

A/B Blomstermarken
Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring
CVR-nr. 30 02 76 55

ÅRSRAPPORT 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Intern revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 19

Foreningsoplysninger

A/B Blomstermarken

Beliggende

Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring

CVR-nr. 30 02 76 55

Bestyrelse

Svend Erik Nielsen , formand
Helle Nielsen
Brian Nørholm
Bjarne Alting
Knud Erik Poulsen

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Kirsten Grønborg
Blomstermarken 31 9530 Støvring

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Støvring afdeling

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 5. marts 2018

Dirigent:

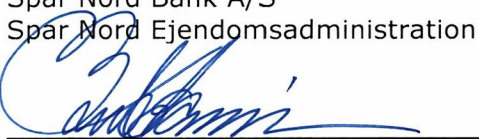
Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

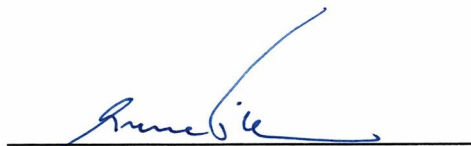
Aalborg, den 6/2-2018

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration



Bente Sørensen



Irene Tilm

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Blomstermarken, Støvring.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 6/2-2018

Bestyrelsen:



Svend Erik Nielsen , formand



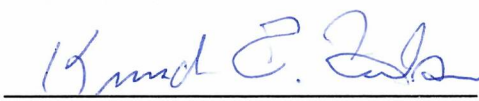
Helle Nielsen



Brian Nørholm



Bjarne Alting



Knud Erik Poulsen

Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B Blomstermarken.

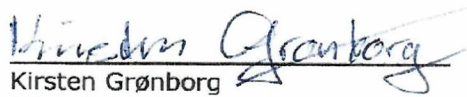
Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for A/B Blomstermarken for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2017 stemmer med det, der står i regnskabet.

Støvring, den 6/2-2018


Kirsten Grønborg
Bilagskontrolant

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Blomstermarken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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 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 at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus og værelser indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedligeholdelses- omkostninger 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris (ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016)

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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar	10 år
----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

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 restrende 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 vedtægternes § 31.4 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger 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. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	3.098.880	3.098.760	3.101.760
Intern leje - fælleshus/værelse	2	19.795	17.700	14.215
Øvrige indtægter	3	72.767	0	95.121
Indtægter i alt		<u>3.191.442</u>	<u>3.116.460</u>	<u>3.211.096</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	293.652	307.000	293.063
Forbrugsafgifter	5	2.184	2.400	2.025
Vedligeholdelse, løbende	6	219.907	183.160	194.213
Administrationsomkostninger	7	70.814	70.800	70.462
Øvrige foreningsomkostninger	8	14.513	13.100	104.921
Afskrivning inventar m.v.	12	2.713	0	2.713
Omkostninger i alt		<u>603.783</u>	<u>576.460</u>	<u>667.397</u>
Resultat før finansielle poster		2.587.660	2.540.000	2.543.698
Finansielle indtægter	9	640	0	862
Finansielle omkostninger	10	1.249.585	1.268.000	1.283.236
Finansielle poster, netto		<u>1.248.945</u>	<u>1.268.000</u>	<u>1.282.374</u>
Årets resultat		<u>1.338.715</u>	<u>1.272.000</u>	<u>1.261.324</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		66.627	0	66.660
Prioritetsafdrag		1.274.801	1.272.000	1.274.005
Afskrivninger af inventar mv.		-2.713	0	-2.713
Overført restandel af årets resultat		0	0	-76.628
Disponeret i alt		<u>1.338.715</u>	<u>1.272.000</u>	<u>1.261.324</u>

Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1bp Mastrup By, Buderup	11	70.000.000	70.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 70.000.000			
Inventar, driftsmateriel m.v.	12	0	2.713
Materielle anlægsaktiver		<u>70.000.000</u>	<u>70.002.713</u>
Anlægsaktiver		<u>70.000.000</u>	<u>70.002.713</u>
Andre tilgodehavender	13	56.395	34.867
Tilgodehavender i alt		<u>56.395</u>	<u>34.867</u>
Likvide beholdninger	14	<u>1.898.176</u>	<u>1.585.895</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.954.571</u>	<u>1.620.762</u>
Aktiver		<u>71.954.571</u>	<u>71.623.475</u>

Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		6.123.894	6.123.894
Overført resultat m.v.		549.894	-724.907
		<u>19.473.788</u>	<u>18.198.987</u>
Andre reserver		<u>596.942</u>	<u>607.934</u>
Egenkapital	15	<u>20.070.731</u>	<u>18.806.922</u>
Prioritetsgæld	16	51.451.194	52.725.995
Skyldig omkostning vedr. overdragelse		425.062	0
Øvrig gæld	17	7.585	90.559
Gældsforpligtelser		<u>51.883.840</u>	<u>52.816.554</u>
Passiver		<u>71.954.571</u>	<u>71.623.475</u>
 Eventualforpligtelser	18		
 Nøgletal	19		
 Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	2.540.160	2.540.000	2.561.280
Fællesudgifter	558.720	558.760	540.480
	<u>3.098.880</u>	<u>3.098.760</u>	<u>3.101.760</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	19.795	17.700	14.215
Vedl./drift	-52.486	-8.400	-7.600
El - fælleshus/fællesbelysning	-1.427	-17.000	-13.452
Oliebehandling af gulv	-5.563	-1.000	0
Vand - fælleshus	-815	-1.500	-907
Varme - fælleshus	-9.407	-10.000	-8.623
Renovation/vandafsl. - fælleshus	-2.506	-3.600	-3.265
	<u>-52.407</u>	<u>-23.800</u>	<u>-19.632</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	100	0	100
Handelsgebyr	3.200	0	2.400
Salg af el-pærer	0	0	75
Gebyr retur Nykredit	0	0	1.987
Ejd.skat retur 2009-2013	69.467	0	90.559
	<u>72.767</u>	<u>0</u>	<u>95.121</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	251.686	264.500	251.686
Forsikringer	41.966	42.500	41.377
	<u>293.652</u>	<u>307.000</u>	<u>293.063</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift/bredbånd	2.184	2.400	2.025
	<u>2.184</u>	<u>2.400</u>	<u>2.025</u>

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	81.660	0
Nye skrald-skjulere	114.906	0	3.545
- indbetalt af andelshavere	-40.000	0	0
- anvendt fra henlæggelser	-74.906	0	0
Nye lamper	25.700	0	0
Vvs	23.685	0	1.226
Elektriker	7.882	0	8.874
Murer	0	0	105
Tømrer	11.483	0	0
Maler	0	0	69.775
Kloak/faldstammer	3.219	0	1.000
Fællesarealer	73.236	45.000	70.842
Snerydning og saltning	2.500	15.000	5.000
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	72.202	41.500	33.846
	<u>219.907</u>	<u>183.160</u>	<u>194.213</u>
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	70.814	70.800	70.462
	<u>70.814</u>	<u>70.800</u>	<u>70.462</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorhold, gebyr	1.600	1.000	2.501
Møder, arrangementer	7.581	7.000	7.913
Blomster, gaver	439	0	0
Kørsel	883	0	120
Telefon	0	0	1.342
Nets-gebyr	2.525	2.700	2.486
Honorar afsat til Rafn og Søn	0	0	90.559
Tlf. - forening	1.485	2.400	0
	<u>14.513</u>	<u>13.100</u>	<u>104.921</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	640	0	862
	<u>640</u>	<u>0</u>	<u>862</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	1.249.585	1.268.000	1.283.236
	<u>1.249.585</u>	<u>1.268.000</u>	<u>1.283.236</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1bp Mastrup By, Buderup		
Kostpris pr. 31. december	63.876.106	63.876.106
Opskrivninger pr. 31. december	<u>6.123.894</u>	<u>6.123.894</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>70.000.000</u>	<u>70.000.000</u>
Note 12. Inventar og driftsmateriel		
Inventar og driftsmateriel pr. 1. januar	27.127	27.127
Inventar og driftsmateriel pr. 31. december	<u>27.127</u>	<u>27.127</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-24.414	-21.702
Årets afskrivning	<u>-2.713</u>	<u>-2.713</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-27.127</u>	<u>-24.414</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>0</u>	<u>2.713</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	35.495	34.867
Øvrige tilgodehavender	<u>20.900</u>	<u>0</u>
	<u>56.395</u>	<u>34.867</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Driftskonto 9349-4565996741	1.165.683	848.610
Foreningskonto 9349-4578204437	7.493	12.285
Nykredit 8117 4261202	<u>725.000</u>	<u>725.000</u>
	<u>1.898.176</u>	<u>1.585.895</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 15. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>6.123.894</u>	<u>6.123.894</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-724.907	-1.919.571
Afdrag lån	1.274.801	1.274.005
Rest af årets resultat	0	-79.341
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>549.894</u>	<u>-724.907</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>19.473.788</u>	<u>18.198.987</u>
Vedligeholdelsesfond	607.934	541.274
Anvendt i år	-74.906	0
Overført i år	66.627	66.660
Vedligeholdelsesfond	<u>596.942</u>	<u>607.934</u>
Reserver pr. 31. december	<u>596.942</u>	<u>607.934</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	<u>20.070.731</u>	<u>18.806.922</u>

Note 16. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit opr. 40.500.000	40.500.000	43.390.241
2 Nykredit opr. 13.500.000	<u>10.951.194</u>	<u>12.071.999</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>51.451.194</u>	<u>55.462.240</u>

- 1 Nykredit opr. 40.500.000
Tilpasningslån F10 - kontantlån, rente 1,6734%, restløbetid 28 år, afdragsfrihed til 31/12-2025
- 2 Nykredit opr. 13.500.000
Tilpasningslån F5 - kontantlån, rente 0,8708%, restløbetid 8 1/4 år

Note 17. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	<u>7.585</u>	<u>90.559</u>
	<u>7.585</u>	<u>90.559</u>

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 11.000.000 til andelsboligforeningen

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 54.000.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til Balance pr. 31. december 2017

Note 19. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Blomstermarken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	40	4.200
B6	I alt	40	4.200

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprindeligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	70.000.000	16.667

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	596.942	142

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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. kvm.
H1	Boligafgift	258.240 x 12 /	4.200 738

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-400	300	319

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.682	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.888	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.570	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	79	46	52
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	79	46	52

	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)	26		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	303	304

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr. kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	16.667	16.667
Anskaffelsessum (kostpris)	15.209	15.209
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	11.888	11.888
Foreslået andelsværdi	3.682	3.682
Reserver udenfor andelsværdi	142	142

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	12
Finansielle poster, netto	40
Afdrag	41
	<u>100</u>

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>97</u>
---	-----------

Noter til balancen for 2017

Note 20. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		19.473.788
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	51.451.194	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-55.462.240</u>	<u>-4.011.046</u>
		<u>15.462.742</u>
	<u>15.462.742</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>12.800.000</u>	<u>1,208</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Ejendoms-værdi
40	320.000	386.569
<u>40</u>	<u>12.800.000</u>	<u>15.462.742</u>