

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSREGNSKAB  
FOR  
1/1 2017 - 31/12 2017**

Vedtaget på foreningens generalforsamling  
den 22 / 3 18

dirigent :



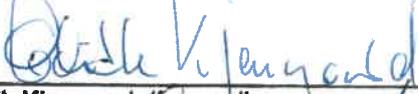
## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2017 - 31/12 2017 indeholder efter vor opfattelse de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang.

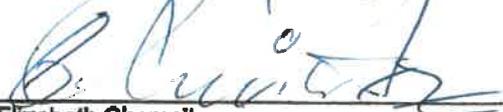
Efter regnskabsårets udgang er der ikke indtruffet hændelser, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af foreningens økonomiske stilling, og det forventes, at foreningen i indeværende år vil fortsætte den hidtidige udvikling.

Odense, den

4.4.2018

  
Edlth Kjengaard (formand)

  
Helga Diklev

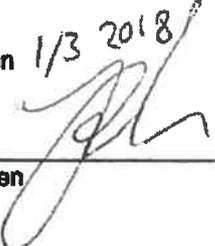
  
Elizabeth Chemnitz

## REVISOR PÅTEGNING

Som revisor for foreningen har jeg gennemgået bilagene vedrørende årsregnskabet og afstemt beholdningen.

Odense, den

1/3 2018

  
Jan Bendtsen

## ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2017 - 31/12 2017 er udarbejdet på mit kontor på baggrund af modtagne bilag og oplysninger.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aftaget i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsafleggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling samt resultat.

Odense, den

  
Dornhusgaarden Ejendomsadministration  
John Lund

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet er så vidt muligt aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

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

De i resultatopgørelsen anførte 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og fællesomkostninger vedr. perioden indgår i resultatopgørelsen.

Boligafgiften fordeles i forhold til boligernes oprindelige indskud. Boligafgiften dækker udgifter til prioritetsgæld.

Fællesudgifter fordeles ligeligt. Fællesudgifter dækker øvrige udgifter ved foreningens drift.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetaling. Disse indtægter er derfor ikke nødvendigvis periodiseret fuld ud i regnskabsperioden.

### **Udgifter**

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indestående i pengeinstitut og hos administrator, samt eventuelle realiserede kursreguleringer.

Finansielle udgifter består af renter og bidrag til prioritetsgæld, eventuelle realiserede kursreguleringer og låneomkostninger.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under forslag til resultatdisponering indgår henlæggelse af beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter på foreningens ejendom.

Resultatdisponering specificeres under hensyn til vurdering af hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld og andre likviditetskrævende poster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien (offentlig ejendomsvurdering) 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 nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger indregnes til indestående på konto hos pengeinstitut.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Foreningens formue fordeles i forhold til boligernes indskud.

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

### **Hensættelser**

Under hensættelser indregnes opsparing til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. Anvendelse af opsparing sker efter generalforsamlingens beslutning.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringen føres direkte på foreningens egenkapital.

### **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.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet.

Den maksimale andelsværdi fastsættes under hensyn til andelsboliglovens § 5. Ejendommen indregnes til offentlig ejendomsvurdering.

Endelig fastsættelse af andelsværdien sker på foreningens generalforsamling.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2017

Note	Regnskab 2017 (kr.)	Budget 2017 (kr.)	Regnskab 2016 (kr.)
<b>Indtægter</b>			
	497.112	594.024	594.024
1	444.222	385.294	385.236
2	6.024	6.024	6.024
	<b>947.358</b>	<b>985.342</b>	<b>985.284</b>
<b>Udgifter</b>			
3	-214.792	-200.400	-191.103
4	-988	-3.500	0
5	-113.705	-100.000	-111.119
6	-64.848	-61.400	-60.583
	<b>-394.333</b>	<b>-365.300</b>	<b>-362.805</b>
	<b>RESULTAT FØR RENTER M.V.</b>	<b>620.042</b>	<b>622.479</b>
<b>Renter</b>			
7	-297.706	-297.000	-302.867
	<b>-297.706</b>	<b>-297.000</b>	<b>-302.867</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>323.042</b>	<b>319.612</b>
<b>Årets resultat foreslås disponeret således:</b>			
9	-44.000	-44.000	-44.000
	-228.051	-279.000	-273.046
	<b>-272.051</b>	<b>-323.000</b>	<b>-317.046</b>
8	<b>Rest overføres til/fra overført resultat tidligere år</b>	<b>42</b>	<b>2.566</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

---

Note	31/12 17 (kr.)	31/12 16 (kr.)
<b>AKTIVER:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering 1/10 2016	27.500.000	27.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.500.000</b>	<b>27.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Forsikringssager, igangværende	0	46.295
Mellemregning administrator	0	36.567
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>82.862</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, anfordringskonto	959.543	791.890
Kontantkasse	2.293	881
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>961.836</b>	<b>792.771</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>961.836</b>	<b>875.633</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.461.836</b>	<b>28.375.633</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

---

Note		31/12 17 (kr.)	31/12 16 (kr.)
	<b>PASSIVER:</b>		
8	<b>Egenkapital</b>	<u>20.699.093</u>	<u>20.683.498</u>
9	<b>Hensættelser</b>	<u>212.000</u>	<u>168.000</u>
	<b>Langfristet gæld</b>		
10	Prioritetsgæld	<u>7.528.964</u>	<u>7.523.948</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>7.528.964</u>	<u>7.523.948</u>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Skyldige omkostninger	20.466	0
	Kreditorer	<u>1.313</u>	<u>187</u>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>21.779</u>	<u>187</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>7.550.743</u>	<u>7.524.135</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>28.461.836</u>	<u>28.375.633</u>

**11 EVENTUALFORPLIGTELSER**

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

	Regnskab 2017 (kr.)	Budget 2017 (kr.)	Regnskab 2016 (kr.)
<b>1 Fællesbidrag m.v.</b>			
Fællesudgifter, opkrævet	444.222	385.294	385.236
<b>Fællesbidrag m.v. i alt</b>	<b>444.222</b>	<b>385.294</b>	<b>385.236</b>
<b>2 Andre indtægter</b>			
Diverse indtægter	6.024	6.024	6.024
<b>Andre indtægter i alt</b>	<b>6.024</b>	<b>6.024</b>	<b>6.024</b>
<b>3 Driftsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	127.266	112.500	104.042
Bidrag til ejer-/grundejerforening	55.100	55.100	55.100
Ejendomsforsikring	32.426	32.800	31.961
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>214.792</b>	<b>200.400</b>	<b>191.103</b>
<b>4 Renholdelse</b>			
Kloak-renholdelse	988	3.500	0
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>988</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>
<b>5 Reparation og vedligeholdelse</b>			
Maler	14.577		0
Murer	32.168		8.875
Reparation tag	11.600		49.675
Tømrer	3.303		14.710
VVS	4.672		30.894
Elektriker	0		5.375
Gård- haveanlæg	42.385		90
Teknisk rådgivning	5.000		1.500
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b>113.705</b>	<b>100.000</b>	<b>111.119</b>
<b>6 Administration og kontorhold</b>			
Telefon	9.600	9.600	9.600
Porto og gebyrer	2.548	0	1.674
Kontorartikler	495	1.000	348
Generalforsamlinger og møder	2.233	2.000	1.850
Drift EDB	0	200	187
Administrationshonorar	49.913	47.100	46.860
Øvrige administrationsomkostninger	59	1.500	64
<b>Administration og kontorhold i alt</b>	<b>64.848</b>	<b>61.400</b>	<b>60.583</b>



**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

	<b>Regnskab 2017 (kr.)</b>	<b>Budget 2017 (kr.)</b>	<b>Regnskab 2016 (kr.)</b>
<b>7 Renteudgifter</b>			
Renter, prioritetsgæld	260.829	297.000	302.867
Låneomkostninger	36.877	0	0
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>297.706</b>	<b>297.000</b>	<b>302.867</b>
<b>8 Egenkapital</b>			
Indskud fra andelshaverne	3.752.000		3.752.000
Opskrivning af ejendom	8.740.000		8.740.000
Kursregulering prioritetsgæld, akkumuleret	-1.057.490		-861.767
Afdrag prioritetslån, akkumuleret	18.153.019		17.924.969
Indeksregulering prioritetsgæld, akkum.	-5.237.187		-5.237.187
Ændring nedsparingslån	-876.000		-876.000
Overført resultat tidligere år	-2.758.517		-2.761.083
Overført resultat for 2017	-16.732		2.566
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-2.775.249</b>		<b>-2.758.517</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.699.093</b>		<b>20.683.498</b>
<b>9 Hensættelser til fremtidig vedligehold</b>			
Saldo primo	168.000		124.000
Årets henlæggelser	44.000		44.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>212.000</b>		<b>168.000</b>
<b>10 Prioritetsgæld</b>			
	Restgæld	Kursværdi	Kursværdi
	31/12 17	31/12 17	31/12 16
<b>Kreditforening:</b>			
Realkredit Danmark, kontantlån, 3%, 2044	0	0	7.523.948
Realkredit Danmark, kontantlån, 2,2%, 2047	7.329.698	7.528.964	0
	<b>7.329.698</b>	<b>7.528.964</b>	<b>7.523.948</b>

---

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

---

	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	(kr.)	(kr.)	(kr.)
<b>11 Eventualforpligtelser</b>			
<b>Ydelsesstøtte fra det offentlige</b>			
Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt ved en eventuelt opløsning.			
Statens Administration har opgjort det fulde tilbagebetalingskrav pr. 31/12 2013 til i alt kr. 9.094.041, heraf udgør den kommunale andel kr. 909.545 på tidligere finansiering.			
Der ydes ikke statstøtte på nuværende finansiering.			
<b>Afgivne garantier</b>			
Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000			

**OPGØRELSE AF ANDELSKRONE FOR A/B HOLLUF HAVE III**

	31/12 17	31/12 16
Kapitalkonto, jf. note 8	20.699.093	20.683.498
Særlige reservationer:		
Ekstra hensættelse til vedligeholdelse, imødegåelse af konjunkturudsving, ejendomsværdi, kursreguleringer mv.	-500.000	-500.000
<b>Andelenes samlede værdi</b>	<b>20.199.093</b>	<b>20.183.498</b>
Værdi primo	20.183.498	
<b>Årets ændring</b>	<b>15.595</b>	

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 17	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	774.633	599	775.232	0,1
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	537.940	416	538.356	0,1
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	537.940	416	538.356	0,1
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	537.940	416	538.356	0,1
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	537.940	416	538.356	0,1
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	537.940	416	538.356	0,1
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	537.940	416	538.356	0,1
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	774.633	599	775.232	0,1
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	667.045	515	667.560	0,1
Afrundningsdifference		0	3	-6	-3	
	<b>2.738</b>	<b>3.752.000</b>	<b>20.183.498</b>	<b>15.595</b>	<b>20.199.093</b>	

# NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2017

## 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A	1 Navn	A/B Holluf Have III	
A	2 Adresse	c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration, Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C	
A	3 CVR.nr	29727384	

			Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B	1 Andelsboliger		29	2.738
B	2 Erhvervsandele			
B	3 Boliglejemål			
B	4 Erhvervslejemål			
B	5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.			
B	6 I alt		<b>29</b>	<b>2.738</b>

C	1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi	indskud
C	2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	indskud
C	3 Hvis andet, beskrives her	fællesudgifter fordeles ligeligt

D	1 Foreningens stiftelsesår	1986
D	2 Ejendommens opførelsesår	1986

E	1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	
E	2 Hvis ja, beskrive hæftelsen her	

F	1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffelsessum
F	2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.500.000
F	3 Generalforsamlingsbestemte reserver	212.000
F	4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,8%

G	1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	ja, se note 11
G	2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lov bekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	
G	3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

## 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H	1 Boligafgift	182
H	2 Erhvervslejeindtægter	
H	3 Boliglejeindtægter	

		2015	2016	2017
J	Årets overskud (før afdrag), gns kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	104	101	77

		gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K	1 Andelsværdi	7.560
K	2 Gæld - omsætningsaktiver	2.406
K	3 Teknisk andelsværdi	9.966

---

**NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III**

---

(fortsat)

**3. Byggeteknik og vedligeholdelse**

	2015	2016	2017
M 1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	35	41	42
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)			
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	35	41	42

**4. Finansielle forhold**

	2015	2016	2017
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72	73	73
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	97	100	83