



Regnskab for 2017

Indholdsfortegnelse:

Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Ledelsens regnskabspåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse for 2017.....	5
Balance pr. 31.12.2017.....	6
Noter til regnskab.....	7-8
Nøgletal	9-11
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	12

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med de tilpasninger af resultatopgørelse, balance og noter, der følger af andelsboligforeningens art og omfang.

Resultatopgørelsen:

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Grunde og bygninger:

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi således ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver:

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.



Egenkapital:

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen indregnes ud fra ledelsens skøn og godkendes af generalforsamlingen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.
Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Andelskronen:

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator:

Smørum, den 2018

Administrator:

Jantzen & Lund advokatanpartsselskab

Ledelsens regnskabspåtegning:

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget regnskab for 2017.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 20/2 2018

Torben Pedersen

Gert Nielsen

Christine Jaqué

**Revisionspåtegning:**

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte regnskab for 2017 for Andelsboligforeningen Nøddebohave II.

Den udførte revision:

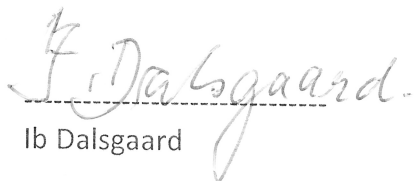
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revision med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at regnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har jeg ud fra vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i regnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om regnskabet som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Der er min opfattelse, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, og det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Smørum, den 2018


Ib Dalsgaard



RESULTATOPGØRELSE 2017

	2017	Budget 2017	2016
INDTÆGTER:			
Boligafgifter	1.689.360,00	1.689.000	1.689.360
Renteindtægter	3.372,00	2.500	2.839
Ventelistegebyr	4.500,00	5.000	5.700
Antenne forening / NØ I el	-		29.387
Indtægter i alt	1.697.232,00	1.696.500	1.727.287
UDGIFTER:			
Note 1 Prioritetsrente, Nykredit	(3.859,52)		3.516
Note 1 Bidrag, Nykredit	212.801,77		192.976
Renteudgifter ifm låneoptagelse/køb af obl.			
Nykredit forsikring / swap	599.467,23	925.000	581.956
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat	282.342,38	300.000	280.812
Renovation	75.904,00	95.000	82.736
Note 2 Foreningsudgifter	107.469,60	108.000	106.873
Note 3 Øvrige foreningsudgifter	38.822,21	30.500	57.847
Note 4 Fællesfaciliteter	72.326,62	88.000	77.065
Note 5 Vedligeholdelsesudgifter	126.413,39	150.000	78.383
Hensættelser			
Udgifter i alt	1.511.687,68	1.696.500	1.462.163
Årets resultat	185.544,32		265.123
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	150.000,00		150.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	126.413,39		78.383
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	23.586,61		71.617
Note 9 Reserveret i henhold til Generalforsamlingen 2012	100.000,00		100.000
Overført til "overført resultat mv."	61.957,71		93.507
Betalte prioritetsafdrag			
Indeksregulering af indeksslån			
Lånefinansieret del af omkostningerne og kurstab ved låneomlægning			
Overført restandel af årets resultat	61.957,71		93.507
	61.957,71		93.507



Balance pr. 31.12.2017
AKTIVER

Ejendommen:		
	Ejendommens anskaffelsessum	27.491.704,00
Ejendommen i alt		<u>27.491.704,00</u>
Likvide beholdninger:		
	Driftskonto bank, Nordea	1.406.334,42
	Driftskonto bank, Handelsbanken	792.673,78
	Bankkonto, kasserer	1.115,45
	Mellemregning Nykredit SWAP	12.645,83
	Diverse tilgodehavender	0,00
note 7	Mellemregning vand	-46.745,10
Likvide beholdninger i alt		<u>2.166.024,38</u>
Aktiver i alt		<u>29.657.728,38</u>
PASSIVER		
Gæld:		
Note 1	Nykredit	26.435.000,00
Note 6	Skyldige omkostninger	15.240,73
Gæld i alt		<u>26.450.240,73</u>
Egenkapital:		
	Andelsindskud	5.498.414,00
	Overf. resultat tidl. år	-3.673.866,62
	Årets resultat	61.957,71
Note 8	Reserveret til vedligeholdelse	720.982,56
Note 9	Reserveret til renteafgift 2012	600.000,00
Egenkapital i alt		<u>3.207.487,65</u>
Passiver i alt		<u>29.657.728,38</u>



Noter til årsregnskabet

Ejendommens anskaffelsessum kr. **27.491.704**

Ejendommens offentlige kontantværdi udgør pr. 1.10.2015 kr. **36.000.000**
heraf grundværdi **kr.17.514.600 (oplysning 1/10-2015)**

Note 1 Kreditforening

Hovedsstol	Gammel restgæld	Forsikring swap	Bilag og renteudg.	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
26.435.000,00		599.467,23	208.942,25	0,00	26.435.000,00	26.622.688,50
26.435.000,00	0,00	599.467,23	208.942,25	0,00	26.435.000,00	26.622.688,50

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 26.435.000. Ejendommens værdi på kr. 57.000.000. er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under note 1

	2017	2016
Note 2 Foreningsudgifter		
Forsikringer	39.969,60	39.372,89
Revision/regnskaber	7.500,00	7.500,00
Administrationshonorar	41.250,00	41.250,00
Valuar	18.750,00	18.750,00
	107.469,60	106.872,89
Note 3 Øvrige foreningsudgifter		
Generalforsamling	5.680,10	4.053,10
Bestyrelsesudgifter	10.779,00	12.005,98
Fester og gaver	3.600,09	26.787,75
ABF	6.894,00	6.153,00
Kontorhold - porto - diverse	1.291,00	2.531,00
Diverse gebyrer	2.528,02	2.316,11
Diverse udgifter administration(kopiering)	0,00	0,00
Telefon	8.050,00	4.000,00
	38.822,21	57.846,94
Note 4 Fælles		
Hjertestarter - kursus / elektroder	320,32	7.040,99
Småanskaffelser - kabel	299,40	442,72
Vedligehold fællesarealer	0,00	1.685,13
Diverse isenkram	0,00	3.127,89
Elektricitet	11.373,80	9.731,96
Snerydning	31.427,17	27.235,05
Græsslåning og beplantning (hæk/træer)	28.905,93	27.800,94
	72.326,62	77.064,68



Note 5	Vedligeholdelse		
	Kloak	1.739,76	0,00
	Maler	56.175,00	
	Vedligehold legeplads	7.949,05	0,00
	VVS	7.792,94	0,00
	Elinstallatør	580,00	3.121,27
	Glarmester	0,00	0,00
	Asfalt belægning	3.598,64	3.069,55
	Rensning af tagrender (2016=tage)	19.815,75	21.750,00
	Vådsumsfuger	0,00	8.442,50
	Murer	28.762,25	0,00
	Snedker og Tømrer	0,00	42.000,00
		<u>126.413,39</u>	<u>78.383,32</u>
Note 6	Skyldige omkostninger		
	BMT - saltning	8.370,94	0,00
	Vejbelysning - Lyskilde	0,00	3.121,27
	Mellemregning administration incl. regnskab 2017	6.869,79	7.250,00
		<u>15.240,73</u>	<u>10.371,27</u>
Note 7	Vand		
	Mellemregning Egedal Kommune	97.274,54	124.847,34
	Vandafregning andelshavere	-144.019,64	-149.206,47
		<u>-46.745,10</u>	<u>-24.359,13</u>
Note 8	Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1-17	697.395,95	625.779,27
	Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	23.586,61	71.616,68
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12-17	<u>720.982,56</u>	<u>697.395,95</u>
Note 9	Reservation i henhold til generalforsamlingsbeslutning 2012 Reservation er foretaget til imødegåelse af en højere forrentning af de af foreningen optagne lån, således at stigning i boligafgiften kan begrænses.		
	Reservation primo 2017	500.000,00	400.000,00
	Reserveret 2017	100.000,00	100.000,00
	Reservation ultimo 2017	<u>600.000,00</u>	<u>500.000,00</u>
Note 10	Forpligtigelser		
	Ifølge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at andelsboligforeningen Nøddebohave II, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 1.261.149,75 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og / eller kommunen.		



Note 11 Nøgletal

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

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31-12-2017			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-2017			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2017			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2017- 31-12-2017			
B		Antal		BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	29		2.739	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt	29		2.739	
C	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:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår	1997			
D2	Ejendommens opførelsesår	1996			
E			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?			X	



E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		57.000.000	20.810
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.320.982	482
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,3
G			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
H				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			616
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		2015	2016	2017
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	105	93	67
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			20810
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-9651
K3	Teknisk andelsværdi			11159
M		2015	2016	2017
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	20	30	46



M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	20	30	46
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			53
R		2015	2016	2017
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0



Beregning af andelens maksimale salgsværdi:

Andelsindskud			<u>5.498.414,00</u>
Regnskabsmæssigt egenkapital			<u>3.207.487,65</u>
Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi	Valuar Kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital (før reservationer)	1.886.505,09	1.886.505,09	1.886.505,09
Ejendommens anskaffessum (minus)		-27.491.704,00	-27.491.704,00
Ejendommens værdi, vurdering (plus)		36.000.000,00	57.000.000,00
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		26.435.000,00	26.435.000,00
Prioritetsgæld, kontant (minus)		-26.622.688,50	-26.622.688,50
Finansielle aftaler, markedsværdi		-3.423.712,00	-3.423.712,00
Reservationer til vedligeholdelse			720.982,56
Ekstra reservationer			600.000,00
			<u>600.000,00</u>
Værdi til vurdering	<u>1.886.505,09</u>	<u>6.783.400,59</u>	<u>29.104.383,15</u>
Andelskroneværdi	0,343	1,234	5,293
9 andele af opr. indskud <u>kr 175.746</u>	<u>60.280</u>	<u>216.870</u>	<u>930.223</u>
20 andele af opr. indskud <u>kr 195.835</u>	<u>67.171</u>	<u>241.660</u>	<u>1.036.554</u>

Lånet og swap er i 2 andele på hver kr. 13.217.500,00, hvor den ene del er optaget som et lån med renteloft i perioden fra 2011 til 2031 og baseret på CIBOR 3M og renteloft 3,5 % pr. år. Den anden del er optaget som et lån med renteswap til 30/12-2021 med fast rente på 2,83 % p.a.

Hvis foreningen ønsker at annullere SWAP aftalerne, for derved at stå tilbage med det oprindelige lån inden denne udløber, skal foreningen betale / modtage den til enhver tid værende markedsværdi af aftalerne. Markedsværdien udgør pr. 31/12-2016 henholdsvis kr. 2.100.907 og kr. 1.779.520, som foreningen skal betale, hvis aftalerne var ophævet af foreningen denne dag. Dette beløb har reduceret andelskroneværdien ved beregning efter det kontante offentlige ejendomsværdiprincip, medens det ikke berører værdien efter anskaffessumsprincippet.

Når aftalerne udløber henholdsvis 30/12-2021 og 30/12-2031 er markedsværdien kr. 0, for aftalerne.