

# **Andelsboligforeningen Uvelse Have**

**Uvelse Have, 3550 Slangerup**

## **Årsrapport**

**2016**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Uvelse Have.

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 vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 20. marts 2017

### **Bestyrelse**

Jens Peter Christensen  
formand

Thorkild Klausen

Klaus Kristensen  
forretningsfører

Jonas Skov Frænde

Julie Krogsgaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 6. april 2017.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Uvelse Have**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Uvelse Have for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 foreningen 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 Uvelse Have har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget resultatbudgettet for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 foreningens 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 foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

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.

København, den 20. marts 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor

## **Foreningsoplysninger**

---

### **Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Uvelse Have  
Uvelse Have  
3550 Slangerup

Hjemmeside: [www.Uvelsehave.dk](http://www.Uvelsehave.dk)

CVR-nr.: 33 90 69 35

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 38

### **Bestyrelse**

Jens Peter Christensen  
Thorkild Klausen  
Klaus Kristensen  
Jonas Skov Frønde  
Julie Krogsgaard

### **Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Uvelse Have er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

### **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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

## **Balancen**



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Materielle anlægsaktiver**

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat. .

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 13 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
Boligafgift	1.195.016	1.195.014	1.829.990
Leje garage/skur	4.500	4.500	4.500
Øvrige indtægter	<u>26.650</u>	<u>15.900</u>	<u>36.500</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>1.226.166</u></b>	<b><u>1.215.414</u></b>	<b><u>1.870.990</u></b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-305.520	-309.960	-297.567
2 Forbrugsafgifter	-102.028	-105.815	-106.442
3 Vedligeholdelse, løbende	-106.469	-242.835	-95.092
4 Administrationsomkostninger	-81.295	-89.750	-92.142
5 Øvrige foreningsomkostninger	-143.377	-134.300	-128.807
Afskrivninger	<u>-63.738</u>	<u>-63.738</u>	<u>-63.738</u>
Omkostninger i alt	<u>-802.427</u>	<u>-946.398</u>	<u>-783.788</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>423.739</u></b>	<b><u>269.016</u></b>	<b><u>1.087.202</u></b>
Finansielle indtægter	877	500	987
6 Finansielle omkostninger	<u>-1.492</u>	<u>-2.000</u>	<u>-11.990</u>
Finansielle poster netto	<u>-615</u>	<u>-1.500</u>	<u>-11.003</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>423.124</u></b>	<b><u>267.516</u></b>	<b><u>1.076.199</u></b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	218.531	125.000	175.000
Overført restandel af årets resultat	<u>204.591</u>	<u>142.516</u>	<u>901.199</u>
<b>I alt</b>	<b><u>423.122</u></b>	<b><u>267.516</u></b>	<b><u>1.076.199</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Ejendom	37.570.824	37.570.824
7	Installationer	319.585	383.323
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>37.890.409</u></b>	<b><u>37.954.147</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Vandregnskab	121.419	125.073
8	Andre tilgodehavender	28.407	63.375
	Tilgodehavender i alt	<u>149.826</u>	<u>188.448</u>
	Værdipapirer	<u>9.989</u>	<u>9.626</u>
9	Likvide beholdninger	<u>994.674</u>	<u>478.536</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.154.489</u></b>	<b><u>676.610</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.044.898</u></b>	<b><u>38.630.757</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	7.514.224	7.514.224
10	Overført resultat	<u>30.816.755</u>	<u>30.612.164</u>
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>38.330.979</u>	<u>38.126.388</u>
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>567.677</u>	<u>349.146</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>38.898.656</u></b>	<b><u>38.475.534</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
12	Anden gæld	<u>146.242</u>	<u>155.223</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>146.242</u>	<u>155.223</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>146.242</u></b>	<b><u>155.223</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>39.044.898</u></b>	<b><u>38.630.757</u></b>
13	<b>Nøgleoplysninger</b>		
14	<b>Beregning af andelsværdi</b>		
15	<b>Oplysninger om støtte fra staten</b>		

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	226.961	226.960	219.747
Forsikringer	<u>78.559</u>	<u>83.000</u>	<u>77.820</u>
	<b><u>305.520</u></b>	<b><u>309.960</u></b>	<b><u>297.567</u></b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Affaldshåndtering	96.650	96.650	100.649
Vandafledningsafgift, A/B	2.080	3.200	2.594
Elektricitet	4.476	6.160	4.393
Modtaget betaling for el fra G/F Uvelse Have	-7.500	-7.500	-7.500
Gas, fælleshus	<u>6.322</u>	<u>7.305</u>	<u>6.306</u>
	<b><u>102.028</u></b>	<b><u>105.815</u></b>	<b><u>106.442</u></b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparation og vedligeholdelse	65.330	200.000	20.325
Vedligeholdelse fælleshuset	0	5.000	9.500
Gasfyr	11.304	8.000	35.432
Gasfyr, serviceabonnement	<u>29.835</u>	<u>29.835</u>	<u>29.835</u>
	<b><u>106.469</u></b>	<b><u>242.835</u></b>	<b><u>95.092</u></b>

## Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Skattepligtig huslejenedsættelse forretningsfører	38.000	38.000	38.000
Gebyrer m.v.	3.671	5.500	5.840
Revisorhonorar	20.000	26.500	26.500
Revisorhonorar, rest sidste år	4.314	0	1.250
EDB udgifter	1.043	500	45
Kontorartikler, porto og transport	1.496	500	1.905
Kontingenter	7.496	7.500	7.420
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	3.925	8.000	9.832
Telefongodtgørelse, kontorhold	1.350	3.250	1.350
	<b>81.295</b>	<b>89.750</b>	<b>92.142</b>
<b>5. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Energimærkning	3.419	5.000	5.318
Valuarvurdering	10.000	15.000	9.375
Kontingenter, grundejerforening	114.000	114.000	114.000
Gaver	2.698	300	198
Diverse	0	0	-84
Køb af flagstang	4.993	0	0
Inspirationsdag	8.267	0	0
	<b>143.377</b>	<b>134.300</b>	<b>128.807</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter	0	2.000	3.948
Indeksregulering af indeksslån, sidste år	1.492	0	8.042
	<b>1.492</b>	<b>2.000</b>	<b>11.990</b>

## Noter

---

### 7. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Installationer</u>
Kostpris 1. januar 2016	37.570.824	956.965
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>37.570.824</b>	<b>956.965</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	573.642
Årets af- og nedskrivninger	0	63.738
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>637.380</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>37.570.824</b>	<b>319.585</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	51.000.000	

### 8. Andre tilgodehavender

Udlæg vurderinger vedr. salg	3.156	9.656
Forudbetalt forsikring	25.251	23.884
Forudbetalt gasfyrsservice	0	29.835
	<b>28.407</b>	<b>63.375</b>

### 9. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	544	544
Kassekredit	994.130	477.992
	<b>994.674</b>	<b>478.536</b>

### 10. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	30.612.164	29.710.965
Årets overførte overskud eller underskud	204.591	901.199
	<b>30.816.755</b>	<b>30.612.164</b>

### 11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret 1. januar 2016	349.146	174.146
Årets hensættelse/merforbrug	218.531	175.000
	<b>567.677</b>	<b>349.146</b>

## Noter

	31/12 2016	31/12 2015
<b>12. Anden gæld</b>		
Deponeret overdragelsessum	2.804	1.500
Trykning af regnskaber	1.000	0
Revisor	20.000	26.500
Vandafledningsbidrag indbetalt	122.438	127.223
	<b>146.242</b>	<b>155.223</b>

## 13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Uvelse Have 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:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	3.614	3.614	38	3.614
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	1	0
B6	I alt	3.614	3.614	39	3.614

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	



## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.		År			
D1	Foreningens stiftelsesår	1988			
D2	Ejendommens opførelsesår	1989			
Felt nr. Sæt kryds		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x			
E2	Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtigelser der vedrører foreningen, dog hæfter andelshaverne personligt og pro rata for foreningens kassekredit i pengeinstitut.				
Felt nr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
Felt nr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.000.000	14.388		
Felt nr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	567.677	157		
Felt nr. Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			
Felt nr. 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:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	99.842	* 12 /	3.614	332
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.614	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.614	0

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	456	298	117

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	14.510		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-279		
K3	Teknisk andelsværdi	14.231		

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	26	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	26	29

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100		

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	328	328	0

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> andele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.112	14.112
Valuarvurdering	14.388	14.388
Anskaffelsessum (kostpris)	10.396	10.396
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-279	-279
Foreslået andelsværdi	14.510	14.510
Reserver uden for andelsværdi	157	157
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		332
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		92
Finansielle poster, netto		0
Afdrag		<u>0</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97</u>

## Noter

---

### 14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	38.330.979
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	52.000.000
Ejendommens kostpris	-37.890.409
	<u>52.440.570</u>
	<u>52.440.570</u>
	<b><u>52.440.570</u></b>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.514.224</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>6,98</b></u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. marts 2016)	<u><b>7,21</b></u>
----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Typer andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi	I alt
Type B	69	170.783	683.134	1.191.867	4.767.483
Type C	86	188.500	1.508.000	1.315.511	10.524.091
Type C1	91	193.190	1.545.520	1.348.242	10.785.937
Type D	107	209.865	<u>3.777.570</u>	1.464.614	<u>26.363.058</u>
					<u>52.440.570</u>

### 15. Oplysninger om støtte fra staten

Der er til A/B Uvelsehave ydet ydelsesstøtte til lån i Realkredit Danmark. Denne støtte, som blev ydet af Staten til etablering af andelsforeningen, kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160K i lov om almeneboliger m.v. Det samlede tilbagebetalingskrav til det offentlige vedrørende foreningen er opgjort til kr. 12.347.145. Det bemærkes, at beløbet ikke forrentes. Eventuel forrentning finder først sted fra det tidspunkt for foreningens eventuelle opløsning og frem til tilbagebetalingstidspunktet.