

ANDELSBOLIGFORENINGEN ALSSUND 2

BOSAGERGÅRDEN 19 – 21, 6400 SØNDERBORG
CVR. 32 84 45 02

ÅRSRAPPORT FOR 2018



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsrapport for tiden 1. januar 2018 – 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Noter	12-19
Nøgleoplysninger	14-17
Andelsværdi	18-19

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Alssund II, Bosagergården 19-21, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter og Andelsboligloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet 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.

Sønderborg, den 26. februar 2019

Administrator:

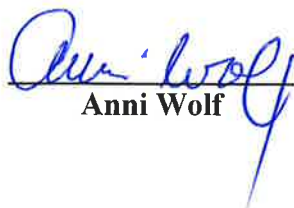


Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Jytte O. Jepsen

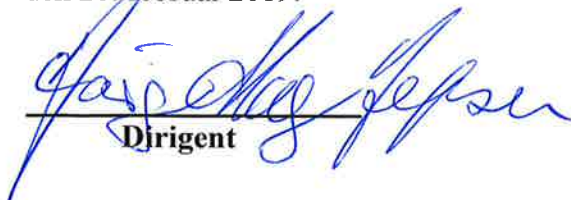


Anni Wolf



Martin Ebbesen Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. februar 2019.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Alssund II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Alssund II for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og 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 og 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 Ethiske 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Alssund II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar 2018 - 31. december 2018 og det foreslåede resultatbudget for 1. januar 2019 - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 rime-

lighed 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 foreningens 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, 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.

Sønderborg, den 26. februar 2019

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18.06.16.35


Niels Christian Schjøth
Statsaut. Revisor
MNE-nr. 19693


Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. Revisor
MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Alssund II
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5325, Sønderborg, beliggende Bosagergården 19-21, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 18 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.542 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.370.452

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Jytte O. Jepsen, formand
Anni Wolf
Martin Ebbesen Hansen

Revisor

Sønderjyllands Revision, Sønderborg
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Alssund II, Bosagergården 19-21, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A 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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er tilpasset "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven" udgivet af Erhvervsstyrelsen i februar 2015.

Vejledningen fraviges dog, da henlæggelserne i henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2018.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter består bl.a. af renter af bankindestående. Der har ikke været finansielle indtægter i perioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld minus ydelsesstøtte, indeksregulering samt negativ indlånsrente.

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 foreningens 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.

Balancen

Ejendom

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under henlæggelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedag.

Afsnit om nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18-19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2018	2017	2018	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	968.688	968.688	968.688	968.688
Indtægter i alt	968.688	968.688	968.688	968.688
Ejendomsskat	30.616	28.819	30.000	32.000
Renovation og miljøgift	23.790	21.600	23.000	25.000
El-udgifter	19.638	16.721	20.000	21.000
Honorar varmeregnskab	9.518	9.218	9.500	9.800
Forsikringer	15.497	11.926	13.000	16.500
Administrationsbidrag	49.905	49.124	49.600	50.700
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	9.624	5.319	5.300	5.600
Aktivitetsudvalg	0	0	1.500	500
Kontingent grundejerforening	0	1.350	1.350	0
Vedligeholdelse af bygninger	20.388	1.742	25.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	45.431	39.318	50.000	50.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	79.923	0	0	0
Energimærkning				
Generalforsamling m.m.	2.230	2.688	3.000	3.000
Diverse	0	0	500	500
Ekstraordinære udgifter:				
Afskrivning fjernvarme	11.250	11.250	11.250	11.250
Omkostninger i alt	317.811	199.075	243.000	245.850
Resultat før finansielle poster	650.878	769.613	725.688	722.838

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2018	2017	2018	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
	0	0	0	0
2	389.701	339.477	304.170	308.950
Finansielle poster, netto	-389.701	-339.477	-304.170	-308.950
Årets resultat	261.177	430.137	421.518	413.888
Forslag til resultatdisponering:				
Indeksregulering af indeksslån	-82.754	-37.982		
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	332.083	329.642	333.646	335.079
Overført restandel af årets resultat	-12.979	0	-16.878	-941
Overført til overført resultat m.v. i alt	236.350	291.659	316.768	334.138
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-79.923	0	0	0
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	100.000	100.000	75.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	4.750	4.750	4.750	4.750
	24.827	104.750	104.750	79.750
Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	0	33.727	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	24.827	138.477	104.750	79.750
Disponeret	261.177	430.137	421.518	413.888

Balance 31. december 2018

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):	kr. 14.000.000	
	heraf grundværdi	kr. 3.304.900	
	Fjernvarme	26.250	37.500
	Anlægsaktiver i alt	11.878.466	11.889.716
4	Likvide midler	689.249	650.515
	Uafsluttet varmeregnskab	87.920	88.360
	Uafsluttet vandregnskab	55.276	60.780
	Omsætningsaktiver i alt	832.445	799.656
	Aktiver i alt	12.710.911	12.689.372

Balance 31. december 2018

Passiver

Note	Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	7.738.689	7.406.606
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-3.901.154	-3.863.172
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-82.754	-37.982
Overførsel af årenes resultat	294.003	306.983
Egenkapital før andre reserver	6.419.237	6.182.886
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	332.251	312.174
Til vedligeholdelse af varmeanlæg	56.920	52.170
Egenkapital i alt	6.808.408	6.547.230
6		
Lån hos realkreditinstitutter	5.726.983	5.976.311
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.726.983	5.976.311
Uafsluttet varmeregnskab	107.160	107.160
Uafsluttet vandregnskab	57.888	57.888
Skyldige omkostninger	10.472	781
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	175.520	165.829
Gældsforpligtelser i alt	5.902.503	6.142.141
Passiver i alt	12.710.911	12.689.372
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold		
Porto og gebyrer	2.047	1.589
Kontorartikler	0	280
Blomster og gaver	1.155	1.103
Telefon	6.000	2.000
Diverse	423	347
	9.624	5.319
2 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	355.540	363.858
Ydelsesstøtte	-52.782	-62.619
Indeksregulering	82.754	37.982
Negativ indlånsrente	4.188	255
	389.701	339.477
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2018	Pr. 31/12-2017
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
I alt	11.852.216	11.852.216
4 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 200807-7	689.249	650.515
I alt	689.249	650.515

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2018 DKK	Balance Pr. 31/12-2017 DKK
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.370.452	2.370.452
I alt	2.370.452	2.370.452

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
RD 1966.6788-002	17 år 6 mdr.			5.726.983
Indekslån				
Afdrag		332.083		
Renter		342.719		
Bidrag		12.821	1,9%	
Ydelsesstøtte		-52.782		
Indeksregulering, restgæld		82.754		
Restgæld, ultimo				<u>5.726.983</u>

Bidragsprocenten er pr. 31/12-2018

Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2018: 10.643.716

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 5.727 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.878 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 8 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Alssund 2 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

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2018 Stk.	31/12 2018 m2	31/12 2017 m2	31/12 2016 m2
B1	Andelsboliger	18	1.542	1.542	1.542
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	18	1.542	1.542	1.542

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
----------------	------------------	-----------	------------

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
----	--	--	---

E2	Realkredit Danmark har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jr. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		
----	---	--	--

Feltnr.	Sæt kryds	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
----------------	------------------	---------------------------	------------------------	----------------------------

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
----	--	---	--	--

Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2018 kr.</u>	<u>Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</u>
----------------	---------------------------------	-------------------------------------	--

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.852.216	7.686
----	--	------------	-------

Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>Andre reserver 31/12 2018 kr.</u>	<u>Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</u>
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	---

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	389.171	252
----	-------------------------------------	---------	-----

Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>	
----------------	---------------------------------	--------------------------	--

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,3%	
----	-------------------------------------	------	--

Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
----------------	------------------	-----------	------------

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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
----	--	--	---

G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X
----	---	--	---

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	80.724	* 12 /	1.542
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.542
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.542
				628,2
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)
År 2016 År 2017 År 2018
kr. pr. m2 kr. pr. m2 kr. pr. m2

Feltnr.				
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	23	279	169

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	4.415
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.288
K3	Teknisk andelsværdi	7.703

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m2 ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m2	År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	27	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	260	0	52
M3	Vedligeholdelse i alt	289	27	95

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	50%

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2016 kr. pr. m2	År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	212	214	215

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 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.079	9.079
Anskaffelsessum (kostpris)	7.686	7.686
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.288	3.288
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		628
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		37
Afdrag		32
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

10 Oplysning om støtte fra staten

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 3.402.289.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

Noter til årsregnskabet

11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2018

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes henlæggelserne ved værdiansættelsen.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- 3) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode I - anskaffelsessummen.

Andelskapital	2.370.452
----------------------	------------------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	6.419.237
Henlagt til vedligeholdelse	389.171
Beregningsgrundlag	<u><u>6.808.408</u></u>

	Oprindelig indskud:		Beregnet indskud:
	152.889	12 boliger a' kr.	439.127 =
	103.741	4 boliger a' kr.	297.965 =
	60.410	2 boliger a' kr.	173.509 =
			<u>347.019</u>
Andelenes samlede værdi			<u><u>6.808.408</u></u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering 2018):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				6.419.237
Henlagt til vedligeholdelse				389.171
Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):		14.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.878.466</u>		
Regulering ejendommens værdi				2.121.534
Restgæld		5.726.983		
Kursværdi af gælden		<u>-10.643.716</u>		
				<u>-4.916.733</u>
Andelenes samlede værdi				<u>4.013.209</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	258.843 =		3.106.119
103.741	4 boliger a' kr.	175.635 =		702.540
60.410	2 boliger a' kr.	102.275 =		204.550
				<u>4.013.209</u>
Andelenes samlede værdi				<u>4.013.209</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode II, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

De beregnede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).