



**RIH-REVISION**  
Registreret  
Revisionsaktieselskab

Hulkærvej 22  
DK-2640 Hedehusene

Telefon: 4656 0461  
Telefax: 4659 0415  
E-mail: rih@rih.dk

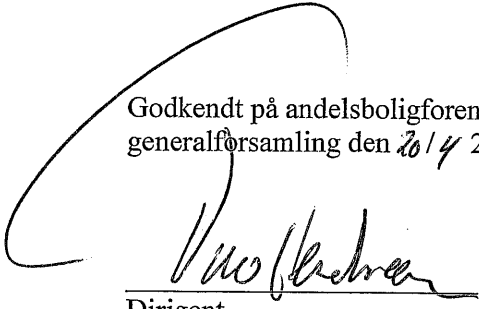
I-net: www.rih.dk  
CVR-nr.: 73 13 17 15

## A/B Gildhøjparken

### ÅRSRAPPORT

1. januar 2016 – 31. december 2016

Godkendt på andelsboligforeningens  
generalforsamling den 20/4 2017

  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   |    |
|---|----|
| Administrator og bestyrelses påtegning..... | 1  |
| Den uafhængige revisors påtegning.....      | 2  |
| Anvendt regnskabspraksis .....              | 5  |
| Resultatopgørelse.....                      | 7  |
| Balance.....                                | 8  |
| Noter .....                                 | 10 |
| Medlemsliste.....                           | 20 |

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen A/B Gildhøjparken

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

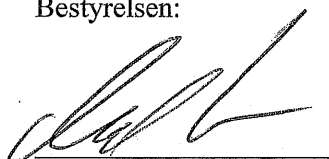
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

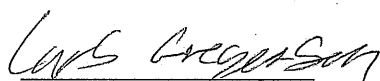
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndbyvester, den 21. februar 2017

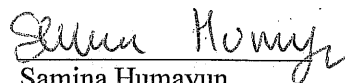
Bestyrelsen:



Michael Johansen  
formand




Lars Gregersen



Samina Humayun

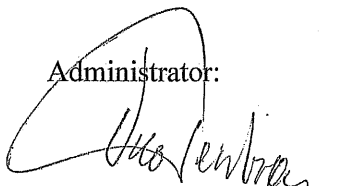


John Jepsen



Steen Gildesberg

Administrator:



Advokat Uno Temstrøm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gildhøjparken Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vil ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 andelsboligforeningen 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 i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på at andelsboligforeningen har tabt sin egenkapital. Vi henviser til note 8 hvoraf det fremgår at egenkapitalen er tabt fordi foreningens renteswap er negativ med 27.604.388 kr. Foreningen forventer egenkapitalen reetableret på sigt. Bestyrelsen aflægger regnskabet under forudsætning for fortsat drift og vi er enige i denne forudsætning.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 andelsboligforeningens 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### 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. Fejlinformation 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, samt 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.

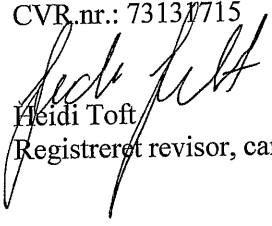
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hedehusene, den 27/2 2017

RIH REVISION

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR.nr.: 73137715



Heidi Toft

Registreret revisor, cand.merc.aud.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for andelsboligforeningen Gildhøjparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 foreningens 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 krævende nøgleoplysninger, at give oplysninger om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### 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, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap)

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperioden resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til ”reserveret til vedligeholdelse”. Forslag om overførsel af beløb til ”overført resultat mv.” er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

#### Ejendom

Ejendommen måles til en skønnet handelsværdi, men udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige kontantvurdering er anført i en note til regnskabet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2016. Prioritetsgælden er fratrukket aktive-  
ring af kurstab/stiftelsesomkostninger, som nedskrives over lånets løbetid på 30 år.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på  
aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen.  
Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af  
leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en inte-  
greret del af belåningen af foreningens ejendom.

Øvrige gældsposter måles til nominel restgæld.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af en note til regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til  
andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

**Nøgleoplysninger**

De i note 11 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 andels-  
boliger.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

| Note                             | Regnskab<br>2016  | Budget<br>2016<br>(ej revideret) | Budget<br>2017<br>(ej revideret) |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Indtægter</b>                 |                   |                                  |                                  |
|                                  | 5.022.483         | 5.022.480                        | 5.083.232                        |
|                                  | 41.402            | 41.400                           | 41.000                           |
|                                  | 14.400            | 13.800                           | 14.000                           |
|                                  | 9.500             | 3.000                            | 3.000                            |
|                                  | 24.296            | 11.250                           | 10.000                           |
|                                  | <u>5.112.081</u>  | <u>5.091.930</u>                 | <u>5.151.232</u>                 |
| <b>Omkostninger</b>              |                   |                                  |                                  |
| 1                                | -32.033           | -470.000                         | -420.000                         |
| 2                                | -406.946          | -174.625                         | -225.000                         |
|                                  | -116.490          | -200.000                         | -165.000                         |
|                                  | 0                 | 0                                | -60.000                          |
| 3                                | -126.798          | -138.000                         | -133.000                         |
| 9                                | -5.744            | 0                                | 0                                |
| 4                                | -3.697.421        | -3.620.000                       | -3.758.000                       |
|                                  | -56.367           | -100.000                         | -40.000                          |
|                                  | 1.139             | 0                                | 0                                |
|                                  | <u>-4.440.660</u> | <u>-4.702.625</u>                | <u>-4.801.000</u>                |
|                                  | <b>671.421</b>    | <b>389.305</b>                   | <b>350.232</b>                   |
| Forslag til resultatdisponering: |                   |                                  |                                  |
|                                  | 250.000           | 100.000                          | 100.000                          |
|                                  | 0                 | 0                                | 0                                |
|                                  | 191.537           | 230.000                          | 230.000                          |
|                                  | <u>229.884</u>    | <u>59.305</u>                    | <u>20.232</u>                    |
|                                  | 421.421           | 289.305                          | 250.232                          |
|                                  | <u>671.421</u>    | <u>389.305</u>                   | <u>350.232</u>                   |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

| Noter   | 2016                             | 2015                             |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                           |                                  |                                  |
| 5 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester | <u>101.000.000</u>               | <u>101.000.000</u>               |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                                | <b><u>101.000.000</u></b>        | <b><u>101.000.000</u></b>        |
| <b>Tilgodehavender</b>                                    |                                  |                                  |
| Restancer andelshavere                                    | 20.633                           | 51.866                           |
| Mellemregning varme                                       | 706.625                          | 0                                |
| Mellemregning vand  | 277.333                          | 0                                |
| Øvrige tilgodehavender                                    | 0                                | 12.266                           |
| Periodeafgræsningsposter                                  | 26.174                           | 25.595                           |
| Mellemregning administrator                               | <u>423</u>                       | <u>0</u>                         |
|   | <b><u>1.031.188</u></b>          | <b><u>89.727</u></b>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                               | <b><u>41.892</u></b>             | <b><u>5.000</u></b>              |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>                            | <b><u>1.073.080</u></b>          | <b><u>94.727</u></b>             |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                                      | <b><u><u>102.073.080</u></u></b> | <b><u><u>101.094.727</u></u></b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## PASSIVER

| Noter  | 2016                      | 2015                      |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>6 Egenkapital</b>                                   |                           |                           |
| Andelskapital  | 20.121.000                | 20.121.000                |
| Overført resultat mv.                                  | -34.761.343               | -33.614.165               |
|  | <u>-14.640.343</u>        | <u>-13.493.165</u>        |
| Reserveret til vedligeholdelse                         | 274.150                   | 24.150                    |
|  | <u>274.150</u>            | <u>24.150</u>             |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                               | <b><u>-14.366.193</u></b> | <b><u>-13.469.015</u></b> |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 |                           |                           |
| Nykredit, anlægslån                                    | 0                         | 987.121                   |
| <b>8 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter</b> | <b>114.664.650</b>        | <b>113.090.307</b>        |
|  | <u>114.664.650</u>        | <u>114.077.428</u>        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |                           |                           |
| Nykredit, kredit                                       | 0                         | 355.665                   |
| Mellemregning, varmeregnskab                           | 753.255                   | 58.156                    |
| Mellemregning, vand                                    | 287.600                   | 27.072                    |
| Mellemregning, andelshaver                             | 386.000                   | 1.000                     |
| Skyldige omkostninger                                  | 347.768                   | 44.421                    |
|  | <u>1.774.623</u>          | <u>486.314</u>            |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                         | <b><u>116.439.273</u></b> | <b><u>114.563.742</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                  | <b><u>102.073.080</u></b> | <b><u>101.094.727</u></b> |
| <b>7 Tabt egenkapital</b>                              |                           |                           |
| <b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>         |                           |                           |
| <b>10 Andelenes værdi</b>                              |                           |                           |
| <b>11 Nøgleoplysningskema</b>                          |                           |                           |

## NOTER

|   | Regnskab<br>2016 | Budget<br>2016<br>(ej revideret) | Budget<br>2017<br>(ej revideret) |
|---|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>1 Ejendomsskat og renovation</b>           |                  |                                  |                                  |
| Ejendomsskatter                               | 316.582          | 367.000                          | 320.000                          |
| Ejendomsskat retur 2010-2015                  | -382.550         | 0                                | 0                                |
| Renovation og skadedyrsbekæmpelse             | 98.001           | 103.000                          | 100.000                          |
|   | <b>32.033</b>    | <b>470.000</b>                   | <b>420.000</b>                   |
| <b>2 Ejendomsomkostninger</b>                 |                  |                                  |                                  |
| Forsikringer                                  | 52.810           | 50.000                           | 60.000                           |
| El - fællesskur/vej                           | 44.786           | 35.000                           | 45.000                           |
| Fællesarealer                                 | 52.932           | 34.625                           | 45.000                           |
| Konsulentbistand                              | 187.840          | 0                                | 15.000                           |
| Snerydning/græsslåning                        | 68.578           | 55.000                           | 60.000                           |
|   | <b>406.946</b>   | <b>174.625</b>                   | <b>225.000</b>                   |
| <b>3 Administration</b>                       |                  |                                  |                                  |
| Administrator                                 | 73.605           | 75.000                           | 75.000                           |
| Revisor                                       | 32.000           | 32.000                           | 32.000                           |
| Hjemmeside                                    | 3.215            | 6.000                            | 3.000                            |
| Kursus-, mødeomkostninger, generalforsamling  | 9.529            | 16.500                           | 12.000                           |
| Kontorartikler mm                             | 0                | 2.000                            | 2.000                            |
| Småanskaffelser                               | 0                | 2.000                            | 2.000                            |
| Gebyrer, porto, diverse                       | 8.449            | 4.500                            | 7.000                            |
|   | <b>126.798</b>   | <b>138.000</b>                   | <b>133.000</b>                   |
| <b>4 Prioritetsrenter/renteswap, Nykredit</b> |                  |                                  |                                  |
| Prioritetsrenter                              | 605.717          | 3.620.000                        | 3.758.000                        |
| Renter, swap                                  | 3.091.704        | 0                                | 0                                |
|   | <b>3.697.421</b> | <b>3.620.000</b>                 | <b>3.758.000</b>                 |

## NOTER

|  | <b>Regnskab<br/>2016</b>  | <b>Regnskab<br/>2015</b>  |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>5 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester</b> |                           |                           |
| Kostpris ejendom 1. januar 2016                                  | 107.818.560               | 107.818.560               |
| Anskaffelse fibernet   | 541.040                   | 541.040                   |
| Regulering TDC gravearbejde                                      | -80.000                   | -80.000                   |
| Nedskrivning   | <u>-7.279.600</u>         | <u>-7.279.600</u>         |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016                          | <u><b>101.000.000</b></u> | <u><b>101.000.000</b></u> |
| Seneste offentlige vurdering                                     | <u>101.000.000</u>        | <u>101.000.000</u>        |

## NOTER

|  | Regnskab<br>2016          | Regnskab<br>2015          |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>6 Egenkapitalopgørelse</b>                  |                           |                           |
| <b>Andelskapital</b>                           |                           |                           |
| Indskud pr. 1. januar 2016                     | <u>20.121.000</u>         | <u>20.121.000</u>         |
| Saldo pr. 31. december 2016                    | <u>20.121.000</u>         | <u>20.121.000</u>         |
| <b>Overført resultat mv.</b>                   |                           |                           |
| Saldo primo                                    | -33.614.165               | -36.703.099               |
| Ændring i dagsværdi rentesikring               | -1.568.599                | 2.859.759                 |
| Restandel af årets resultat                    | 229.884                   | 0                         |
| Årets afdrag                                   | <u>191.537</u>            | <u>229.175</u>            |
| Saldo pr. 31. december 2016                    | <u>-34.761.343</u>        | <u>-33.614.165</u>        |
| Egenkapital før reserveret til vedligeholdelse | <u>-14.640.343</u>        | <u>-13.493.165</u>        |
| <b>Reserveret til vedligeholdelse</b>          |                           |                           |
| Saldo primo                                    | 24.150                    | 20.000                    |
| Hensat i året                                  | 250.000                   | 4.150                     |
| Brugt i året                                   | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
| Saldo pr. 31. december 2016                    | <u>274.150</u>            | <u>24.150</u>             |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <u><u>-14.366.193</u></u> | <u><u>-13.469.015</u></u> |

---

**NOTER****7 Tabt egenkapital**

Andelsboligforeningen egenkapital har i regnskabsåret udviklet sig negativt og egenkapital er pr. 31. december 2016 negativ med 14.366.193 kr.

Den negative udvikling skyldes at foreningens renteswap i regnskabet har udviklet sig negativt med 1.568.599 kr., denne regulering bogføres direkte på egenkapitalen. Havde foreningen ikke indgået aftalen om renteswappen ville foreningens egenkapital være positiv med 13.238.195 kr.

Markedsværdien er en tilnærmet værdi som renteswappen kan indfries med pr. opgørelsesdato. Når renteaftalen udløber vil markedsværdien være 0 kr. Markedsværdien har derfor alene relevans hvis renteswappen afsluttes før udløb. Foreningen har ingen planer om at opsige aftalen.

Renteswappen er indgået for at sikre foreningen mod en stigende rente på deres realkreditlån, således at hvis renten stiger på realkreditlånet vil den rente foreningen modtager på renteaftalen også stige. Den negative markedsværdi skyldes at renteniveauet er faldet. Ved et stigende renteniveau vil markedsværdien på renteswappen udvikler sig positivt.

Foreningen forventer derfor at egenkapitalen reetableres i takt med renteswappen kommer tættere på udløb eller renteniveauet stiger.

## NOTER

|   | Regnskab<br>2016   | Regnskab<br>2015   |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>8</b>  |                    |                    |
| <b>Gæld til realkreditinstitut</b>  |                    |                    |
| Nykredit, afdragsfrit, var. obl. lån  | 30.305.000         | 30.305.000         |
| Nykredit, afdragsfrit, var. obl. lån  | 56.896.000         | 56.896.000         |
|   | <u>87.201.000</u>  | <u>87.201.000</u>  |
| <b>Rentesikring (renteswap)</b>   | <u>27.604.388</u>  | <u>26.035.789</u>  |
| Heraf udgør kortfristet gæld  | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| Betalt afdrag i år  | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| <b>Aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger</b>                           |                    |                    |
| Kurstab/stiftelsesomkostninger primo  | -146.482           | -152.226           |
| Årets afskrivning 1/30  | 5.744              | 5.744              |
| Saldo pr. 30. juni 2016   | <u>-140.738</u>    | <u>-146.482</u>    |
|   | <u>114.664.650</u> | <u>113.090.307</u> |
| <b>Kursværdi</b>  | <u>115.123.919</u> | <u>113.089.938</u> |
| <b>9</b>  |                    |                    |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                  |                    |                    |
| Nykredit har et ejerpantebrev på 2.800.000 til sikkerhed for anlægslånet.     |                    |                    |
| Der er stillet pant for en gæld med hovedstol på 87.201 mio. kr. i ejendommen |                    |                    |



## NOTER

Regnskab  
2016

## 10 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 31.12.2016 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i " Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:**

|  |                       |                   |
|--|-----------------------|-------------------|
| Egenkapital den 31. december 2016          |                       | -14.640.343       |
| Markedsværdi renteswap                     |                       | 27.604.388        |
| Nedskrivning ejendom                       |                       | 7.279.600         |
| Tilbageført kurstab/stiftelsesomkostninger |                       | <u>-140.738</u>   |
| Reguleret egenkapital                      |                       | <u>20.102.907</u> |
| Dette svarer til kurs pr. andelskrone      | 20.102.907/20.121.000 | <u>0,9991</u>     |

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:**

Dog skal værdien nedsættes, såfremt foreningen efterfølgende modtager en ny kontantvurdering på ejendommen, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan oprettholdes.

|                                   |                        |                    |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------|
| Egenkapital den 31. december 2016 |                        | -14.640.343        |
| Offentlig vurdering               | 101.000.000            |                    |
| Ejendommens bogførte værdi        | <u>101.000.000</u>     | <u>0</u>           |
|                                   |                        | -14.640.343        |
|                                   | Kursværdi              | Nominelt           |
| Kursregulering prioritetsgæld     | 115.123.919            | 114.664.650        |
|                                   |                        | <u>-459.269</u>    |
| Reguleret egenkapital             |                        | <u>-15.099.612</u> |
| Kurs pr. andelskrone              | -15.099.612/20.121.000 | <u>-0,7504</u>     |

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i valuarvurdering:**

Kan ikke beregnes, da der ingen valuarvurdering foreligger.

Bestyrelsen foreslår, at anskaffelssummen anvendes til beregning af andelskronen. Kursen pr. andelskrone fastsættes til 0,9991. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

## NOTER

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen

11 Nøgleoplysningsskema

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr. 31. december 2016

## 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

|  |                    |
|--|--------------------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. | 31-12-2016         |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.      | 31-12-2016         |
| Seneste regnskabsperiode   | 1/1 – 31/12 – 2016 |

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| Navn    | A/B Gildhøjparken               |
| Adresse | Hovedgaden 423, 2640 Hedehusene |
| CVR-nr. | 31 19 12 46                     |

|    |                                       | 31.12.16 |                             |
|----|---------------------------------------|----------|-----------------------------|
|    |                                       | Antal    | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                         | 45       | 4.596                       |
| B2 | Erhvervsandele                        | 0        | 0                           |
| B3 | Boliglejemål                          | 0        | 0                           |
| B4 | Erhvervslejemål                       | 0        | 0                           |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) |          |                             |
| B6 | I alt                                 | 45       | 4.596                       |

|    | 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                     | <i>Ikke relevant</i>   |                                |                         |       |

## NOTER

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2005 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2006 |

|    | Sæt kryds   | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? |    | x   |
| E2 |   |    |     |

|    | Sæt kryds  | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | x                       |                      |                        |

|    |  | kr.         | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--|-------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 101.000.000 | 21.976                      |

|    |                                     | kr.     | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|---------|-----------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 274.150 | 60                          |

|    |                                     | %    |
|----|-------------------------------------|------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0,00 |

|    | 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   |

## NOTER

## 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

|    |                       | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-----------------------|------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 1.092                  |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                      |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0                      |

|   | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| Er der erhvervslejemål der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)? |    | x   |

|   |   | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2015<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 47                             | 51                             | 146                            |

|    |                          | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------|------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 4.374                  |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 25.101                 |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 29.475                 |

## 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

|    |  | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?              |    | x   |
| L2 | Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?      |    | x   |
| L3 | Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder? |    | x   |
| L4 | ....hvis ja, er der en plan for det, herunder finansiering?            |    |     |
| L5 | ....og er der hensat midler til disse arbejder?                        |    |     |

|    |   | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2015<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 38                             | 64                             | 25                             |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                              | 0                              | 0                              |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 38                             | 64                             | 25                             |

|   |   |   |
|---|---|---|
| N | Ejendommens energimærke, A (højest), B,C,D,E,F eller G (lavest) | C |
|---|---|---|

## NOTER

## 4. Finansielle forhold

|   |  |     |
|---|--|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | -1% |
|---|--|-----|

## 4.1 Afdrag

|   |   | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2015<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2016<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 43                             | 50                             | 42                             |

## MEDLEMSLISTE

|   | Opr.indskud       | Forslag ny<br>andelsværdi<br>kurs 0,9991 | Boligafgift<br>1. maj 2017 |
|---|-------------------|--|----------------------------|
| 1 Nadia & Bo Nielsen                          | 535.871           | 535.389                                  | 11.326,51                  |
| 2 Grethe & Palle Møller Hansen                | 495.357           | 494.912                                  | 10.470,18                  |
| 3 Anne Rhinstrøm Nielsen                      | 421.689           | 421.310                                  | 8.913,09                   |
| 4 Susanne & John Jepsen                       | 431.488           | 431.100                                  | 9.120,20                   |
| 5 Sander Holst & Jane Sangstad                | 535.871           | 535.389                                  | 11.326,51                  |
| 6 Rajwinder Sidhu Kaur                        | 502.396           | 501.944                                  | 10.618,96                  |
| 7 Heide & Thomas Feldstein                    | 535.871           | 535.389                                  | 11.326,51                  |
| 8 Susanne & Salvador Soto Rouca               | 518.684           | 518.218                                  | 10.963,23                  |
| 9 Claus Elo Lagerbon                          | 498.685           | 498.237                                  | 10.540,52                  |
| 10 Vibeke & Steen Gildesberg                  | 482.150           | 481.716                                  | 10.191,03                  |
| 11 Samina og Naseer-Ud-Din Humayun            | 462.150           | 461.734                                  | 9.768,30                   |
| 12 Pia & Lars Kofoed Gregersen                | 417.482           | 417.107                                  | 8.824,16                   |
| 13 Majken Gade Olsen                          | 397.482           | 397.125                                  | 8.401,43                   |
| 14 Güler Yaqci                                | 482.150           | 481.716                                  | 10.191,03                  |
| 15 Lene M. Kjeldsen                           | 462.150           | 461.734                                  | 9.768,30                   |
| 16 Sidse Visti                                | 417.482           | 417.107                                  | 8.824,16                   |
| 17 Halil Okutan                               | 397.482           | 397.125                                  | 8.401,43                   |
| 18 Anja H. Hansen & Rene O. Mortensen         | 426.280           | 425.897                                  | 9.010,12                   |
| 19 Jette & Jan Nielsen                        | 406.280           | 405.915                                  | 8.587,39                   |
| 20 Birthe & Aage Simonsen                     | 482.150           | 481.716                                  | 10.191,03                  |
| 21 Christina Andersen                         | 462.150           | 461.734                                  | 9.768,30                   |
| 22 Leise & Steen Simonsen                     | 417.482           | 417.107                                  | 8.824,16                   |
| 23 Ertan & Melek Celik                        | 397.482           | 397.125                                  | 8.401,43                   |
| 24 Tine Pleidrup & Michael Johansen           | 482.150           | 481.716                                  | 10.191,03                  |
| 25 Thomas E. Viltøft                          | 462.150           | 461.734                                  | 9.768,30                   |
| 26 Linda M. Rutell og Jan Pagsberg            | 417.482           | 417.107                                  | 8.824,16                   |
| 27 Kirsten Liebmann Nielsen                   | 397.482           | 397.125                                  | 8.401,43                   |
| 28 Helle & Jan Mejlstrøm                      | 426.280           | 425.897                                  | 9.010,12                   |
| 29 Selma & Adnan Hrnica                       | 406.280           | 405.915                                  | 8.587,39                   |
| 30 Aisha Chughtai                             | 426.280           | 425.897                                  | 9.010,12                   |
| 31 Melissa Lopez Malveda                      | 406.280           | 405.915                                  | 8.587,39                   |
| 32 Ali Akban Ahmad & Amira Naz Ahmad          | 482.150           | 481.716                                  | 10.191,03                  |
| 33 Kristine & Lars Nørregaard Sørensen        | 462.150           | 461.734                                  | 9.768,30                   |
| 34 Kim Skjoldborg Jensen                      | 417.482           | 417.107                                  | 8.824,16                   |
| 35 Ghazal Zanjan                              | 397.482           | 397.125                                  | 8.401,43                   |
| 36 Waqar Khalid                               | 482.150           | 481.716                                  | 10.191,03                  |
| 37 Rutchanee Srimungkun & Peter Bech Jacobsen | 462.150           | 461.734                                  | 9.768,30                   |
| 38 Benthe Andersen                            | 417.482           | 417.107                                  | 8.824,16                   |
| 39 Jan Bräuner                                | 397.482           | 397.125                                  | 8.401,43                   |
| 40 Tina Pedersen                              | 482.150           | 481.716                                  | 10.191,03                  |
| 41 Aisha Zahir Khan                           | 462.150           | 461.734                                  | 9.768,30                   |
| 42 Tina Skaaning                              | 417.482           | 417.107                                  | 8.824,16                   |
| 43 Niels Elleby                               | 397.482           | 397.125                                  | 8.401,43                   |
| 44 Susanne Knudsen                            | 426.280           | 425.897                                  | 9.010,12                   |
| 45 Esmeralda & Roberto Pacheco                | 406.280           | 405.915                                  | 8.587,39                   |
|   | <u>20.121.000</u> | <u>20.102.907</u>                        | <u>425.290,19</u>          |