

Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde afd. H

Krebsen 2-32
5700 Svendborg

CVR-nr. 31394627

Årsrapport for regnskabsåret 2018 perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

(11. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 21. marts 2019.

Dirigent

Indholdsfortegnelse	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Bestyrelsens påtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver.....	11
Balance, passiver.....	12
Noter.....	13-21

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde afd. H
Krebsen 2-32
5700 Svendborg

CVR-nr.: 31394627

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Foreningens formål

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen, matrikel-nr. 24 AL, Egense By, Egense med de derpå opførte 16 andelsboliger.

Bestyrelse

Lajla Nydam Bjerregaard
Hans C. Hansen
Marianne Andersen
Lissen Mønster

Revision

CR Revision
Registreret revisor
Tinghusgade 28, 3. sal
5700 Svendborg

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde afd. H.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. februar 2019

Bestyrelsen



Lajla Nydam Bjerregaard
formand



Hans C. Hansen
næstformand



Marianne Andersen
kasserer



Lissen Mønster
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde afd. H

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde afd. H for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 årsregnskabets note 10. 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 resultatopgørelsen. 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 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 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 28. februar 2019

CR Revision, Registreret revisor

CVR-nr. 31115086



Richard Christensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde afd. H 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. 640 af 30. maj 2018, 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 og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periododiseret således, at det kun er driftsindtægter og -omkostninger, der vedrører regnskabsåret, der er medtaget i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen, fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger til pengeinstitutter, renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt låneomkostninger af lån (prioritetsgæld). Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (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 til 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 (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) 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 nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger, 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 samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen, fortsat

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen. 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 13 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 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 3 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse	Note	2018 DKK	Budget 2018 (ej revideret) DKK	2017 DKK
Indtægter				
Boligafgift		1.335.395	1.334.871	1.336.476
Gebyrindtægter		12.500	6.000	0
Indtægter i alt		1.347.895	1.340.871	1.336.476
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	46.795	47.997	39.842
Vedligeholdelse, løbende	2	34.479	34.640	17.967
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	40.599	0	126.316
Elektricitet fællesarealer		2.597	2.800	2.626
Administrationsomkostninger	4	21.553	32.750	22.579
Øvrige foreningsomkostninger	5	17.070	22.500	-17.030
Omkostninger i alt		163.093	140.687	192.300
Resultat før af- og nedskrivninger		1.184.802	1.200.184	1.144.176
Af- og nedskrivninger ejendom		1.000.000	0	0
Resultat før finansielle poster		2.184.802	1.200.184	1.144.176
Finansielle omkostninger	6	759.407	762.387	770.880
Finansielle poster i alt		759.407	762.387	770.880
Årets resultat		1.425.395	437.797	373.296
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		91.000	91.000	91.000
Anvendt af reserver til vedligeholdelse af ejendommen		-25.000	0	-96.000
Overført til "Overført resultat m.v."				
Betalte prioritetsafdrag		347.771	346.797	343.892
Overført restandel af årets resultat		1.011.624	0	34.404
Disponeret i alt		1.425.395	437.797	373.296

		2018	2017
Balance, aktiver	Note	DKK	DKK
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 AL, Egense By, Egense	7	27.000.000	26.000.000
Anlægsaktiver i alt		27.000.000	26.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		7.115	6.549
Tilgodehavender i alt		7.116	6.549
Likvide beholdninger			
Nykredit Bank A/S 8117-0001816076		626.531	529.734
Nykredit Bank A/S 8117-0003158955		270.896	275.896
Nykredit Bank A/S 8117-0004336490		178.721	178.721
Likvide beholdninger i alt		1.076.148	984.351
Omsætningsaktiver i alt		1.083.264	990.900
Aktiver i alt		28.083.264	26.990.900

		2018	2017
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
Egenkapital	8		
Andelsindskud		5.838.000	5.838.000
Overført resultat m.v.		-1.324.589	-2.683.984
Egenkapital før andre reserver		4.513.411	3.154.016
Andre reserver	8		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		488.830	422.830
Andre reserver i alt		488.830	422.830
Egenkapital i alt		5.002.241	3.576.846
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	22.692.489	23.044.183
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		351.694	347.771
Revision og regnskabsassistance		8.125	8.125
Andre skyldige omkostninger		22.556	13.975
Forudbetalte boligafgifter		6.159	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		388.534	369.871
Gældsforpligtelser i alt		23.081.023	23.414.054
Passiver i alt		28.083.264	26.990.900
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Noter	2018	Budget 2018	2017
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	15.997	15.997	15.101
Forsikringer	30.798	32.000	24.741
Ejendomsskat og forsikringer i alt	46.795	47.997	39.842
2 Vedligeholdelse, løbende			
Serviceaftale gasfyr	10.880	12.640	12.640
Reparation af gasfyr	22.860	18.000	688
Beplantning og øvrig vedligeholdelse	739	4.000	4.639
Vedligeholdelse, løbende i alt	34.479	34.640	17.967
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse bygninger	40.599	0	126.316
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	40.599	0	126.316
4 Administrationsomkostninger			
Kontorholdsomkostninger	3.743	6.000	3.932
Porto og gebyrer	1.791	2.000	1.212
Telefongodtgørelse	3.750	3.750	3.750
Kørselsgodtgørelse	140	0	192
Abonnement Microsoft C5	583	1.000	701
Nyanskaffelser	108	500	241
Revision	8.125	9.000	8.125
Revisorhonorar, bistand og rådgivning	0	500	875
Forsikringer	3.313	5.000	3.151
Faglitteratur og kursusomkostninger	0	5.000	400
Administrationsomkostninger i alt	21.553	32.750	22.579
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	1.853	3.000	1.241
Sammenkomster	638	0	10.160
Gaver	243	500	500
Kontingent grundejerforening	11.200	11.200	11.200
Kontingent ABF m.v.	3.136	4.800	3.104
Juridisk bistand	0	3.000	-46.183
Teknisk bistand	0	0	2.948
Øvrige foreningsomkostninger i alt	17.070	22.500	-17.030

Noter	2018	Budget 2018	2017
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	350.375	351.962	371.696
Betalinger vedrørende renteswap	409.032	410.425	399.184
Finansielle omkostninger	759.407	762.387	770.880
7 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 AL, Egense By, Egense			
Kostpris pr. 1. januar 2018	29.752.000		29.752.000
Tilgang	0		0
	29.752.000		29.752.000
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2018	-3.752.000		-3.752.000
Årets af- og nedskrivninger	1.000.000		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	27.000.000		26.000.000
Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør			
Grund	4.659.800		4.659.800
Bygninger	15.140.200		15.140.200
I alt	19.800.000		19.800.000

Noter

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels-inds-kud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til kom kommende afdrag på gæld	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
8 Egenkapital							
Saldo pr. 1. januar 2018	5.838.000	-2.683.984	3.154.016	0	422.830	422.830	3.576.846
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					91.000	91.000	91.000
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen		0	0		-25.000	-25.000	-25.000
Overført resultat m.v.							
Betalte prioritetsafdrag		347.771	347.771				347.771
Overført restandel af årets resultat		1.011.624	1.011.624				1.011.624
Saldo pr. 31. december 2018	5.838.000	-1.324.589	4.513.411	0	488.830	488.830	5.002.241

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

9	Prioritetsgæld	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Varia-bel rente, CIBOR 3, opr. kr. 7.908.000. Afdragsfrit. Refinansiering hvert kvartal. Rente p.t. 0,0000% p.a.	99,9930%	19,50	38.376	0	7.907.447	0	7.908.000
	Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F10. Variabel rente, opr. kr. 6.744.000. Afdragsfrit til 11/12 2025. Rentetilpasning 1/1 2025. Rente p.t. 1,8133% p.a.	109,1000%	26,00	163.115	0	7.269.279	0	6.744.000
	Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F5. Variabel rente, opr. kr. 9.501.000. Rentetilpasning 1/4 2020. Rente p.t. 1,1233% p.a.	102,8153%	21,25	148.884	347.771	8.748.430	351.694	8.392.183
	I alt			350.375	347.771	23.925.156	351.694	23.044.183

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder herefter kr. 21.246.755 til betaling efter 5 år.

Noter

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 23.044.183 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 27.000.000.

12 Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke stillet garantier for andelshaveres lån til delvis finansiering af en overdragelsessum.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har indgået 1 renteswapaftale med Nykredit til foreningens lån. Aftalen har pr. 31. december 2018 en negativ markedsværdi på kr. 5.567.320. Renten ekskl. bidrag udgør 5,25% af kr. 7.908.000.

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

Leverandøren af aftalerne Nykredit Bank A/S har overfor foreningen skriftligt frasagt sig retten til at kræve yderligere sikkerhedsstillelse.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummen udgør kr. 1.500.000 pr. skade i bestyrelsesansvar i alt eksklusive omkostninger og udgifter samt kr. 500.000 pr. skade for besvigelser begået af bestyrelsesmedlemmer og i alt inklusive omkostninger og udgifter.

Verserende sager

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.

Rafn & Søn har overdraget sagen til Advokatanpartsselskabet Adduco, som skal føre ankesagen i Landsskatteretten. Der indgået skriftlig aftale om, at der stiftes et direkte advokat/klient-forhold mellem Adduco og foreningen og foreningen hæfter overfor Adduco i relation til deres honorar. Der er adgang til omkostningsgodtgørelse, der enten dækker 50% eller 100% af honoraret til Adduco. Rafn & Søn giver tilskud til dækning af et eventuelt honorar, der ikke dækkes af omkostningsgodtgørelse og/eller tilskud. Som klient hæfter foreningen overfor Adduco, hvis Rafn & Søn som følge af konkurs ikke er i stand til at honorere sin tilskudsforpligtelse, og der måtte være en del af honoraret, der ikke dækkes af omkostningsgodtgørelse.

Noter

13 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	1.873	1.873	1.873
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	1.873	1.873	1.873

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 grundlag af en indskudsfordeling og dels en ligelig fordeling.			

		Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

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

14 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	29.752.000	15.885

	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	488.830	261

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,64%

	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	111.243	x 12	/ 1.873	713
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

14 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	353,31	199,30	761,02

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	3.879,02	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.744,67	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	
K3	Teknisk andelsværdi	15.623,69	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	78,55	9,59	18,41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12,63	67,44	21,68
M3	Vedligeholdelse i alt	91,18	77,03	40,08

	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)	14,51%		

	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	181,56	183,60	185,68

Noter		2018 DKK	2017 DKK
14 Beregning af andelsværdi			
Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 14.			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.513.411	3.154.016
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-27.000.000		-26.000.000
Ejendom, kostpris	29.752.000	<u>2.752.000</u>	<u>29.752.000</u>
		7.265.411	6.906.016
Beregnet andelskurs		<u>124,4503</u>	<u>118,2942</u>
Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse			
Type		Indskud	
101 m2		319.000	<u>396.996</u>
124 m2		365.000	<u>454.244</u>
134 m2		429.000	<u>507.482</u>
Type	Antal	Indskud	
101 m2	7	319.000	2.778.975
124 m2	4	365.000	1.816.976
134 m2	5	429.000	2.669.460
Værdi i alt	<u>16</u>		<u>7.265.411</u>
			<u>6.906.016</u>