion	Helle Bro Pedersen, Administrator
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank A/S Søndergade 18-20, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Boligaktieselskabets hovedaktivitet er ejerskab af ejendommene beliggende i selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 957.815 kr. mod 874.298 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 101.064 kr. mod et overskud på 49.870 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 95.614 kr. Egenkapitalen forventes reableret ved kommende års overskud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	957.815	874.298
	Andre eksterne omkostninger	-444.074	-436.826
	Bruttoresultat	513.741	437.472
2	Personaleomkostninger	-98.916	-114.792
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-76.781	-76.717
	Resultat før finansielle poster	338.044	245.963
4	Finansielle indtægter	0	123
5	Finansielle omkostninger	-236.980	-196.216
	Resultat før skat	101.064	49.870
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	101.064	49.870
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	101.064	49.870
		101.064	49.870

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.147.157	4.496.762
		<u>7.147.157</u>	<u>4.496.762</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>7.147.157</u>	 <u>4.496.762</u>
	 Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	12.250	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.449
		<u>12.250</u>	<u>3.449</u>
	 Likvide beholdninger	 <u>1.052.501</u>	 <u>473.297</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>1.064.751</u>	 <u>476.746</u>
	 AKTIVER I ALT	 <u>8.211.908</u>	 <u>4.973.508</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-404.386	-505.450
	Egenkapital i alt	<u>95.614</u>	<u>-5.450</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.201.043	4.481.650
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320.000	320.000
		<u>7.521.043</u>	<u>4.801.650</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	211.000	117.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	341.232	15.866
	Anden gæld	39.336	40.878
	Periodeafgrænsningsposter	3.683	3.564
		<u>595.251</u>	<u>177.308</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.116.294</u>	<u>4.978.958</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.211.908</u>	<u>4.973.508</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboglifforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboglifforeningsloven).

Formålet er, at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, reparation og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 15 - 100 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 11, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af note 12. Aktieværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	96.713	112.324
Andre omkostninger til social sikring	2.203	2.468
	<u>98.916</u>	<u>114.792</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	76.781	76.717
	<u>76.781</u>	<u>76.717</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	123
	<u>0</u>	<u>123</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	236.980	196.216
	<u>236.980</u>	<u>196.216</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017		6.419.991
Tilgang i årets løb		2.727.176
Kostpris 31. december 2017		<u>9.147.167</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		1.923.229
Årets afskrivninger		76.781
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>2.000.010</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>7.147.157</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 kr. 27.000.000.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 32 stk. a nom. 15.625,00 kr.	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.412.043	211.000	7.201.043	6.668.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>320.000</u>	<u>0</u>	<u>320.000</u>	<u>0</u>
	<u>7.732.043</u>	<u>211.000</u>	<u>7.521.043</u>	<u>6.668.000</u>

9 Udskudt skat

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 102. Da det er usikkert, om disse skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, er den regnskabsmæssige værdi af disse skattemæssige underskud ikke indregnet i årsregnskabet.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.781, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 7.147.

11. Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktiekapitalen som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdien og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om ejendomsaktieselskabets økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	2017		2016	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Aktieboliger (B1)	32	3.120	32	3.120
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	110	0	110
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	410	0	410
I alt (B6)	32	4.640	32	4.640

Sæt Kryds	Boliger- nes areal (BBR)	Boligernes areal (an- den kilde)	Det oprindelige indskud /aktiekapitalen	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af aktieværdien (C1)?			X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?	X			
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3):				

Selskabets stiftelsesår (D1)	1963
Ejendommens opførelsesår (D2)	1963

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter aktionærerne for mere end deres indskud (E1)?		X
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i selskabet (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af aktieværdien (F1)?			X

	Kr.	Kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	28.360.000	9.090
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	0	0
		%
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		0

Til den offentlige vurdering er tillagt 50% af vinduesforbedringen foretaget i 2017, da denne ikke var foretaget ved den senest foretagne offentlige vurdering.

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

Gns. kr. pr. aktiebolig m ²	2017	2016	2015
Boligafgift (H1)	295	268	268
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	32	16	22
Aktiesværdi (K1)	6.814	7.245	6.197
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	2.137	1.443	1.248
Teknisk værdi pr. aktieboligkvadratmeter (K3)	8.951	8.688	7.445
Vedligeholdelse, løbende (M1)	26	30	22
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	26	30	22
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	-8,2	-10,7	-15,3
Årets afdrag (R)	50	38	37

12. Beregning af aktieværdi

Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Anskaffelsesværdi)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver			95.614
Partialobligation			320.000
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-7.147.157		
Ejendommens anskaffelsessum	6.419.991		
Tilbageført amortiseret låneomkostninger	-369.012	-1.096.178	
Aktieværdi			-680.564
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital			-1.3611

Beregning af andelsværdi efter §5, stk. 2 (Handelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Offentlige ejendomsvurdering)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver			95.614
Partialobligation			320.000
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-7.147.157		
Ejendommens offentlige vurdering	27.000.000		
Tillagt 50% af forbedring foretaget efter seneste offentlige vurdering	1.360.000		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	7.412.043		
Skattemæssig kursværdi prioritetsgæld	-7.781.055	20.843.831	
Aktieværdi			21.259.445
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital			42,5189
Bestyrelsens indstilling pr. indskudt aktiekrone			42,5189
Værdi af en aktie nom. Kr. 15.625 med tilhørende partialobligation			664.358
Værdien af en aktie nom. Kr. 15.625 med tilhørende partialobligation blev på sidste års generalforsamling i 2017			706.425



Specifikationer til regnskabet

	2017	2016	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)
Lejeindtægter				
Lejligheder i alt	903.965	819.485	903.772	988.445
Erhverv	0	0	0	0
Kælderrum	16.720	16.480	16.480	16.720
Carporte	34.250	36.683	38.000	35.000
Øvrige indtægter	380	150	0	0
	<u>955.315</u>	<u>872.798</u>	<u>958.252</u>	<u>1.040.165</u>
Ejendommens driftsudgifter				
Ejendomsskat	75.401	75.401	80.000	80.000
Vand-/kloakafgifter	97.195	83.915	90.000	95.000
Renovation	42.568	40.382	45.000	45.000
Forsikringer	37.748	37.279	38.000	38.000
Elektricitet/varme fælles	16.257	15.984	18.000	18.000
Indgået fra møntautomater	-10.806	-11.660	-11.500	-11.500
Ejendommens vedligeholdelse	79.632	94.586	89.864	73.265
Renholdelse	6.496	3.551	5.000	6.500
	<u>344.491</u>	<u>339.438</u>	<u>354.364</u>	<u>344.265</u>
Personaleomkostninger	<u>98.916</u>	<u>114.791</u>	<u>116.800</u>	<u>117.000</u>
Afskrivninger	<u>76.781</u>	<u>76.717</u>	<u>75.000</u>	<u>115.310</u>
Administration				
Bolig Data Administration ApS	53.815	53.545	54.500	54.500
Udlejningsomkostninger	0	0	0	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.438	15.438	15.500	16.000
Generalforsamling	6.410	6.305	7.000	7.000
Telefongodtgørelse	2.000	2.000	2.000	2.000
Repræsentation m.v.	820	296	750	750
Kontorartikler, gebyrer og porto m.v.	1.298	2.837	3.450	1.650
Varmeregnskab	16.303	15.468	16.000	16.000
	<u>97.083</u>	<u>95.889</u>	<u>99.200</u>	<u>97.900</u>
Finansielle poster				
Prioritetsrenter	225.745	188.055	230.000	270.000
Amortisering, låneomkostninger	10.721	8.161	15.000	13.746
Renteindtægter, Sydbank A/S	514	-123	0	0
	<u>236.980</u>	<u>196.093</u>	<u>245.000</u>	<u>283.746</u>
Omkostninger i alt	<u>854.251</u>	<u>822.928</u>	<u>890.364</u>	<u>958.221</u>
Resultat før skat	<u>101.064</u>	<u>49.870</u>	<u>67.888</u>	<u>81.944</u>



Specifikationer til regnskabet

	2017	2016	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)
Reparation og vedligeholdelse				
Primære bygningsdele	0	7.825		
Vinduer, døre m.v.	7.689	216		
Vægge, gulve, loft m.v.	0	129		
VVS, afløb og sanitet	51.019	66.934		
El-anlæg, belysning	416	4.909		
Inventar, udstyr køkken og hvidevarer	3.165	2.799		
Øvrige bygningsdele, belægninger	11.458	6.656		
Varmeanlæg	3.449	3.404		
Vaskeri	2.438	1.714		
	<u>79.632</u>	<u>94.586</u>	<u>89.864</u>	<u>73.265</u>