

RETURNERES TIL
MER REVISION
I UNDERSKREVET
STAND



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR
CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i
4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |
revisor@merrevision.dk |
www.merrevision.dk |

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Roskilde, 27/4 2017

Christina Stilling

dirigent

CVR-nr. 28926871

Administrator:
ENP Advokater
Allehelgensgade 19
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 31. december 2016	8
Aktiver pr. 31. december 2016	10
Passiver pr. 31. december 2016	11
Noter 1. januar 2016 - 31. december 2016	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Beliggende:
Bytorvet 2 - 215, 4340 Tølløse

Matr. nr. 0005gr, Kvarmløse By, Tølløse

CVR-nr.: 28926871
Stiftet: 03. februar 1992
Hjemsted: Tølløse
Regnskabsår: 1. januar 2016- 31. december 2016.

Bestyrelse

Casper Christensen
Brit Eriksen
Karina Skov Madsen

Administrator

Marianne Wittenkamp

Revision

MER REVISION A/S
Ledreborg Allé 130 i
4000 Roskilde

Merete Jacobsen, registreret revisor, FSR danske revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 27/4-2017

Administrator:


Marianne Wittenkamp

Bestyrelse:

Casper Christensen

Casper Christensen

Brit Eriksen

Brit Eriksen

Karina Skov Madsen

Karina Skov Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 afdekke 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Merete Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Endvidere er formålet at give de efter § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Offentlige tilskud

Offentlige tilskud givet til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første Indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 31. december 2016

	Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
Indtægter				
Boligaft		973.608	973.608	973.608
Fællesudgifter		158.400	158.400	158.400
Gasfyr		92.400	92.400	92.400
Tilskud privat byfornyelse		0	0	58
		<u>1.224.408</u>	<u>1.224.408</u>	<u>1.224.466</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat		33.126	33.300	33.044
Forsikring		27.432	27.600	26.805
Refusion VAB og Cafeens andel (forsikring 2013-2015)		-7.607	0	-21.739
Renovation		49.758	46.000	46.459
Elafgift		21.496	25.000	27.879
Kabel-tv		4.972	5.100	238
Fælleshus	1	14.262	10.000	19.011
Kontingent ABF		4.225	4.200	4.180
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2	201.575	200.000	0
Vedligeholdelse, løbende	3	21.726	0	66.858
Administration og revision	4	75.306	94.448	77.128
		<u>446.271</u>	<u>445.648</u>	<u>279.863</u>
Renter og prioritetsydelse				
Finansielle indtægter	5	0	0	113
Finansielle omkostninger	6	455.385	454.732	486.670
		<u>455.385</u>	<u>454.732</u>	<u>486.557</u>
Årets resultat		<u>322.752</u>	<u>324.028</u>	<u>458.046</u>

Forslag til resultatdisponering:

Overført til/fra "Reserveret til ændring i kurs/fald i ejd.vurdering"	0	0	0
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejd"	-166.233	-166.233	0
<hr/>			
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag	541.572	541.261	536.646
Indeksregulering af indekslån	-51.653	-51.000	-68.655
Overført restandel af årets resultat	-934	0	-9.945
	488.985	490.261	458.046
<hr/>			
Disponeret i alt	322.752	324.028	458.046
<hr/>			

Aktiver pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen	7	24.300.000	24.300.000
		<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		0	1.679
Periodisering		36.011	950
Kassebeholdning, fælleshus		6.255	10.380
Nordea Bank		235.539	410.921
Omsætningsaktiver i alt		<u>277.805</u>	<u>423.930</u>
Aktiver i alt		<u>24.577.805</u>	<u>24.723.930</u>

Passiver pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
Egenkapital			
Andelsindskud	8	3.450.592	3.450.592
Reserve for opskrivning af ejendom	9	6.063.446	6.063.446
Overført resultat mv.	10	3.459.454	2.970.469
Egenkapital i alt		12.973.492	12.484.507
Andre reserver			
Reserveret til ændring i kursværdi eller fald i ejd.værdi	11	1.500.000	1.500.000
Reserveret til vedligeholdelse	12	284.491	450.724
Andre reserver i alt		1.784.491	1.950.724
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	13	9.748.824	10.238.742
		9.748.824	10.238.742
Kortfristet gæld			
Nordea, fælleshuskonto		0	2
Restancer, måneds opkrævning		13.991	5.111
Revisionshonorar		14.375	13.100
Skyldige omkostninger	14	42.632	31.744
		70.998	49.957
Gæld i alt		9.819.822	10.288.699
Passiver i alt		24.577.805	24.723.930
Opgørelse af andelskronens værdi	15		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		

Noter 1. januar 2016 - 31. december 2016

	Budget		2015
	2016	2016	
1 Fælleshuset			
		(ej revideret)	
Lejeindtægter	4.300	0	8.100
Vand og kloak	-775	-1.000	-1.227
Dong	-9.757	-6.000	-4.376
Småanskaffelser og materialer	-12.155	-3.000	-15.576
Egenkapital, primo	10.380	0	4.448
Egenkapital, ultimo	-6.255	0	-10.380
	14.262	10.000	19.011

	Budget		2015
	2016	2016	
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
		(ej revideret)	
Udskiftning af vinduer	201.575	200.000	0
	201.575	200.000	0

	Budget		2015
	2016	2016	
3 Vedligeholdelse, løbende			
		(ej revideret)	
VVS	8.521	0	8.140
Service gasfyr	2.962	0	2.282
Tømrer og snedker	0	0	11.404
Tømrer, reparationer af vinduer, andel fra VAB	0	0	2.301
Murer, støttemur andel fra VAB	0	0	35.115
Småanskaffelser og materialer	0	0	1.650
Anden vedligeholdelse (grøn vedligeholdelse, snerydning mv.)	10.243	0	5.966
	21.726	0	66.858

	Budget		
	2016	2016	2015
4 Administration og revision	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	40.198	40.198	39.698
Revisorhonorar	14.375	13.750	14.100
Honorar vedr. ændring nøgleskema	0	0	1.000
Bestyrelseshonorar	4.375	16.200	15.900
Administrationsgebyr bank m.m.	2.754	0	2.545
Bestyrelsesomkostninger vedr. kursus	0	0	1.535
Ejerforening	0	10.000	0
Energimærkning	12.211	12.300	0
Foren.udg. generalforsamling mv.	1.393	2.000	2.350
	<u>75.306</u>	<u>94.448</u>	<u>77.128</u>

	Budget		
	2016	2016	2015
5 Finansielle Indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	113
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>113</u>

	Budget		
	2016	2016	2015
6 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Prioritetsrenter, BRF kredit, indeksslån	388.330	388.330	400.238
Prioritetsrenter, BRF kredit, anlægslån	15.402	15.402	17.775
Indeksregulering af indeksslån	51.653	51.000	68.655
Bank renteudgifter og gebyrer	0	0	2
	<u>455.385</u>	<u>454.732</u>	<u>486.670</u>

	2016		2015
	7 Ejendommen		
Anskaffelsessummen	17.252.892	17.252.892	
Forbedringer	983.662	983.662	
Anskaffelsessum i alt	<u>18.236.554</u>	<u>18.236.554</u>	
Opskrivning til dagsværdi	6.063.446	6.063.446	
Ejendommens værdi i alt	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>	
Offentlig vurdering	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>	

8 Andelsindskud	2016	2015
Indskud primo	3.450.592	3.450.592
Årets reguleringer	0	0
	<u>3.450.592</u>	<u>3.450.592</u>
9 Reserve for opskrivning af ejendom	2016	2015
Opskrivninger primo	6.063.446	6.063.446
Opskrivning til dagsværdi	0	0
	<u>6.063.446</u>	<u>6.063.446</u>
10 Overført resultat	2016	2015
Overført resultat primo	2.970.469	2.512.423
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	488.985	458.046
	<u>3.459.454</u>	<u>2.970.469</u>
11 Reserveret til ændring i kursværdi eller fald i ejd.værdi	2016	2015
Hensat primo	1.500.000	1.500.000
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
12 Reserveret til vedligeholdelse	2016	2015
Hensat primo	450.724	450.724
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	-166.233	0
	<u>284.491</u>	<u>450.724</u>

13 Prioritetsgæld	Restløbetid	Lånetype	Rentefod	Restgæld	Kursværdi
Langfristet					
BRFkredit, opr. 13.802.300	20% år	Indeks lån	2,50	9.135.167	13.342.292
Heraf kortfristet del				-857.175	-1.251.940
Jyske Bank, erhvervslån	9 år	Ydelseslån	2,47	613.657	613.657
Heraf kortfristet del				-63.800	-63.800
				<u>8.827.849</u>	<u>12.640.209</u>
Kortfristet					
BRFkredit, opr. 13.802.300				857.175	1.251.940
Jyske Bank, erhvervslån				63.800	63.800
				<u>920.975</u>	<u>1.315.740</u>
Prioritetsgæld i alt				<u>9.748.824</u>	<u>13.955.949</u>

Heraf forfalder 7.243 tkr. mere end 5 år efter balancetidspunktet

14 Skyldige omkostninger	2016	2015
Egenkapital beboerhus	6.255	10.380
Mellemregning med fraflyttere	4.563	0
Murer, andel fra VAB	0	13.240
Dong	0	815
El	5.659	5.834
Fortæring generalforsamling	1.790	475
Administrationshonorar	10.050	0
Snerydning	9.940	0
Bestyrelseshonorar	4.375	0
Skyldigt honorar vedr. indb. Nøgletal	0	1.000
	<u>42.632</u>	<u>31.744</u>

15 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december 2016

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 5 oplyser bestyrelsen følgende andelsværdier pr. statusdagen 31. december 2016:

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommens værdi til den seneste offentlige vurdering jf. ovennævnte lov § 5 stk. 2 litra c.

	2016	2015
Egenkapital jf. regnskabet	12.973.492	12.484.507
Bogført prioritetsgæld	9.748.824	10.238.742
Kursværdi af prioritetsgæld	-13.955.949	-14.352.942
Andelsværdi	8.766.367	8.370.307
Andelshavernes indskud i alt	3.450.592	3.450.592
Andelskronens værdi	2,54	2,43
	Andel af	
	opsparat	
	Indskud	Værdi
Bytorvet 4	169.848	261.658
Bytorvet 6	169.848	261.658
Bytorvet 101	151.969	234.114
Bytorvet 103	151.969	234.114
Bytorvet 105	151.969	234.114
Bytorvet 107	151.969	234.114
Bytorvet 109	151.969	234.114
Bytorvet 111	151.969	234.114
Bytorvet 113	151.969	234.114
Bytorvet 115	151.969	234.114
Bytorvet 102	169.848	261.658
Bytorvet 104	169.848	261.658
Bytorvet 106	169.848	261.658
Bytorvet 108	169.848	261.658
Bytorvet 201	151.969	234.114
Bytorvet 203	151.969	234.114
Bytorvet 205	151.969	234.114
Bytorvet 207	151.969	234.114
Bytorvet 209	151.969	234.114
Bytorvet 211	151.969	234.114
Bytorvet 213	151.969	234.114
Bytorvet 215	151.969	234.114
	3.450.592	5.315.775
		8.766.367

16 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

BRFkredit, realkreditpantebrev	13.802.300
BRFbank A/S, ejerpantebrev	1.010.000
Andet hæftelse, byrde lyst	25.000

17 Nøgleoplysninger

		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.906	1.906	22	1.906
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.906	1.906	22	1.906

	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	<i>ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.300.000	12.749

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.784.491	936

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7%

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Bollgafgift	81.134	x 12	/ 1906	511
H2	Erhvervslejelndtægter	0	x 12	/ 1906	-
H3	Bollglejelndtægter	0	x 12	/ 1906	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014	2015	2016
	Årets resultat	488.287	458.046	322.752
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	256	240	169

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.599	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.006	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	9.606	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	35	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	35	11

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	60%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014	2015	2016
	Årets afdrag de sidste tre år	552.159	536.646	541.572
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	290	282	284