

Andelsboligforeningen Sundparken afd. B

CVR-nr. 32 90 08 44

Årsrapport for 2018

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2019

Dirigent:

.....





Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Nøgletal	15
Beregning af andelsværdi	17
Ikke revideret budget	18

KOPI

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Sundparken afd. B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og 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 - 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 11. april 2019
Bestyrelse:

.....
Gitte Zenker
Formand

.....
Lilian Engel

.....
Inge-Lise Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken afd. B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken afd. B for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 årsregnskabet 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2018. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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:

Den uafhængige revisors erklæring

- u 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.
- u 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.
- u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- u Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 konklusion 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.
- u 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 bestyrelsen om bl.a. 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.

Svendborg, den 11. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514



Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Sundparken afd. B
Adresse, postnr. by	Krebsen 109, 5700 Svendborg
CVR-nr.	32 90 08 44
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gitte Zenker, Formand Lilian Engel Inge-Lise Jørgensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Centrumpladsen 8, 5700 Svendborg

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	Budget 2018 (ikke revideret)	2017
	Indtægter			
2	Boligafgift	706.800	706.800	706.800
	Indtægter i alt	706.800	706.800	706.800
	Omkostninger			
3	Renholdelse	-8.567	-9.000	-8.757
4	Ejendomsomkostninger	-84.390	-92.384	-88.468
5	Vedligeholdelsesomkostninger	-381.378	-260.000	-9.874
6	Administrationsomk.	-17.993	-19.700	-27.975
7	Øvrige foreningsomkostninger	-4.596	-3.750	-6.450
	Omkostninger i alt	-496.924	-384.834	-141.524
	Resultat før finansielle poster	209.876	321.966	565.276
8	Finansielle omkostninger	-196.210	-211.792	-571.667
	Årets resultat	13.666	110.174	-6.391
	Resultatdisponering			
	Årets prioritetsafdrag	100.608	100.608	104.488
	Låneomkostninger	0	0	-53.846
	Overført restandel af årets resultat	-86.942	9.566	-57.033
	Disponeret i alt	13.666	110.174	-6.391

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	14.592.000	14.592.000
		<u>14.592.000</u>	<u>14.592.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.592.000</u>	<u>14.592.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	6.625	0
		<u>6.625</u>	<u>0</u>
10	Likvide midler	330.933	424.187
	Omsætningsaktiver i alt	<u>337.558</u>	<u>424.187</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.929.558</u>	<u>15.016.187</u>

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
11	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.902.000	2.902.000
	Overført resultat	1.319.641	1.305.975
	Egenkapital i alt	4.221.641	4.207.975
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	10.582.195	10.685.392
		10.582.195	10.685.392
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	103.197	100.608
	Forudbetalt boligafgift	5.550	5.550
13	Anden gæld	16.975	16.662
		125.722	122.820
	Gældsforpligtelser i alt	10.707.917	10.808.212
	PASSIVER I ALT	14.929.558	15.016.187

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Nøgletal
- 16 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken afd. B for 2018 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2018 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 19. april 2018.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Balance

Årsregnskab 1. januar - 31. december

KOPI

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter og resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en overafdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	Budget 2018 (ikke revideret)	2017
2 Boligafgift	706.800	706.800	706.800
Boligafgift	706.800	706.800	706.800
3 Renholdelse			
Gadebelysning	1.567	2.000	1.757
Grundejerforening	7.000	7.000	7.000
	8.567	9.000	8.757
4 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	45.489	45.489	42.758
Forsikring	13.537	13.500	13.456
Forsikring, gasfyr	0	7.995	7.995
Kabel TV	25.364	25.400	24.259
	84.390	92.384	88.468
5 Vedligeholdelsesomkostninger			
Vedligeholdelse løbende	2.468	10.000	9.874
Udskiftning af telestater og rumtermostat	16.385	0	0
	18.853	10.000	9.874
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Maling udvendigt	119.125	0	0
Udskiftning af gasfyr - 10 stk.	243.400	250.000	0
	362.525	250.000	0
	381.378	260.000	9.874
6 Administrationsomk.			
Revision og regnskabsmæssige assistance	13.375	15.000	13.062
Kontorartikler, porto og gebyrer	1.018	1.100	2.188
Administration	3.600	3.600	3.600
Assistance i forbindelse med låneomlægning	0	0	9.125
	17.993	19.700	27.975
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	1.366	500	405
Kontingent ABF	1.960	1.950	1.940
Forsikring bestyrelse - forsikringssum udgør 1.500 tkr. for bestyrelsesansvar og 500 tkr. for bevigelsesansvar	1.270	1.300	1.270
Nyanskaffelser	0	0	2.835
	4.596	3.750	6.450

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

KOPI

kr.	Budget 2018 (ikke revideret)		2017	
	2018			
8	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	196.210	211.792	89.280
	Betaling vedrørende renteswap	0	0	428.518
	Bankrenter	0	0	23
	Låneomkostninger	0	0	53.846
		<u>196.210</u>	<u>211.792</u>	<u>571.667</u>
9	Materielle anlægsaktiver			
			Grunde og bygninger	
	kr.			
	Kostpris 1. januar		<u>14.592.000</u>	
	Kostpris 31. december		<u>14.592.000</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>14.592.000</u>	
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018		<u>11.100.000</u>	
	Heraf udgør grundværdien 3.112.000 kr.			
	kr.			
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	
10	Likvide midler			
	Nordea Bank, nr. 0121-999-374, driftkonto	330.933	79.033	
	Nykredit Bank, nr. 8117-1272548	0	44.364	
	Nykredit Bank, konto nr. 8117-4685096, udbetalingskonto	0	4.276.714	
	Nykredit Bank, konto nr. 8117-4685088, udbetalingskonto	0	-3.975.923	
		<u>330.933</u>	<u>424.188</u>	
11	Egenkapital			
	kr.	Andelsindskud	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2018	2.902.000	1.305.975	4.207.975
	Overført resultat jf. resultatdisponering	0	13.666	13.666
	Egenkapital 31. december 2018	<u>2.902.000</u>	<u>1.319.641</u>	<u>4.221.641</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi 2018	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2017
1. Nykredit, Kontant - annuitetslån	129.135	100.608	4.185.392	103.197	4.270.882	4.286.000
2. Nykredit, Tilpasningslån F5 - kontantlån	67.075	0	6.500.000	0	6.544.504	6.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	<u>196.210</u>	<u>100.608</u>	<u>10.685.392</u>	<u>103.197</u>	<u>10.815.386</u>	<u>10.786.000</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			<u>103.197</u>			<u>100.608</u>

Lån nr. 1: Annuitetslån, restløbetid 29 år og 3 måneder. Kontantrente 2,2728 %

Lån nr. 2: Tilpasningslån F5 - kontantlån, restløbetid 28 år og 6 måneder. Renteprocent 0,2599. Rentetilpasses næste gang 1. juli 2022. Afdragsfrit frem til 2027.

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.

- 13 Anden gæld
Skyldige omkostninger

	2018	2017
	<u>16.975</u>	<u>16.662</u>
	<u>16.975</u>	<u>16.662</u>

- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev nominelt 6.500 tkr. og 4.286 tkr. til sikkerhed for kreditlemmværende med Nykredit.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sundparken afd. B anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Boligtype	2018		2017	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	10	1.145	10	1.145
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	10	1.145	10	1.145

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			x	
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?				x
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del (fællesomkostning), der er ens for alle andele og en varieret del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.				

Foreningens stiftelsesår (D1)	2003
Ejendommens opførelsesår (D2)	2003

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?	X		
	kr.		kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	14.592.000		12.744
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	0		0
	%		
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	0,00		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?		x
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmer m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		x
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		x

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2018	2017	2016
Boligafgift (H1)	617	617	617
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	12	-6	71
Andelsværdi (K1)	3.687	3.675	3.680
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	9.057	9.069	9.453
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	12.744	12.744	13.133
Vedligeholdelse, løbende (M1)	16	9	10
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	317	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	333	9	10
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	27	26	25
Årets afdrag (R)	88	91	89
Beregnete nøgletal for foreningen %	2018	2017	2016
Renholdelse	1,1	1,1	1,4
Ejendomsomkostninger	10,6	10,8	10,9
Vedligeholdelsesomkostninger	48,0	1,2	1,6
Administrationsomk.	2,3	3,4	2,3
Øvrige foreningsomkostninger	0,6	0,8	0,4
Finansielle poster, netto	24,7	69,9	69,3
Afdrag	12,7	12,8	14,1
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi
kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsværdi)					
Egenkapital ifølge årsregnskabet					4.221.641
Andelsværdi					<u>4.221.641</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).					
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone					<u>1,4547</u>
Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)					
Egenkapital ifølge årsregnskabet					4.221.641
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:					
Regnskabsmæssig værdi af ejendom			-14.592.000		
Offentlig ejendomsvurdering			11.100.000		-3.492.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi			10.685.392		
Prioritetsgæld, kursværdi			-10.815.386		-129.994
Andelsværdi					<u>599.647</u>
Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 (F1).					
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone					<u>0,2066</u>
Bestyrelsens indstilling til andelskrone					
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone					<u>1,4547</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2018)					
					<u>1,4500</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Indskudskapital nr. 95	1	329.000	329.000	478.608	478.606
Indskudskapital nr. 97	1	269.000	269.000	391.324	391.324
Indskudskapital nr. 99	1	270.000	270.000	392.778	392.778
Indskudskapital nr. 101	1	299.000	299.000	434.966	434.966
Indskudskapital nr. 103	1	300.000	300.000	436.421	436.421
Indskudskapital nr. 105	1	329.000	329.000	478.608	478.608
Indskudskapital nr. 107	1	299.000	299.000	434.966	434.966
Indskudskapital nr. 109	1	269.000	269.000	391.324	391.324
Indskudskapital nr. 111	1	269.000	269.000	391.324	391.324
Indskudskapital nr. 113	1	269.000	269.000	391.324	391.324
			<u>2.902.000</u>		<u>4.221.641</u>

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2019

Budgettet er ikke revideret.

kr.

	Ikke revideret budget 2019	Realiseret 2018
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	706.800	706.800
Indtægter i alt	<u>706.800</u>	<u>706.800</u>
Omkostninger		
<i>Renholdelse</i>		
Gadebelysning	-2.000	-1.567
Grundejerforening	-7.000	-7.000
<i>Ejendomsomkostninger</i>		
Ejendomsskat	-47.951	-45.489
Forsikring	-13.600	-13.537
Forsikring, gasfyr	-7.500	0
Kabel TV	-26.510	-25.364
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Vedligeholdelse løbende	-10.000	-2.468
Udskiftning af telestater og rumtermostat	0	-16.385
Vedligeholdelse	-100.000	0
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>		
Maling udvendigt	0	-119.125
Udskiftning af gasfyr - 10 stk.	0	-243.400
<i>Administrationsomk.</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-15.000	-13.375
Kontorartikler, porto og gebyrer	-2.500	-1.018
Administration	-3.600	-3.600
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>		
Møder og generalforsamling	-500	-1.366
Kontingent ABF	-2.000	-1.960
Forsikring bestyrelse - forsikringssum udgør 1.500 tkr. for bestyrelsesansvar og 500 tkr. for bevigelsesansvar	-1.300	-1.270
Omkostninger i alt	<u>-239.461</u>	<u>-496.924</u>
Resultat før finansielle poster	467.339	209.876
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-201.803	-196.210
Finansielle poster i alt	<u>-201.803</u>	<u>-196.210</u>
Årets resultat	<u>265.536</u>	<u>13.666</u>
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	60.000	0
Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	-60.000	0
Overført resultat:		
Årets prioritetsafdrag	103.197	100.608
Overført restandel af årets resultat	162.339	-86.942
Overført resultat i alt	<u>265.536</u>	<u>13.666</u>
Disponeret i alt	<u><u>265.536</u></u>	<u><u>13.666</u></u>