

CR Revision

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

Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G

Krebsen 34-52 og 66-72
5700 Svendborg

CVR-nr. 31150612

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

(13. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 20. 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. G Krebsen 34-52 og 66-72 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31150612
	Telefon: 2784 6707
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Foreningens formål	Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen, matrikel-nr. 24 BO, Egense By, Egense med de derpå opførte 14 andelsboliger.
Bestyrelse	Bøje Vandsø Lotte Skjærbæk Niels Jessen Bent Lander
Revision	CR Revision Registreret revisor Tinghusgade 28, 3. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Svendborg Afdeling Centrumpladsen 8 5700 Svendborg

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2018 for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G.

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 5. marts 2019

Bestyrelsen

Bøje Vandsø
formand

Lotte Skjærbæk
næstformand

Niels Jessen
kasserer

Bent Lander
sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G 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 5. marts 2019

CR Revision, Registreret revisor

CVR-nr. 31115086

Richard Christensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundoarken Rantzausminde afd. G 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 nettosalgspris (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 nominal 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. 1 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		1.141.800	1.141.800	1.150.200
Gebyrindtægter		3.000	0	0
Indtægter i alt		1.144.800	1.141.800	1.150.200
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	57.330	58.000	55.378
Vedligeholdelse, løbende	2	37.382	49.000	27.452
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	3.361	0	59.572
Administrationsomkostninger	4	13.743	16.800	13.746
Øvrige foreningsomkostninger	5	19.519	18.000	17.242
Omkostninger i alt		131.335	141.800	173.390
Resultat før af- og nedskrivninger		1.013.465	1.000.000	976.810
Af- og nedskrivninger ejendom		800.000	0	0
Resultat før finansielle poster		1.813.465	1.000.000	976.810
Finansielle omkostninger	6	700.205	719.000	719.676
Finansielle poster i alt		700.205	719.000	719.676
Årets resultat		1.113.260	281.000	257.134
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		42.000	42.000	42.000
Anvendte reserver		0	0	-47.249
Overført til "Reserveret til kommende bidragsforpligtelser"		14.531	0	0
Overført til "Overført resultat m.v."				
Betalte prioritetsafdrag		241.614	239.000	238.748
Overført restandel af årets resultat		815.115	0	23.635
Disponeret i alt		1.113.260	281.000	257.134

		2018	2017
Balance, aktiver	Note	DKK	DKK
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BO, Egense By, Egense	7	22.800.000	22.000.000
Anlægsaktiver i alt		22.800.000	22.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Forudbetalt service på gasfyr		3.742	18.711
Periodeafgrænsningsposter		5.830	5.789
Tilgodehavender i alt		9.572	24.500
Likvide beholdninger			
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto		33.231	59.161
Nykredit Bank A/S		555.579	451.752
Likvide beholdninger i alt		588.810	510.913
Omsætningsaktiver i alt		598.382	535.413
Aktiver i alt		23.398.382	22.535.413

		2018	2017
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
Egenkapital	8		
Andelsindskud		4.985.000	4.985.000
Overført resultat m.v.		-1.471.542	-2.528.271
Egenkapital før andre reserver		3.513.458	2.456.729
Andre reserver	8		
Reserveret til kommende bidragsforpligtelser		14.531	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		558.191	516.191
Andre reserver i alt		572.722	516.191
Egenkapital i alt		4.086.180	2.972.920
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	19.038.967	19.283.482
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		244.514	241.613
Skyldige omkostninger		6.646	15.323
Revision og regnskabsassistance		8.125	8.125
Forudbetalte boligafgifter		13.950	13.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		273.235	279.011
Gældsforpligtelser i alt		19.312.202	19.562.493
Passiver i alt		23.398.382	22.535.413
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	29.972	30.000	28.216
Forsikringer	27.358	28.000	27.162
Ejendomsskat og forsikringer i alt	57.330	58.000	55.378
2 Vedligeholdelse, løbende			
Serviceaftale gasfyr	14.969	15.000	11.227
Reparation af gasfyr	1.828	14.000	13.427
Nyanskaffelser	600	5.000	0
Beplantning og vedligeholdelse	19.985	15.000	2.798
Vedligeholdelse, løbende i alt	37.382	49.000	27.452
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse bygninger	3.361	0	59.572
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	3.361	0	59.572
4 Administrationsomkostninger			
Kontorholdsomkostninger	0	1.000	1.133
Porto og gebyrer	2.377	1.500	1.287
Kørselsgodtgørelse	0	500	0
Abonnement Microsoft C5	700	1.000	700
Revision	8.125	8.500	8.125
Ulykkesforsikring	2.541	2.800	2.501
Faglitteratur og kursusomkostninger	0	1.500	0
Administrationsomkostninger i alt	13.743	16.800	13.746
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	6.338	4.700	4.587
Gaver	658	500	160
Kontingent grundejerforening	9.800	9.800	9.800
Kontingent ABF m.v.	2.723	3.000	2.695
Øvrige foreningsomkostninger i alt	19.519	18.000	17.242

Noter	2018	Budget 2018	2017
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	154.816	175.000	175.613
Betalinger vedrørende renteswap	544.673	543.000	542.076
Renteudgift pengeinstitutter	716	1.000	1.987
Finansielle omkostninger	700.205	719.000	719.676
7 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BO, Egense By, Egense			
Kostpris pr. 1. januar 2018	24.883.000		24.883.000
Tilgang	0		0
	24.883.000		24.883.000
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2018	-2.883.000		-2.883.000
Årets af- og nedskrivninger	800.000		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	22.800.000		22.000.000
Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør			
Grund	4.352.900		4.352.900
Bygninger	13.747.100		13.747.100
I alt	18.100.000		18.100.000

Noter

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels-indskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til kommende bidragsforpligtelser	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
8 Egenkapital						
Saldo pr. 1. januar 2018	4.985.000	-2.528.271	2.456.729	0	516.191	2.972.920
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					42.000	42.000
Overført fra andre reserver		0	0	14.531	0	14.531
Overført resultat m.v.						
Betalte prioritetsafdrag		241.614	241.614			241.614
Overført restandel af årets resultat		815.115	815.115			815.115
Saldo pr. 31. december 2018	4.985.000	-1.471.542	3.513.458	14.531	558.191	4.086.180

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

9	Prioritetsgæld	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
	Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F10, opr. kr. 8.337.000. Refinansiering første gang 1/1 2025. Rente p.t. 1,1949% p.a.	108,6003%	26,00	107.403	241.613	7.738.615	244.514	7.409.481
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 4.873.000. Afdragsfrit. Refinansiering hvert kvartal. Rente p.t. 0,0000% p.a.	99,7000%	19,25	10.964	0	4.858.381	0	4.873.000
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 5.001.000. Afdragsfrit. Refinansiering hvert kvartal. Rente p.t. -0,0659% p.a.	100,4500%	22,25	7.926	0	5.023.504	0	5.001.000
	Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F10, opr. kr. 2.000.000. Afdragsfrit. Refinansiering første gang 1/1 2025. Rente p.t. 1,2011% p.a.	109,4454%	26,00	28.523	0	2.078.093	0	2.000.000
	I alt			154.816	241.613	19.698.593	244.514	19.283.481

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder herefter kr. 18.031.206 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. 19.283.481 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 22.800.000.

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 2 renteswapaftaler med Nykredit til foreningens lån. Aftalerne har pr. 31. december 2018 en negativ markedsværdi på kr. 7.029.231. Renten ekskl. bidrag udgør af kr. 4.873.000 5,17% og af kr. 5.022.000 5,55%.

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.

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.

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	1.595	1.595	1.595
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	1.595	1.595	1.595

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 det oprindelige indskud og dels en ligelig fordeling.			

		Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
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	24.883.000	15.601

	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	572.722	359

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,30%

	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	95.150	x 12	/ 1.595	716
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	359,73	161,21	697,97

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.508,75	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.732,80	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	15.241,55	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. 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	23,22	17,21	23,06
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,00	37,35	2,11
M3	Vedligeholdelse i alt	23,22	54,56	25,17

	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)	15,30%

	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	147,91	149,69	151,48

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	3.513.458	2.456.729
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-22.800.000	-22.000.000
Ejendom, kostpris	24.883.000	24.883.000
	5.596.458	5.339.729
Beregnet andelskurs	112,2660	107,1159
Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse		
Type	Indskud	
101 m2	316.000	354.761
124 m2	387.000	414.469
134 m2	419.000	448.816
Type	Antal	Indskud
101 m2	7	316.000
124 m2	5	387.000
134 m2	2	419.000
Værdi i alt	14	5.596.458