

# **Andelsboligforeningen Uvelse Have**

**Uvelse Have, 3550 Slangerup**

## **Årsrapport**

**2017**

## **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 2017 - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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.

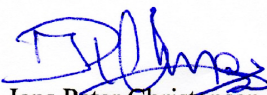
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskab.

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

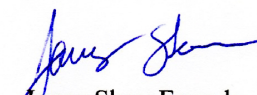
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 6. marts 2018

### **Bestyrelse**

  
Jens Peter Christensen  
formand

  
Thorkild Klausen

  
Jonas Skov Frønde

  
Klaus Kristensen  
forretningsfører

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. 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**

---

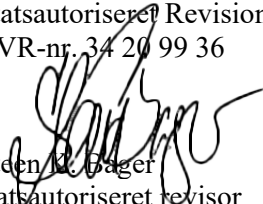
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. marts 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28679

## **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  
Jonas Skov Frønde  
Klaus Kristensen

### **Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmegade 45  
2100 København Ø

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Uvelse Have er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **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 12 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 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
Boligafgift	1.220.028	1.220.029	1.195.014
Leje garage/skur	5.500	5.500	4.500
Øvrige indtægter	9.000	3.500	26.650
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.234.528</b>	<b>1.229.029</b>	<b>1.226.164</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-301.052	-306.313	-305.520
2 Forbrugsafgifter	-55.803	-56.727	-102.028
3 Vedligeholdelse, løbende	-321.210	-314.000	-106.469
4 Administrationsomkostninger	-88.692	-103.450	-81.293
5 Øvrige foreningsomkostninger	-139.730	-138.750	-143.377
Afskrivninger	-63.738	-63.738	-63.738
Omkostninger i alt	-970.225	-982.978	-802.425
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>264.303</b>	<b>246.051</b>	<b>423.739</b>
Finansielle indtægter	521	500	877
6 Finansielle omkostninger	-438	0	-1.492
Finansielle poster netto	83	500	-615
<b>Årets resultat</b>	<b>264.386</b>	<b>246.551</b>	<b>423.124</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	150.000	150.000	218.531
Overført restandel af årets resultat	114.386	96.551	204.591
<b>I alt</b>	<b>264.386</b>	<b>246.551</b>	<b>423.122</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Ejendom	37.570.824	37.570.824
7	Installationer	255.847	319.585
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>37.826.671</u></b>	<b><u>37.890.409</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Mellemregning, G/F Uvelse Have	1.250	0
	Vandregnskab	116.520	121.419
	Andre tilgodehavender	0	28.407
	Periodeafgrænsningsposter	68.975	0
	Tilgodehavender i alt	<u>186.745</u>	<u>149.826</u>
	Værdipapirer	<u>9.550</u>	<u>9.989</u>
8	Likvide beholdninger	<u>1.280.799</u>	<u>994.674</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.477.094</u></b>	<b><u>1.154.489</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.303.765</u></b>	<b><u>39.044.898</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	7.514.224	7.514.224
9	Overført resultat	<u>30.931.141</u>	<u>30.816.755</u>
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>38.445.365</u>	<u>38.330.979</u>
10	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>717.677</u>	<u>567.677</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>39.163.042</u></b>	<b><u>38.898.656</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
11	Anden gæld	<u>140.723</u>	<u>146.242</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>140.723</u>	<u>146.242</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>140.723</u></b>	<b><u>146.242</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>39.303.765</u></b>	<b><u>39.044.898</u></b>
12	<b>Nøgleoplysninger</b>		
13	<b>Beregning af andelsværdi</b>		
14	<b>Oplysninger om støtte fra staten</b>		

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	221.313	221.313	226.961
Forsikringer	<u>79.739</u>	<u>85.000</u>	<u>78.559</u>
	<b><u>301.052</u></b>	<b><u>306.313</u></b>	<b><u>305.520</u></b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Affaldshåndtering	47.677	47.677	96.650
Vandafledningsafgift, A/B	1.468	2.550	2.080
Elektricitet	5.682	6.000	4.476
Modtaget betaling for el fra G/F Uvelse Have	-6.500	-6.500	-7.500
Gas, fælleshus	<u>7.476</u>	<u>7.000</u>	<u>6.322</u>
	<b><u>55.803</u></b>	<b><u>56.727</u></b>	<b><u>102.028</u></b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparation og vedligeholdelse	270.446	250.000	65.330
Vedligeholdelse fælleshuset	2.234	5.000	0
Gasfyr	33.612	25.000	11.304
Gasfyr, serviceabonnement	<u>14.918</u>	<u>34.000</u>	<u>29.835</u>
	<b><u>321.210</u></b>	<b><u>314.000</u></b>	<b><u>106.469</u></b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Skattepligtig huslejenedsættelse forretningsfører	45.000	45.000	38.000
Gebyrer m.v.	3.189	5.000	3.671
Revisorhonorar	18.750	25.000	20.000
Revisorhonorar, rest sidste år	2.854	0	4.314
EDB udgifter	0	8.000	1.043
Kontorartikler, porto og transport	435	1.500	1.494
Kontingenter	7.572	7.700	7.496
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	10.892	8.000	3.925
Telefongodtgørelse, kontorhold	0	3.250	1.350
	<u><b>88.692</b></u>	<u><b>103.450</b></u>	<u><b>81.293</b></u>
<b>5. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Energimærkning	0	0	3.419
Valuarvurdering	18.750	18.750	10.000
Kontingent, grundejerforening	114.000	114.000	114.000
Småanskaffelse til fælleshus	1.800	0	0
Gaver	1.199	1.000	2.698
Energimærke af boliger	0	5.000	0
Køb af flagstang	2.517	0	4.993
Nabohjælp	1.464	0	0
Inspirationsdag	0	0	8.267
	<u><b>139.730</b></u>	<u><b>138.750</b></u>	<u><b>143.377</b></u>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter	438	0	0
Indeksregulering af indeksslån, sidste år	0	0	1.492
	<u><b>438</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.492</b></u>

## Noter

---

### 7. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Installationer</u>
Kostpris 1. januar 2017	37.570.824	956.965
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>37.570.824</b>	<b>956.965</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	637.380
Årets af- og nedskrivninger	0	63.738
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>701.118</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>37.570.824</b>	<b>255.847</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	51.000.000	

### 8. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	612	544
Bank	1.280.187	994.130
	<b>1.280.799</b>	<b>994.674</b>

### 9. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2017	30.816.755	30.612.164
Årets overførte overskud eller underskud	114.386	204.591
	<b>30.931.141</b>	<b>30.816.755</b>

### 10. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret 1. januar 2017	567.677	349.146
Årets hensættelse/merforbrug	150.000	218.531
	<b>717.677</b>	<b>567.677</b>

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>11. Anden gæld</b>		
Deponeret overdragelsessum	2.804	2.804
Trykning af regnskaber	1.000	1.000
Revisor	20.000	20.000
Vandafledningsbidrag indbetalt	116.619	122.438
Modtaget betaling for havedag	300	0
	<b>140.723</b>	<b>146.242</b>

## 12. 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		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	0	0
B6	I alt	3.614	3.614	38	3.614

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Noter

### 12. 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?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Felt nr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2017 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	56.000.000	15.495		
Felt nr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	717.677	199		
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 ?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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	102.278	* 12 /	3.614	340
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.614	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.614	0

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	298	117	73

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	15.666		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-370		
K3	Teknisk andelsværdi	15.296		

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	29	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	26	29	89

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 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	328	0	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

---

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.112	14.112
Valuarvurdering	15.495	15.495
Anskaffelsessum (kostpris)	10.396	10.396
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-370	-370
Reserver uden for andelsværdi	199	199
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		340
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		33
Øvrige omkostninger		67
Finansielle poster, netto		0
Afdrag		<u>0</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

### 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	38.445.365
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	56.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-37.826.671</u>
	<b><u>56.618.694</u></b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.514.224</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>7,53</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. april 2017)	<u>6,98</u>

## Noter

---

### 13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
D	18	209.865	3.777.570	1.581.305	28.463.495
C	8	188.500	1.508.000	1.420.323	11.362.583
C1	8	193.190	1.545.521	1.455.661	11.645.298
B	4	170.783	683.133	1.286.828	5.147.318
	<b>38</b>		<b>7.514.224</b>		<b>56.618.694</b>

### 14. Oplysninger om støtte fra staten

Der er til A/B Uvelse Have 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.