

CR Revision

v/Richard Christensen
Registreret revisor
Tinghusgade 28, 3. sal · 5700 Svendborg
Telefon 6221 4035
Telefax 6221 3035

Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde, afd. D

Krebsen 35-65
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 65 68 34

Årsrapport for regnskabsåret 2018
perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018
(15. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 25. marts 2019.

Dirigent

Indholdsfortegnelse	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10-11
Balance, aktiver.....	12
Balance, passiver.....	13
Noter.....	14-22
Supplerende beretning fra bestyrelsen.....	23-26

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde, afd. D
Krebsen 35-65 (ulige numre)
5700 Svendborg

CVR-nr.: 31 65 68 34

Telefon: 6221 5895

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Foreningens formål

Andelsboligforeningens formål er at eje, vedligeholde, og administrere ejendommen, matr.nr. 24-bm Egense By, beliggende i Egense.

Bestyrelse

Niels Jørgen Skov (Formand)

Børge Larsen (Næstformand)

Annette Brink Nielsen (Sekretær)

Revision

CR Revision

Registreret revisor

Tinghusgade 28, 3. sal

5700 Svendborg

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Erhverv, Servicecentret

Kalvebod Brygge 1 - 3

1780 København V

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde, afd. D.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

På ekstraordinær generalforsamling den 7. januar 2019 blev det besluttet at udskifte foreningens 16 gasfy. Investeringen er budgetteret til ca. kr. 450.000, og gennemføres når fyringssæsonen i 2019 er slut. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at den supplerende beretning fra bestyrelsen giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. januar 2019

Bestyrelsen



Niels Jørgen Skov
Formand



Børge Larsen
Næstformand



Annette Brink Nielsen
Sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde, afd. D

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde, afd. D for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabs note 6. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Svendborg, den 23. januar 2019

CR Revision, Registreret revisor

CVR-nr. 31115086



Richard Christensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde, afd. d for regnskabsåret 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne år.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Nyanskaffelser med en kostpris på under kr. 13.500 afskrives i anskaffelsessåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen, fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgåede rentesikringsaftaler (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter, og årsrapporten indeholder således ikke skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen, fortsat

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Oplysninger om lån og vilkår er oplyst i en note.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende oplyses markedsværdien af renteswappen i noterne. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse	Note	Realiseret	Budget	Realiseret
		2018	2018	2017
		DKK	(ej revideret) DKK	DKK
Indtægter				
Boligafgift, ordinær		1.323.364	1.326.309	1.305.540
Gebyrindtægter		8.000	0	350
Indtægter i alt		1.331.364	1.326.309	1.305.890
Omkostninger				
Fordeling: Indskud				
Ejendomsskat	1	69.075	69.650	65.328
Forsikringer		19.147	20.000	19.056
Vedligehold og fornyelse af boliger		155	4.000	23.375
Fællesomkostninger i alt til indskudsfordeling		88.377	93.650	107.759
Fordeling: Ligelig				
Grundejerforening		11.200	11.200	11.200
Kabel TV		38.681	40.581	38.815
Vejbelysning		2.300	2.500	3.337
Kontorhold, gebyrer og bestyrelsesomkostninger		5.048	9.000	1.323
Revision og årsregnskab		8.125	8.125	8.125
Energimærkning		1.190	0	1.190
Repræsentation		500	250	0
ABF medlemskab		3.136	3.136	3.104
ABF kurser		0	1.000	963
Faglitteratur		200	0	200
Vedligeholdelse af varmeanlæg (abonnement)		17.107	17.107	16.452
Reserve dele til varmeanlæg		3.701	10.000	4.837
Vedligeholdelse af fællesarealer og -materiel		8.840	4.000	5.226
Transportgodtgørelse		90	500	404
Mindre vedligeholdelse		0	2.000	30.868
Fællesomkostninger i alt til ligelig fordeling		100.118	109.399	126.044
Omkostninger i alt		188.495	203.049	233.803
Resultat før finansielle poster		1.142.869	1.123.260	1.072.087
Cibor3 lån: Renter og bidrag		-46.095	-46.095	-47.113
Cibor6 lån: Renter og bidrag		-55.850	-55.850	-55.850
Betalinger vedrørende renteswap		-761.884	-770.055	-767.319
Finansielle poster i alt		-863.829	-872.000	-870.282
Årets resultat		279.040	251.260	201.805

Resultatopgørelse	Note	Realiseret	Budget	Realiseret
		2018	2018	2017
		DKK	(ej revideret) DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, indskudsfordelt"		78.499	60.000	52.970
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse, indskudsfordelt"		0	0	-23.375
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, ligeligt fordelt"		14.281	5.000	16.818
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse, ligeligt fordelt"		0	0	-30.868
Betalte prioritetsafdrag		186.260	186.260	186.260
Overført restandel af årets resultat		0	0	0
Disponeret i alt		279.040	251.260	201.805

Balance, aktiver	Note	2018 DKK	2017 DKK
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr.nr. 24 BM, Egense By, Egense	2	24.161.660	24.161.660
Anlægsaktiver i alt		24.161.660	24.161.660
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		31.031	22.071
Tilgodehavender i alt		31.031	22.071
Likvide beholdninger	3	1.219.817	1.142.972
Omsætningsaktiver i alt		1.250.848	1.165.043
Aktiver i alt		25.412.508	25.326.703

Balance, passiver	Note	2018 DKK	2017 DKK
Egenkapital	4		
Andelsindskud		4.825.000	4.825.000
Overført resultat m.v.		911.805	911.805
Egenkapital før andre reserver		5.736.805	5.736.805
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse, indskudsfordelt		1.951.728	1.686.969
Reserveret til vedligeholdelse, ligeligt fordelt		94.650	80.369
Andre reserver i alt		2.046.378	1.767.338
Egenkapital i alt		7.783.183	7.504.143
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Prioritetsgæld, Nykredit Cibor3 afdragsfrit		9.713.000	9.713.000
Prioritetsgæld, Nykredit Cibor6 afdragsfrit		4.495.000	4.495.000
Prioritetsgæld, Nykredit Cibor6 løbende afdrag		3.212.772	3.399.033
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.420.772	17.607.033
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		186.260	186.260
Anden gæld		8.125	8.125
Forudbetalte boligafgifter		14.168	21.142
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		208.553	215.527
Gældsforpligtelser i alt		17.629.325	17.822.560
Passiver i alt		25.412.508	25.326.703
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Nøgleoplysninger	9		
Beregning af andelsværdi	10		

Noter	2018 DKK	2017 DKK
-------	-------------	-------------

1 Ejendomsskat

Foreningen har indgået en aftale med konsulentfirmaet Rafn & Søn om at få afprøvet, hvorvidt SKAT har beregnet det korrekte fradrag for forbedringer på foreningens ejendom og dermed, om foreningen betaler den korrekte grundskyld.

Rafn & Søns honorar for ydelsen er afhængig af, om yderligere fradrag for forbedringer opnås. Opnås intet yderligere fradrag, opkræves intet honorar. Opnås yderligere fradrag, udgør honoraret det første hele års grundskyldsbesparelse til kommunen. Omfatter det yderligere opnåede fradrag også tidligere år, omfatter honoraret tillige 25 % af grundskyldsbesparelsen for disse tidligere år. Honoraret tillægges 25 % moms. Rafn & Søn tillægger ikke honorar på rentegodtgørelse, som foreningen opnår.

SKAT har i 2013 truffet afgørelse i sagen og har godkendt et højere "Fradrag i grundværdien for forbedringer", idet fradraget stiger fra kr. 760.200 til kr. 1.782.900. Som følge heraf har foreningen fra SKAT modtaget kr. 100.904. Beløbet vedrører for meget betalt grundskyld for årene 2008-2010 samt renter. Den for meget betalte grundskyld udgør kr. 75.070 og renter udgør kr. 25.834. Honoraret til Rafn & Søn, der udgør 25 % af kr. 75.070 + 25% moms, i alt kr. 23.459, er afregnet med Rafn & Søn.

Netto har foreningen dermed modtaget kr. 51.611 vedr. for meget betalt grundskyld samt renter kr. 25.834, i alt kr. 77.445.

Rafn & Søn har i 2013 anket SKATS afgørelse til Vurderingsankenævnet med krav om yderligere fradrag. I 2014 er der kommet ny lovgivning, der muliggør, at en afgørelse fra SKAT kan ankes enten til Vurderingsankenævnet eller direkte til Landskatteretten. På grund af meget lange sagsbehandlingstider i Vurderingsankenævnet er sagen efter forslag fra Rafn & Søn flyttet fra Vurderingsankenævnet til Landskatteretten, hvor sandsynligheden iflg. Rafn & Søn for at opnå en korrekt afgørelse tillige er større.

Foreningens honorar til Rafn & Søn er uafhængig af denne flytning.

Efter anbefaling fra Rafn & Søn er der mellem foreningen og Rafn & Søn indgået aftale om, at advokatfirmaet Adduco fører sagen ved Landskatteretten. Adducos honorar betales som følger: Hvis foreningen får medhold i Landskatteretten, betaler staten hele Adducos honorar. Hvis foreningen ikke får medhold, betaler staten og Rafn & Søn hver 50 % af Adducos honorar. Hvis Rafn & Søn ikke kan honorere deres betalingsforpligtelse i forhold til SKAT, hæfter foreningen for betalingen, der ifølge Adduco pr. 20. september 2018 udgør ca. kr. 12.500.

2 Ejendommen Krebsen, matr.nr. 24 BM, Egense By, Egense

Kostpris pr. 1. januar 2018	24.125.000	24.125.000
Forbedringer	36.660	36.660
Kostpris pr. 31. december 2018	24.161.660	24.161.660
Nedskrivninger pr. 1. januar 2018	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Nedskrivninger pr. 31. december 2018	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	24.161.660	24.161.660
Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør		
Grund	4.654.500	4.654.500
Bygninger	12.345.500	12.345.500
I alt	17.000.000	17.000.000

Noter	2018 DKK	2017 DKK
3 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S, 0001438128, driftskonto	245.227	238.489
Nykredit Bank A/S, 0002594484, ligeligt fordelt opsparing	85.092	68.275
Nykredit Bank A/S, 0002594492, dankortkonto	916	596
Nykredit Bank A/S, 0002688918, indskudsfordelt opsparing	888.582	835.612
Likvide beholdninger i alt	1.219.817	1.142.972
4 Egenkapital		
Andelsindskud	4.825.000	4.825.000
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar 2018	911.805	911.805
Betalte prioritetsafdrag	186.260	186.260
Reserveret til vedligeholdelse	-186.260	-186.260
Overført restandel af årets resultat	0	0
Saldo pr. 31. december 2018	911.805	911.805
Andelskapital i alt	5.736.805	5.736.805
Reserveret til vedligeholdelse, indskudsfordelt		
Saldo pr. 1. januar 2018	1.686.969	1.471.114
Tilgang	264.759	239.230
Afgang	0	-23.375
Saldo pr. 31. december 2018	1.951.728	1.686.969
Reserveret til vedligeholdelse, ligeligt fordelt		
Saldo pr. 1. januar 2018	80.369	94.419
Tilgang	14.281	16.818
Afgang	0	-30.868
Saldo pr. 31. december 2018	94.650	80.369
Andre reserver i alt	2.046.378	1.767.338
Egenkapital i alt	7.783.183	7.504.143

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

Nykredit	Lån 1	Lån 2	Lån 3
Lån	Variabelt obligationslån	Variabelt obligationslån	Variabelt obligationslån
Lånetype	Cibor3	Cibor6	Cibor6
Rentetilpasses	Hver 3. måned	Hver 6. måned	Hver 6. måned
Hovedstol	9.713.000	4.495.000	4.496.000
Restgæld	9.713.000	4.495.000	3.399.032
Kursværdi	9.683.861	4.501.113	3.403.655
Afdrag inden for 1 år	0	0	186.260
Til betaling om mere end 5 år	9.713.000	4.495.000	2.467.731
Løbetid	2008-2037	2007-2036	2007-2036
Afdragsprofil	Afdragsfrit i lånets løbetid	Afdragsfrit i lånets løbetid	Løbende afdrag
Rentesats	Variabel: fastsættes hver 3. måned	Variabel: fastsættes hver 6. måned	Variabel: fastsættes hver 6. måned
Fastrenteswap			
Hovedstol	9.650.000	4.495.000	4.496.000
Løbetid	2008-2032	2007-2036	2007-2036
Fastrentesats inkl. bidrag	4,84%	4,98%	4,98%

Cibor3 lånet er gjort fastforrentet ved hjælp af en fastrenteswap. Dog er kr. 63.000 af lånet ikke dækket af fastrenteswap men forrentes med den gældende Cibor3 rente. Fastrenteswappen gælder indtil ultimo 2032. Lånet udløber ultimo 2037.

Cibor6 lånene er gjort fastforrentede ved hjælp af en fastrenteswap. Fastrenteswappen gælder indtil ultimo 2036, hvor lånene udløber.

I perioden 2011-2014 var begge Cibor6 lån afdragsfri. Trods dette blev fastrenteswappens dækning af lånenes restgæld reduceret i takt med de beregnede afdrag, selv om der ikke blev afdraget i perioden. Det betød, at en stigende del af restgælden hver termin blev forrentet med den aktuelt gældende Cibor6 rente. Efter genoptagelse af afdrag fra 2015 vil den del af restgælden, hvorpå der ikke betales swaprente, gradvis blive reduceret for efterhånden at forsvinde.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser, fortsat

Pr. 30. december 2018 udgør denne del af restgælden følgende beløb:

Lån 2: Restgæld	4.495.000
Lån 3: Restgæld	3.399.032
	<hr/>
	7.894.032
Fastrenteswapdækning	-7.753.375
	<hr/>
Restgæld ikke dækket af fastrenteswap	140.657
	<hr/>

Refinansiering

Cibor3 lånet refinansieres ikke i lånets løbetid.

Cibor6 lånene er sidst refinansieret pr. 01.01.2015 og refinansieres næste gang pr. 01.04.2019. Fremtidige refinansieringstidspunkter bestemmes af Nykredit.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved tinglyst pant i grunde og bygninger. Gælden udgør kr. 17.607.032. Gælden svarer til 72,87% af anlægsaktivernes værdi.

8 Eventualforpligtelser

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har indgået 2 renteswapaftaler med Nykredit til foreningens lån. Aftalerne har pr. 31. december 2018 en negativ markedsværdi på kr. 7.563.289.

Renteswapaftalernes markedsværdi reduceres, efterhånden som aftalerne nærmer sig deres slutdato. Dette gælder, uanset om markedsværdien er positiv eller negativ. På slutdatoen er markedsværdien nul (0) kr.

For begge fastrenteswaps gælder, at Nykredit Bank *ikke* kan kræve sikkerhedsstillelse, selv hvis en negativ markedsudvikling måtte gøre det aktuelt.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. For ansvarsforsikringen er forsikringssummen kr. 1.500.000 pr. skade ekskl. omkostninger med en selvrisiko på 10 %, dog maks. kr. 2.500 pr. skade. For besvigelsesforsikringen er forsikringssummen kr. 500.000 pr. skade inkl. omkostninger med en selvrisiko på 10 %, dog maks. kr. 2.500 pr. skade.

Noter

8 Eventualforpligtelser, fortsat

Verserende sager

Som beskrevet i note 1 har foreningen indgået en aftale med konsulentfirmaet Rafn & Søn om at få afprøvet, hvorvidt SKAT har beregnet det korrekte fradrag for forbedringer på foreningens ejendom og dermed, om foreningen betaler den korrekte grundskyld. Sagen er anket til Landsskatteretten.

I forbindelse med den verserende sag kan der blive fremsat krav mod foreningen. Bestyrelsen bedømmer den økonomiske risiko til at udgøre kr. 0, og der er derfor ikke indarbejdet noget beløb i årsregnskabet vedrørende eventualforpligtelserne.

Noter

9 Nøgleoplysninger

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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der jf. § 3 skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.18		31.12.17	31.12.16
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	16	1.830	1.830	1.830
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.830	1.830	1.830

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften				X
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøgle her	Boligafgiften fordeles dels på grund af det oprindelige indskud og dels en ligelig fordeling.			

	Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Noter

9 **Nøgleoplysninger, fortsat**

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.161.660	13.203

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.046.378	1.118

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,47%

	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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	110.104	x 12	/ 1.830	722
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

9 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	121,30	110,28	152,48

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.134,87	Andelsværdi på balancedagen (note 10) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.949,99	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	12.084,85	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	32,11	44,13	16,29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,00	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	32,11	44,13	16,29

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27,04%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	101,74	101,78	101,78

Noter

10 Beregning af andelsværdi

Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14.

	Boligtype			
	<u>Alle boliger</u>	<u>101 m2</u>	<u>124 m2</u>	<u>134 m2</u>
Ejendommens værdi (anskaffelsespris inkl. forbedringer)	24.161.660	1.402.127	1.552.355	1.727.621
Prioritetsgæld	17.420.772	1.010.946	1.119.262	1.245.630
"Friværdi"	6.740.888	391.181	433.093	481.991
Øvrige aktiver	1.250.848			
Andre reserver	-2.046.378			
Øvrige gældsposter	-208.553			
Nettoaktiver i alt	-1.004.083	-58.268	-64.511	-71.795
Værdi af indskud pr. 31. december 2018 (andelskrone)	5.736.805	332.913	368.582	410.196
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,188976			
Oprindeligt indskud	4.825.000	280.000	310.000	345.000

Supplerende beretning fra bestyrelsen

Hæftelsesforhold

Andelshavernes hæftelsesforhold

Hæftelsesbestemmelsen i § 5 i foreningens vedtægter regulerer, hvad de enkelte andelshavere hæfter for og med i tilfælde af foreningens konkurs. Bestemmelsen er derfor ikke relevant ved den almindelige drift af foreningen.

Ifølge Vedtægterne hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Det betyder, at långiver i en konkurssituation ikke kan kræve yderligere betaling af andelshaverne, hvorved andelshaverne alene kan miste værdien af deres andel.

Hvis långiver har krævet personlig og pro rata hæftelse fra andelshaverne, kan långiver kræve yderligere betaling af andelshaverne for at få dækket sit krav mod foreningen. Personlig hæftelse betyder i så fald, at andelshaver hæfter med hele sin formue, medens pro rata hæftelse betyder, at den enkelte andelshaver hæfter for en forholdsmæssig del af den samlede gæld (svarende til den enkelte andelshavers indskud sammenlignet med alle andelshaveres indskud). Foreningens långiver kræver dog, at det er foreningen, der hæfter såvel med det pantsatte som personligt (foreningen som juridisk person) for foreningens lån. Långiver har ikke stillet krav om personlig og pro rata hæftelse fra andelshaverne.

Hvis foreningen har et tilgodehavende hos en andelshaver, kan foreningen ved andelshavers salg af sin andel modregne foreningens tilgodehavende i overdragelsessummen. Hvis overdragelsessummen ikke er tilstrækkelig til at dække foreningens tilgodehavende, må foreningen på anden vis søge tilgodehavendet inddraget. Lykkes det ikke, hæfter andelshaver stadig over for foreningen for det resterende tilgodehavende. Foreningen kan dog risikere at lide tab, hvis andelshaver ikke har midler til at indfri foreningens tilgodehavende.

Foreningens hæftelsesforhold

Foreningen kan som sikkerhed for et lån give pant i foreningens ejendom. Det har foreningen gjort i forbindelse med optagelse af kreditforeningslån. Det indebærer, at hvis foreningen ikke rettidig betale ydelser på lånet, så kan långiver kræve lånet indfriet i værdien af ejendommen.

Det er foreningen, der hæfter for foreningens forpligtelser. Hvis foreningen kommer i problemer med at betale afdrag på lån mv. på grund af andelshaveres manglende betaling af boligafgift, må foreningen konkret vurdere, hvordan foreningen vil håndtere det. Der kan f.eks. være tale om at bruge opsavede midler eller at hæve boligafgiften. Hvis foreningen ikke kan opfylde sine forpligtelser, kan det i yderste konsekvens føre til foreningens konkurs, og her vil de her beskrevne hæftelsesbestemmelser komme i anvendelse.

I forhold til långiver hæfter foreningen således både med det pantsatte (ejendommen) og personligt (foreningen som juridisk person) for lånene. Det betyder, at foreningen under alle omstændigheder skal betale de opkrævede afdrag, renter og bidrag på foreningens kreditforeningslån, også hvis der er andelshavere, som ikke betaler boligafgift/husleje.

Supplerende beretning fra bestyrelsen

Ejendommens og boligernes areal og værdi

Ejendommens grundareal er ifølge skøde 7.373 m².

På grunden er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) opført 8 dobbelthuse som følger:

m ²	Boliger: Krebsen nr.	antal	m ² i alt
101	37, 39, 41, 43, 47, 49, 51 og 65	8	808
124	35, 45, 53, 59 og 63	5	620
134	55, 57 og 61	3	402
I alt		16	1.830

Dertil kommer redskabsrum og carport til hver enkelt bolig.

Ejendommen er *ikke* valuarvurderet.

I årsrapporten er ejendommen optaget til anskaffelsesprisen kr. 24.125.000. Forbedringer (anlæg af fælles græsplæne inkl. befæstede P-Pladser) udgør kr. 36.660. Den samlede værdi af ejendommen udgør således kr. 24.161.660 svarende til en kontantværdi på kr. 13.203 pr. m².

Ifølge udtalelse fra *Erhverv- og Selskabsstyrelsen* af 1. september 2009 er det den enkelte andelsboligforening, der konkret skal vurdere, om en renteswapaftale har en så væsentlig betydning for **beregningen af andelsværdien**, at den skal medregnes for at give et retvisende billede af foreningens nettoformue.

Det er andelsboligforeningens vurdering, at dette ikke er tilfældet.

Ifølge udtalelse fra *Erhvervs- og Byggestyrelsen* af 12. februar 2010 skal værdien af en renteswapaftale ikke medregnes ved beregning af andelsværdien,

- såfremt andelsboligforeningen værdiansætter til anskaffelsesprisen, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2 litra a og
- såfremt renteswapaftalen fremstår som en integreret del af et prioritetslåneforhold.

Da andelsboligforeningen opfylder begge betingelser, skal værdien af andelsboligforeningens renteswapaftaler ikke medtages ved beregning af andelsværdien.

Den offentlige vurdering m.v.

Ved den offentlige vurdering i 2017 er ejendommen vurderet til kr. 17.000.000. Heraf udgør grundværdien kr. 4.654.500. Der er i grundværdien til brug for beregning af grundskyld givet fradrag for forbedringer på kr. 1.740.800. En klage til Landsskatteretten, der er fremsendt i 2014 med krav om yderligere fradrag for forbedringer, er endnu ikke færdigbehandlet.

Energimærke

Alle ejendommens boliger er energimærket. Energimærket, der er udarbejdet af Energikonsulent Olav Grønn Hansen, er udstedt den 3. februar 2015 og er gyldigt i 10 år, dvs. indtil den 3. februar 2025, hvor nyt energimærke skal udstedes. Boligerne har energimærke C.

Supplerende beretning fra bestyrelsen

Hvis der inden den 3. februar 2025 foretages energiforbedringer på ejendommen, skal nyt energimærke dog udstedes. Ifølge en lovændring er det fremover andelshaverne, der ved salg af andel skal bekoste energimærkning af boligen.

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen (er ikke et lovkrav).

Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom inkl. finansieringsplan er udarbejdet af og vedligeholdes af foreningen. Planen godkendes på den ordinære generalforsamling i forbindelse med godkendelse af årets budget.

Forsikringsmæssige forhold

Bygningsforsikring er oprindeligt gennem Dahlberg Assurance Brokers - nu Söderberg & Partners - tegnet i **Codan**.

Forsikringen dækker følgende:

Forsikring	Forsikringssum (kr.)	Selvrisiko (kr.)
Bygninger		
Brand		0
Elskade		2.086
Storm		0
Anden bygningsbeskadigelse		0
Glas og sanitet		0
Skjulte rør		5.215
Svamp		0
Insekt		0
Pludselig skade		5.215
Forsikringsstedet		
Bygningsudsmykning	125.160	0
Haveanlæg	125.160	0
	1.251.598	0
Huslejetab	Dækningsperiode: 12 mdr.	
Oprydningssomkostninger	1.251.598	0
Jorddækning	1.877.397	0
Stikledninger	Nyværdi	5.215
	Max. ved personskade: 10.000.000	0
Husejeransvar	Max. ved tingskade: 5.000.000	
Udvidet ejendomsdækning	Nyværdi	0
Retshjælp	Max. pr. skade: 175.000	2.086

Supplerende beretning fra bestyrelsen

Arbejdsskadeforsikring og Kollektiv Ulykkesforsikring er gennem Dahlberg Assurance Brokers - nu Söderberg & Partners - tegnet i **ifSkadeforsikring**. Forsikringerne dækker, hvis beboere og herunder også medlemmer af bestyrelsen får en arbejdsskade eller kommer ud for et ulykkestilfælde under udførelse af arbejde for foreningen, såvel i som uden for matriklen.

Konkret dækkes følgende:

Arbejdsskade	I henhold til gældende lovgivning	
Kollektiv Ulykkesforsikring		
	1.000.000	0
Ménerstatning ulykke	Minimum varigt mén: fra 5%	
Krisehjælp	Indtil 10 behandlinger	0
Dødsfaldersstatning ulykke	1.000.000	0
Behandlingsudgifter ulykke	Rimelige og absolut nødvendige udgifter	0
Tandskade	Rimelige og absolut nødvendige udgifter	0

Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring er gennem ABF tegnet hos **Lloyd's** i London.

Forsikringerne dækker følgende:

Bestyrelsesansvar	1.500.000 pr. skade ekskl. omkostninger	10% pr. skade, max. 2.500 kr.
Besvigelse	500.000 pr. skade inkl. omkostninger	10% pr. skade, max. 2.500 kr.

Forsikring mod netbanksindbrud (hacking) er tegnet i Gjensidige Forsikring og betales af Nykredit Bank A/S uden omkostning for foreningen. Forsikringen dækker netbankindbrud på de computere, tablets og mobil i foreningen, der har adgang til foreningens netbank. Forsikringen dækker med følgende beløb:

Netbankindbrud	3.000.000 kr.	5.000 kr. pr. skade/tab
----------------	---------------	-------------------------