

## CR Revision

v/Richard Christensen

Registreret revisor

Tinghusgade 28, 3. sal · 5700 Svendborg

Telefon 6221 4035

Telefax 6221 3035

## Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F

Krebsen 54-64, 74-76 og 86-96

5700 Svendborg

CVR-nr. 32133835

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

(13. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 19. marts 2019.

**Dirigent**

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
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**

---

<b>Foreningens navn</b>	Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F Krebsen 54-64, 74-76 og 86-96 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 32133835 Hjemstedskommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Foreningens formål</b>	Andelsboligforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matrikelnr. 24 BN, Egense By, beliggende Krebsen 54-64 + 74-76 + 86-96.
<b>Bestyrelse</b>	Sanni Hansen Kirsten Wilki Gunner Nygaard Larsen Anette Markmann Møller Alice Hjarvad Nadia Ovesen
<b>Revision</b>	CR Revision Registreret revisor Tinghusgade 28, 3. sal 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## CR Revision

### Bestyrelsens påtegning

---

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

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 19. februar 2019

### Bestyrelsen

  
Sanni Hansen  
formand

  
Kirsten Wilki  
næstformand

  
Gunner Nygaard Larsen  
kasserer

  
Anette Markmann Møller

  
Alice Hjarvad

  
Nadia Ovesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F 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 19. februar 2019

**CR Revision, Registreret revisor**

CVR-nr. 31115086



**Richard Christensen**

Registreret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Generelt**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. F 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).

#### **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 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.

#### **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.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Balancen, fortsat**

#### **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.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen. Oplysninger om lån og vilkår er oplyst i en note.

#### **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.

<b>Resultatopgørelse</b>	Note	2018 DKK	Budget 2018 (ej revideret) DKK	2017 DKK
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		945.396	945.396	945.396
Administrationshonorar ved ejerskifte af andele		4.000	0	7.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>949.396</b>	<b>945.396</b>	<b>952.396</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	50.028	49.600	47.604
Vedligeholdelse, løbende	2	41.662	50.200	31.724
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	0	25.000	0
Administrationsomkostninger	4	23.749	17.200	19.916
Øvrige foreningsomkostninger	5	14.806	14.100	18.232
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>130.245</b>	<b>156.100</b>	<b>117.476</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>819.151</b>	<b>789.296</b>	<b>834.920</b>
Af- og nedskrivninger		2.614.662	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.433.813</b>	<b>789.296</b>	<b>834.920</b>
Finansielle omkostninger	6	634.661	649.660	651.794
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>634.661</b>	<b>649.660</b>	<b>651.794</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.799.152</b>	<b>139.636</b>	<b>183.126</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Anvendt af reserver til vedligeholdelse af ejendommen		-39.840	-39.840	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v."</b>				
Betalte prioritetsafdrag		179.476	179.476	173.658
Overført restandel af årets resultat		2.659.516	0	9.468
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.799.152</b>	<b>139.636</b>	<b>183.126</b>

<b>Balance, aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2018 DKK</b>	<b>2017 DKK</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BN, Egense By, Egense	7	25.114.662	22.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.114.662</b>	<b>22.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Forudbetalt service på gasfyr		15.090	0
Periodeafgrænsningsposter		14.329	15.249
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>29.419</b>	<b>15.249</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Nykredit Bank A/S		1.701.560	1.708.517
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>1.701.560</b>	<b>1.708.517</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.730.979</b>	<b>1.723.766</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>26.845.641</b>	<b>24.223.766</b>

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Balance, passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>	8		
Andelsindskud		4.971.000	4.971.000
Overført resultat m.v.		-4.053	-2.843.045
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>4.966.947</b>	<b>2.127.955</b>
<b>Andre reserver</b>	8		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		1.460.160	1.500.000
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>1.460.160</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.427.107</b>	<b>3.627.955</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	9	20.222.720	20.408.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		185.489	179.476
Lverandører af varer og tjenesteydelser		2.200	0
Revision og regnskabsassistance		8.125	8.125
Forudbetalte boligafgifter		0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>195.814</b>	<b>187.601</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.418.534</b>	<b>20.595.811</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.845.641</b>	<b>24.223.766</b>
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	10		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	11		
<b>Eventualforpligtelser</b>	12		
<b>Nøgleoplysninger</b>	13		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	14		

Noter	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	DKK	DKK	DKK
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	29.935	29.100	28.161
Forsikringer	20.093	20.500	19.443
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b>50.028</b>	<b>49.600</b>	<b>47.604</b>
<b>2 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Serviceaftale gasfyr	15.091	15.000	14.719
Reparation af gasfyr	3.139	0	10.265
Anden reparation og vedligeholdelse	23.432	30.000	4.900
Beplantning og vedligeholdelse	0	5.200	1.840
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>41.662</b>	<b>50.200</b>	<b>31.724</b>
<b>3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vedligeholdelse bygninger	0	25.000	0
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorholdsomkostninger	992	2.000	2.081
Porto og gebyrer	1.035	1.200	897
Telefongodtgørelse	0	0	1.000
Småanskaffelser	1.199	0	4.196
Honorar valuarvurdering	10.625	0	0
Revision	8.125	9.500	8.125
Revisorhonorar, bistand og rådgivning	0	1.500	1.250
Arbejdsskadeforsikring	1.773	2.000	1.773
Faglitteratur og kursusomkostninger	0	1.000	594
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>23.749</b>	<b>17.200</b>	<b>19.916</b>
<b>5 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	0	0	3.199
Gaver	1.383	1.500	732
Kontingent grundejerforening	9.800	9.800	9.800
Kontingent ABF m.v.	2.723	2.800	2.695
Energimærkning (10 år)	900	0	900
Omkostninger ved eksklusion	0	0	906
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b>14.806</b>	<b>14.100</b>	<b>18.232</b>

Noter	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	DKK	DKK	DKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	634.661	649.660	651.794
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>634.661</b>	<b>649.660</b>	<b>651.794</b>
<b>7 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BN, Egense By, Egense</b>			
Kostpris pr. 1. januar 2018	25.114.662		25.114.662
Tilgang	0		0
	25.114.662		25.114.662
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2018	-2.614.662		-2.614.662
Årets af- og nedskrivninger	2.614.662		0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018</b>	<b>25.114.662</b>		<b>22.500.000</b>
<b>Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør</b>			
Grund	4.475.500		4.475.500
Bygninger	8.224.500		8.224.500
<b>I alt</b>	<b>12.700.000</b>		<b>12.700.000</b>

## Noter

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
<b>8 Egenkapital</b>							
Saldo pr. 1. januar 2018	4.971.000	-2.843.045	2.127.955	0	1.500.000	1.500.000	3.627.955
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					0	0	0
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen					-39.840		
Overført til andre reserver		0	0	0		0	0
<b>Overført resultat m.v.</b>							
Betalte prioritetsafdrag		179.476	179.476				179.476
Overført restandel af årets resultat		2.659.516	2.659.516				2.659.516
<b>Saldo pr. 31. december 2018</b>	<b>4.971.000</b>	<b>-4.053</b>	<b>4.966.947</b>	<b>0</b>	<b>1.460.160</b>	<b>1.500.000</b>	<b>6.466.947</b>



## Noter

	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
<b>9 Prioritetsgæld</b>							
Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Tilpasningslån, opr. kr. 8.353.000. Rente p.t. 3,3092% p.a.	100,0000%	26,75	314.079	179.476	8.047.259	185.489	7.766.209
Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Tilpasningslån F10, opr. kr. 12.642.000. Afdragsfrit til 30/6 2025. Rentetilpasning 1/7 2025. Rente p.t. 1,8591% p.a.	109,1000%	26,00	320.582	0	13.667.115		12.642.000
<b>I alt</b>			<b>634.661</b>	<b>179.476</b>	<b>21.714.374</b>	<b>185.489</b>	<b>20.408.209</b>

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder herefter kr. 19.416.495 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. 20.408.209 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 25.114.662.

### **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.

#### **Ansvarsforsikring**

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring, som dækker indtil kr. 300.000 pr. krav og max. kr. 1.000.000 pr. år. Selvriskoen udgør 10% dog max. kr. 10.000.

**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	1.722	1.722	1.722
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
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>14</b>	<b>1.722</b>	<b>1.722</b>	<b>1.722</b>

	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**

**13 Nøgleoplysninger, fortsat**

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.18  kr.</b>	<b>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.114.662	14.585

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.18  kr.</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</b>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.460.160	848

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,81%

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

		<b>Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)</b>			<b>Kr. pr. m2</b>
H1	Boligafgift	78.783	x 12	/ 1.722	549
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	445,04	106,34	1.625,52

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	2.884,41	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.852,24	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	13.736,64	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	34,23	18,42	24,19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,00	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	34,23	18,42	24,19

	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)	18,70%

	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	97,58	100,85	104,23

Noter		2018 DKK	2017 DKK
<b>14 Beregning af andelsværdi</b>			
Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 14.			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.966.947	2.127.955
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-25.114.662		-22.500.000
Ejendom, kostpris	25.114.662	0	25.114.662
		<u>4.966.947</u>	<u>4.742.617</u>
Beregnet andelskurs		<u>99,9185</u>	<u>95,4057</u>
<b>Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse</b>			
<b>Type</b>		<b>Indskud</b>	
101 m2		299.000	<u>298.755</u>
124 m2		362.000	<u>361.705</u>
134 m2		385.000	<u>384.686</u>
<b>Type</b>	<b>Antal</b>	<b>Indskud</b>	
101 m2	3	299.000	896.266
124 m2	7	362.000	2.531.936
134 m2	4	385.000	1.538.745
<b>Værdi i alt</b>	<u>14</u>		<u>4.966.947</u>
			<u>4.742.617</u>