



**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSREGNSKAB  
FOR  
1/1 2016 - 31/12 2016**

Vedtaget på foreningens generalforsamling  
den /

dirigent :

ejd.nr. 532

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2016 - 31/12 2016 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

---

Edith Kjengaard (formand)

---

Henning Nørregaard

---

Elizabeth Chemnitz

## REVISOR PÅTEGNING

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

Odense, den

21/2 2017



---

Jan Bendtsen

## ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2016 - 31/12 2016 er udarbejdet på mit kontor på baggrund af modtagne bilag og oplysninger.

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

Odense, den

---

Dømhushusgaarden 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.

### Likvidebeholdninger

Likvidebeholdninger 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 2016

Note	Regnskab 2016 (kr.)	Budget 2016 (kr.)	Regnskab 2015 (kr.)
<b>Indtægter</b>			
	594.024	594.024	594.024
1	Fællesbidrag m.v. 385.236	385.294	376.536
2	Andre indtægter 6.024	6.024	6.024
	<b>Indtægter ialt 985.284</b>	<b>985.342</b>	<b>976.584</b>
<b>Udgifter</b>			
3	Driftsudgifter -191.103	-187.750	-183.513
4	Renholdelse 0	-3.500	-400
5	Reparation og vedligeholdelse -111.119	-112.000	-95.641
6	Administration og kontorhold -60.583	-60.500	-58.493
	<b>Udgifter i alt -362.805</b>	<b>-363.750</b>	<b>-338.047</b>
	<b>RESULTAT FØR RENTER M.V. 622.479</b>	<b>621.592</b>	<b>638.537</b>
<b>Renter</b>			
7	Renteudgifter -302.867	-307.000	-313.525
8	Renteindtægter 0	0	3.814
	<b>Renter i alt -302.867</b>	<b>-307.000</b>	<b>-309.711</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT 319.612</b>	<b>314.592</b>	<b>328.826</b>
<b>Årets resultat foreslås disponeret således:</b>			
10	Henlæggelse til vedligeholdelse -44.000	-44.000	-44.000
	Afdrag på prioritetsgæld -273.046	-270.000	-264.665
	<b>Henlæggelser mv. ialt -317.046</b>	<b>-314.000</b>	<b>-308.665</b>
9	<b>Rest overføres til/fra overført resultat tidligere år 2.566</b>	<b>592</b>	<b>20.161</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

---

Note	31/12 16 (kr.)	31/12 15 (kr.)
<b>AKTIVER:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering 1/10 2015	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	46.295	0
Mellemregning administrator	36.567	14.084
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>82.862</b>	<b>14.084</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, anfordringskonto	791.890	813.564
Kontantkasse	881	1.233
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>792.771</b>	<b>814.797</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>875.633</b>	<b>828.881</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.375.633</b>	<b>28.328.881</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

Note		31/12 16 (kr.)	31/12 15 (kr.)
	<b>PASSIVER:</b>		
9	<b>Egenkapital</b>	<b>20.683.498</b>	<b>20.400.694</b>
10	<b>Hensættelser</b>	<b>168.000</b>	<b>124.000</b>
	<b>Langfristet gæld</b>		
11	Prioritetsgæld	7.523.948	7.804.187
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>7.523.948</b>	<b>7.804.187</b>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Kreditorer	187	0
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>187</b>	<b>0</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>7.524.135</b>	<b>7.804.187</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>28.375.633</b>	<b>28.328.881</b>

**12 EVENTUALFORPLIGTELSER**

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

	Regnskab 2016 (kr.)	Budget 2016 (kr.)	Regnskab 2015 (kr.)
<b>1 Fællesbidrag m.v.</b>			
Fællesudgifter, opkrævet	385.236	385.294	376.536
<b>Fællesbidrag m.v. i alt</b>	<b>385.236</b>	<b>385.294</b>	<b>376.536</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	104.042	101.050	97.763
Bidrag til ejer-/grundejerforening	55.100	55.100	55.100
Ejendomsforsikring	31.961	31.600	30.650
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>191.103</b>	<b>187.750</b>	<b>183.513</b>
<b>4 Renholdelse</b>			
Håndværktøj mv. vicevært	0	0	400
Kloak-renholdelse	0	3.500	0
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.500</b>	<b>400</b>
<b>5 Reparation og vedligeholdelse</b>			
Maler	0		2.845
Murer	8.875		0
Reparation tag	49.675		0
Tømrer	14.710		57.871
VVS	30.894		10.925
Elektriker	5.375		0
Gård- haveanlæg	90		0
Teknisk rådgivning	1.500		24.000
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b>111.119</b>	<b>112.000</b>	<b>95.641</b>
<b>6 Administration og kontorhold</b>			
Telefon	9.600	9.600	8.978
Porto og gebyrer	1.674	0	102
Kontorartikler	348	1.000	41
Generalforsamlinger og møder	1.850	1.500	2.035
Drift EDB	187	0	542
Administrationshonorar	46.860	46.900	46.575
Øvrige administrationsomkostninger	64	1.500	220
<b>Administration og kontorhold i alt</b>	<b>60.583</b>	<b>60.500</b>	<b>58.493</b>



**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

	Regnskab 2016 (kr.)	Budget 2016 (kr.)	Regnskab 2015 (kr.)
<b>7 Renteudgifter</b>			
Renter, prioritetsgæld	302.867	307.000	313.525
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>302.867</b>	<b>307.000</b>	<b>313.525</b>
<b>8 Renteindtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	0	0	3.643
Renter, mellemregning administrator	0	0	171
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.814</b>
<b>9 Egenkapital</b>			
Indskud fra andelshaverne	3.752.000		3.752.000
Opskrivning af ejendom	8.740.000		8.740.000
Kursregulering prioritetsgæld, akkumuleret	-861.767		-868.958
Afdrag prioritetslån, akkumuleret	17.924.969		17.651.922
Indeksregulering prioritetsgæld, akkum.	-5.237.187		-5.237.187
Ændring nedsparingslån	-876.000		-876.000
Overført resultat tidligere år	-2.761.083		-2.781.244
Overført resultat for 2016	2.566		20.161
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-2.758.517</b>		<b>-2.761.083</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.683.498</b>		<b>20.400.694</b>
<b>10 Hensættelser til fremtidig vedligehold</b>			
Saldo primo	124.000		80.000
Årets henlæggelser	44.000		44.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>168.000</b>		<b>124.000</b>
<b>11 Prioritetsgæld</b>			
	Restgæld 31/12 16	Kursværdi 31/12 16	Kursværdi 31/12 15
<b>Kreditforening:</b>			
Realkredit Danmark, kontantlån, 3%, 2044	7.438.406	7.523.948	7.804.187
	<b>7.438.406</b>	<b>7.523.948</b>	<b>7.804.187</b>

---

---

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

---

---

Regnskab 2016 (kr.)	Budget 2016 (kr.)	Regnskab 2015 (kr.)
---------------------------	-------------------------	---------------------------

**12 Eventualforpligtelser**

**Ydelsesstøtte fra det offentlige**

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.

**Afgivne garantier**

Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000

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

	31/12 16	31/12 15
Kapitalkonto, jf. note 9	20.683.498	20.400.694
Særlige reservationer:		
Ekstra hensættelse til vedligeholdelse, imødegåelse af konjunkturudsving, ejendomsværdi, kursreguleringer mv.	-500.000	-500.000
<b>Andelenes samlede værdi</b>	<b><u>20.183.498</u></b>	<b><u>19.900.694</u></b>
Værdi primo	19.900.694	
<b>Årets ændring</b>	<b><u><u>282.804</u></u></b>	

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 16	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	530.402	7.537	537.939	1,4
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	530.402	7.537	537.939	1,4
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	530.402	7.537	537.939	1,4
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	530.402	7.537	537.939	1,4
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	530.402	7.537	537.939	1,4
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	530.402	7.537	537.939	1,4
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	763.779	10.854	774.633	1,4
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	657.699	9.346	667.045	1,4
Afrundningsdifference		0	5	4	9	
	<b>2.738</b>	<b>3.752.000</b>	<b>19.900.694</b>	<b>282.804</b>	<b>20.183.498</b>	

## NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2016

### 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 m2
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	29	2.738

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	168.000
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,6%

G 1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	ja, se note 12
---	----------------

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-m2
H 1 Boligafgift	pr. år 217
H 2 Erhvervslejeindtægter	
H 3 Boliglejeindtægter	

J Årets overskud (før afdrag), gns kr. pr. andels-m2	2014	2015	2016
	37	104	101

	gns. kr. pr. andels-m2
K 1 Andelsværdi	pr. år 7.554
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.428
K 3 Teknisk andelsværdi	9.982

---

**NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III**

---

(fortsat)

**3. Byggeteknik og vedligeholdelse**

	2014	2015	2016
M 1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	109	35	41
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)			
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	109	35	41

**4. Finansielle forhold**

	2014	2015	2016
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71	72	73
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	94	97	100

ARTS- og EGENSKABSBOKSREVISOR  
HOLLUF HAVE III