

CR Revision

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

Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E

Krebsen 78-84 og 98-116
5700 Svendborg

CVR-nr. 30337336

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

(14. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 9. april 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. E Krebsen 78-84 og 98-116 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 30337336 Hjemstedskommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Foreningens formål	Andelsboligforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen, matrikelnr. 24 ak, Egense By, beliggende Krebsen 78-84 og 98-116.
Bestyrelse	Finn Knud Rasmussen Ulf Knudsen Mogens Kongsgaard Inger Petersen
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. E.

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 21. marts 2019

Bestyrelsen

Finn Knud Rasmussen
formand

Ulf Knudsen
næstformand

Mogens Kongsgaard
kasserer

Inger Petersen
sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E 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, og § 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 21. marts 2019

CR Revision, Registreret revisor

CVR-nr. 31115086

Richard Christensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundoarken Rantzausminde afd. E 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 § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 2, 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		1.325.636	1.325.634	1.305.644
Gebyrindtægter		3.000	0	3.000
Indtægter i alt		1.328.636	1.325.634	1.308.644
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	50.765	50.144	47.020
Vedligeholdelse, løbende	2	30.666	59.500	47.031
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	0	0	0
Administrationsomkostninger	4	14.872	18.800	17.431
Øvrige foreningsomkostninger	5	48.649	50.000	48.180
Omkostninger i alt		144.952	178.444	159.662
Resultat før finansielle poster		1.183.684	1.147.190	1.148.982
Finansielle omkostninger	6	946.633	970.000	952.681
Finansielle poster i alt		946.633	970.000	952.681
Årets resultat		237.051	177.190	196.301
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Reserveret til udskiftning af gasfyr"		0	0	23.905
Overført til "Reserveret til kommende afdrag på gæld"		64.655	0	0
Anvendte reserver		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v."				
Betalte prioritetsafdrag		172.396	173.000	172.396
Overført restandel af årets resultat		0	4.190	0
Disponeret i alt		237.051	177.190	196.301

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Balance, aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 ak, Egense By, Egense	7	24.356.000	24.356.000
Anlægsaktiver i alt		24.356.000	24.356.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		37.509	43.448
Tilgodehavender i alt		37.509	43.448
Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		29	49
Nykredit Bank A/S 8117-0001439043		583.184	512.570
Likvide beholdninger i alt		583.213	512.619
Omsætningsaktiver i alt		620.722	556.067
Aktiver i alt		24.976.722	24.912.067

		2018	2017
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
Egenkapital	8		
Andelsindskud		4.892.000	4.892.000
Overført resultat m.v.		1.937.012	1.764.616
Egenkapital før andre reserver		6.829.012	6.656.616
Andre reserver	8		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		102.656	102.656
Reserveret til udskiftning af gasfyr		23.905	23.905
Reserveret til kommende afdrag på gæld		145.067	80.412
Andre reserver i alt		271.628	206.973
Egenkapital i alt		7.100.640	6.863.589
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	17.868.080	18.040.476
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		-419.711	-172.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.448.369	17.868.080
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		419.711	172.396
Revision og regnskabsassistance		8.002	8.002
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		427.713	180.398
Gældsforpligtelser i alt		17.876.082	18.048.478
Passiver i alt		24.976.722	24.912.067
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	31.511	30.344	29.659
Forsikringer	19.254	19.800	17.361
Ejendomsskat og forsikringer i alt	50.765	50.144	47.020
2 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	8.314	35.500	25.569
Seviceaftale gasfyr	14.969	15.000	14.491
Beplantning og øvrig vedligeholdelse	7.383	9.000	6.971
Vedligeholdelse, løbende i alt	30.666	59.500	47.031
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse bygninger	0	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	0	0
4 Administrationsomkostninger			
Kontorholdsomkostninger	570	2.100	2.334
Transaktionsgebyrer Nets	1.320	1.500	1.321
Porto og gebyrer	1.533	1.800	1.565
Abonnement økonomisystem	1.485	1.600	1.485
Revision	8.125	8.200	8.125
Forsikringer	1.439	1.600	1.751
Faglitteratur og kursusomkostninger	400	2.000	850
Administrationsomkostninger i alt	14.872	18.800	17.431
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	1.197	2.000	2.191
Kontingent grundejerforening	9.800	9.800	9.800
Kontingent ABF m.v.	2.923	2.900	2.895
Gaver	0	500	100
Kabel-TV	34.729	34.800	33.194
Øvrige foreningsomkostninger i alt	48.649	50.000	48.180
6 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	96.730	96.730	102.874
Betalinger vedrørende renteswap	849.903	873.270	849.807
Finansielle omkostninger i alt	946.633	970.000	952.681

Noter	2018	Budget 2018	2017
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
7 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 ak, Egense By, Egense			
Kostpris pr. 1. januar 2018	24.356.000		24.356.000
Tilgang	0		0
	24.356.000		24.356.000
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2018	0		0
Årets af- og nedskrivninger	0		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	24.356.000		24.356.000
Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør			
Grund	4.208.500		4.208.500
Bygninger	13.391.500		13.391.500
I alt	17.600.000		17.600.000

Noter

		Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
8	Egenkapital	Andelsindskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til kommende afdrag på gæld	Reserveret til udskiftning af gasfyр	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
	Saldo pr. 1. januar 2018	4.892.000	1.764.616	6.656.616	80.412	23.905	102.656	6.863.589
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom							
	Overført til andre reserver		0	0	64.655	0	0	0
	Overført resultat m.v.							
	Betalte prioritetsafdrag		172.396	172.396				172.396
	Overført restandel af årets resultat		0	0				0
	Saldo pr. 31. december 2018	4.892.000	1.937.012	6.829.012	145.067	23.905	102.656	7.100.640

2018
DKK

Noter

9	Prioritetsgæld	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, opr. kr. 4.706.000. Afdragsfrit til 31.12.2026.	100,1360%	18,25	27.059	0	4.712.400	0	4.706.000
	Rentilpasning hvert halvår. Rente p.t. 0,0000 p.a.							
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, opr. kr. 4.815.000. Rentetilpasning hvert halvår. Rente p.t. 0,0000% p.a.	100,1360%	18,25	18.742	172.396	3.150.359	172.396	3.146.080
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, opr. kr. 10.016.000. Afdragsfrit til 30.06.2019.	100,4500%	20,75	50.929	0	10.061.072	247.315	10.016.000
	Rentetilpasning hvert kvartal. Rente p.t. -0,0659% p.a.							
	I alt			96.730	172.396	17.923.831	419.711	17.868.080

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder herefter kr. 14.780.262 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. 17.868.080 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 24.356.000.

12 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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 3 renteswapaftaler med Nykredit til foreningens lån. Aftalen har pr. 31. december 2018 en negativ markedsværdi på kr. 2.794.561. Renten ekskl. bidrag udgør 4,48% af kr. 8.274.517 og 4,52% af kr. 10.000.000.

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 besvigelsesforsikring. Forsikringssummen udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.

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	14	1.744	1.744	1.744
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	14	1.744	1.744	1.744

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				

		Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

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

13 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	24.356.000	13.966

	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	271.628	156

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,12%

	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	110.886	x 12	/ 1.744	763
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

13 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	-17,90	112,56	135,92

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.915,72	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.894,13	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	13.809,85	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	14,84	26,97	17,58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	151,96	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	166,81	26,97	17,58

	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)	26,61%

	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	98,81	98,85	98,85

Noter	2018 DKK	2017 DKK
14 Beregning af andelsværdi		
Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 15.		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.829.012	6.656.616
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-24.356.000	-24.356.000
Ejendom, kostpris	24.356.000	24.356.000
	6.829.012	6.656.616
Beregnet andelskurs	139,5955	136,0715
Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse		
Type	Indskud	
101 m2	299.000	417.391
125 m2	349.000	474.890
136 m2	375.000	510.268
Type	Antal	Indskud
101 m2	3	299.000
125 m2	5	2.435.940
136 m2	6	3.140.899
Værdi i alt	14	6.829.012
		6.656.616