

ABF Tilst Søndervej 108-134

Tilst Søndervej 108-134, 8381 Tilst

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for ABF Tilst Søndervej 108-134.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 24. april 2019

Bestyrelse



Thomas I. Jensen
formand



Casper Jensby
kasserer



Gunnar Due-Hansen
bestyrelsesmedlem



Karin Dam Kristensen
bestyrelsesmedlem



Benjamin K. Gudsø
bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2019.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i ABF Tilst Søndervej 108-134

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Tilst Søndervej 108-134 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens 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 foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- 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.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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

Aarhus, den 24. april 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 49 21 45



Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

ABF Tilst Søndervej 108-134
Tilst Søndervej 108-134
8381 Tilst

CVR-nr.: 30 66 62 67
Etableret: 3. marts 2004
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.358.000
Andelshavere: 14

Ejendommen

Matrikelnr: 6q, Tilst By

Bestyrelse

Thomas I. Jensen, formand
Casper Jensby, kasserer
Gunnar Due-Hansen, bestyrelsesmedlem
Karin Dam Kristensen, bestyrelsesmedlem
Benjamin K. Gudsø, bestyrelsesmedlem

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Bankforbindelse

Nordea A/S
Sct. Clemens Torv 2 - 6
8000 Aarhus

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Tilst Søndervej 108-134 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra andelsoverdragelsesgebyrer m.v. indtægtsføres ved frigivelsen af overdragelsessummen til sælger.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Boligafgift	1.120.824	1.120.824
Øvrige indtægter	1.000	2.000
Indtægter i alt	1.121.824	1.122.824
1 Ejendomsskat og forsikringer	-79.980	-74.325
2 Forbrugsafgifter	-28.624	-21.807
3 Renholdelse	-44	-947
4 Vedligeholdelse, løbende	-18.031	-101.489
5 Administrationsomkostninger	-38.088	-35.028
Omkostninger i alt	-164.767	-233.596
Resultat før finansielle poster	957.057	889.228
6 Finansielle indtægter	13.822	13.871
7 Finansielle omkostninger	-446.127	-457.613
Finansielle poster netto	-432.305	-443.742
Årets resultat	524.752	445.486
Årets resultat fordeles således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	75.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-18.032	-101.489
Overført til "Andre reserver"	56.968	-26.489
Betalte prioritetsafdrag	409.570	400.548
Overført restandel af årets resultat	58.214	71.427
Overført til "Overført resultat"	467.784	471.975
I alt	524.752	445.486

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Likvide beholdninger	<u>580.065</u>	<u>464.883</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>580.065</u>	<u>464.883</u>
	Aktiver i alt	<u>22.370.065</u>	<u>22.254.883</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2018	2017
Egenkapital			
10	Andelsindskud	4.358.000	4.358.000
11	Overført resultat	2.251.745	1.783.962
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.609.745	6.141.962
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	292.174	235.206
	Andre reserver	292.174	235.206
	Egenkapital i alt	6.901.919	6.377.168
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	14.538.700	14.957.493
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.538.700	14.957.493
	Kortfristet del af langfristet gæld	418.794	409.570
14	Gæld til pengeinstitutter	503.402	503.402
	Anden gæld	7.250	7.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	929.446	920.222
	Gældsforpligtelser i alt	15.468.146	15.877.715
	Passiver i alt	22.370.065	22.254.883
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
16 Eventualforpligtelser			
17 Nøgleoplysninger			
18 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2018	2017
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	62.512	58.720
Forsikringer	17.468	15.605
	79.980	74.325
2. Forbrugsafgifter		
Renovation	27.326	20.741
Elforbrug fællesarealer	1.298	1.066
	28.624	21.807
3. Renholdelse		
Græsslåning	44	947
	44	947
4. Vedligeholdelse, løbende		
Maler	2.306	0
Tømrer	1.825	100.375
Diverse	13.900	1.114
	18.031	101.489
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	7.500	7.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	12.900	12.500
Gebyrer m.v.	2.438	2.433
Kontingenter	7.294	7.266
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.845	1.795
Bidrag til arrangementer.	2.806	2.074
Repræsentation	1.985	140
Hjemmeside	1.320	1.320
	38.088	35.028

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6. Finansielle indtægter		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	13.822	13.871
	<u>13.822</u>	<u>13.871</u>
7. Finansielle omkostninger		
Nordea, 5368 284 043	13.500	13.500
Nordea Kredit, 9691006	432.627	444.113
	<u>446.127</u>	<u>457.613</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	21.790.000	21.790.000
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	28.500.000	28.500.000
9. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	571.698	461.144
Nordea, foreningskonto 5907 893 903	8.367	3.739
	<u>580.065</u>	<u>464.883</u>
10. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	4.358.000	4.358.000
	<u>4.358.000</u>	<u>4.358.000</u>

Noter

		31/12 2018	31/12 2017
11. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		1.783.961	1.311.987
Årets overførte overskud eller underskud		58.214	71.427
Afdrag på prioritetsgæld		409.570	400.548
		2.251.745	1.783.962
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar		235.206	261.695
Ifølge resultatdisponering		75.000	75.000
Årets faktiske vedligeholdelsesudgift		-18.032	-101.489
		292.174	235.206
13. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Nordea Kredit, 2,0% opr. kr. 16.353.000	15.385.620	14.957.494	15.367.063
	15.385.620	14.957.494	15.367.063
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-430.781	-418.794	-409.570
	14.954.839	14.538.700	14.957.493
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		12.767.046	13.224.865
Kontantlån lånenr. 961006, restløbetid 26,5 år, effektiv rente 2,2335%			
14. Gæld til pengeinstitutter			
Nordea, 5368 284 043		503.402	503.402
		503.402	503.402

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.957 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 21.790 t.kr.

Pr. 31. december 2018 foreligger der følgende dokumenter, som bestyrelsen har underskrevet i forbindelse med andelshaveres belåning af andele:

- 5 Tinglyste adkomsterklæringer.

I forbindelse med fornyet belåning er bestyrelsen forpligtet til at meddele evt. nye långivere om nuværende garantier, adkomsterklæringer og transportsdokumenter.

I forbindelse med salg er et bestyrelsens pligt at sørge for afregning i henhold til disse garantier og adkomster inden endelig afregning med sælger af andelen.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Endvidere forefindes et afgiftspantebrev med hovedstol på 202 t.kr.

16. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ABF Tilst Søndervej 108-134 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 nøgleoplysninger følger her:

Noter
17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.458	1.458	14	1.458
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	1.458	1.458	14	1.458

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		☒	☐
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		
E2	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog nedenfor. Andelshavere hæfter personligt og pro rata for de lån i kreditforening eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen på en lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i foreningens ejendom. En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen, jf. ovenfor, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
		☐	☐	☒
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
		Ejendomsværdi (F2)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	19.547	

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning: Generalforsamlingsbestemte reserver	292.174	200
F4	Forklaring på udregning: Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1	
G1	Forklaring på udregning: Sæt kryds Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Forklaring på udregning: Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
H1	Forklaring på udregning: Boligafgift	93.402 * 12 /	1.458
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.458
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.458
Forklaring på udregning: Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	333	306
K1	Forklaring på udregning af K1: Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
K2	Forklaring på udregning af K2: (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
K3	Forklaring på udregning: Teknisk andelsværdi		

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
Feltnr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	70	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	70	12

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29

Forklaring på udregning:
Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	269	275	281

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.547	19.547
Anskaffelsessum (kostpris)	14.945	14.945
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	10.211	10.211
Foreslået andelsværdi	7.624	7.624
Reserver uden for andelsværdi	200	200
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		769

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	2
Øvrige omkostninger	14
Finansielle poster, netto	43
Afdrag	41
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.609.745
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	28.500.000
Ejendommens kostpris	<u>-21.790.000</u>
	13.319.745
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.957.494
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-15.385.620</u>
	12.891.619
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen reguleres frem til næste generalforsamling med	<u>-1.775.718</u>
	<u>11.115.901</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.358.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2,55</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25.04.2018)	<u>2,55</u>

Noter

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	299.000	598.000	762.656	1.525.312
4	310.000	1.240.000	790.713	3.162.854
8	315.000	2.520.000	803.467	6.427.735
14	924.000	4.358.000	2.356.836	11.115.901