

ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMSTERGADE

BLOMSTERGADE 32-36, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 41 29 63

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 Blomstergade, 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 13. marts 2019

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo


Bestyrelse:



Evald Mølgaard



Frede H. Nielsen



Birger Jønsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 13. marts 2019.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Blomstergade.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blomstergade 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 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Blomstergade 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 13. marts 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 Blomstergade
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet 2001 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1286 Sønderborg, beliggende Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 12 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.224 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.626.000

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Evald Mølgaard
Frede H. Nielsen
Birger Jønsson

Revisor

Sønderjyllands Revision

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blomstergade 32-36, 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er fremstillet i Excel regneark. Beløbene er afrundet til hele kroner og der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammenligninger.

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 af renter af bankindestående. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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 10 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 ikke 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	523.128	566.319	523.128	523.128
Indtægter i alt	523.128	566.319	523.128	523.128
Ejendomsskat	19.950	18.801	19.000	21.000
Renovation	20.575	18.410	20.500	21.500
El-udgifter	11.121	10.709	12.800	12.800
Forsikringer og Falck	12.601	12.361	13.100	13.100
Administrationsbidrag	31.446	30.954	31.300	32.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	2.511	2.731	2.900	3.400
Vedligeholdelse af bygninger	20.599	7.317	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	2.842	1.848	20.000	20.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	156.664	0	0	0
Revision	12.500	7.800	8.000	10.500
Generalforsamling m.m.	4.560	2.983	3.000	4.000
Korrektioner vedr. tidl. år				0
Revisionsudg.	0	1.709	0	0
Omkostninger i alt	295.369	115.623	155.600	163.300
Resultat før finansielle poster	227.759	450.696	367.528	359.828

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2018	2017	2018	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle indtægter	0	176	0	0
3	Finansielle omkostninger	177.144	176.734	172.460	174.790
	Finansielle poster, netto	-177.144	-176.558	-172.460	-174.790
	Årets resultat	50.615	274.138	195.068	185.038
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	90.319	89.081	90.319	92.310
	Overført restandel af årets resultat	54.660	122.757	42.449	30.428
	Overført til overført resultat m.v. i alt	144.979	211.838	132.768	122.738
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-156.664	0	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	55.000	55.000	55.000	55.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	5.300	5.300	5.300	5.300
	Årets budgetmæssige henlæggelser til Energimærkning	2.000	2.000	2.000	2.000
		-94.364	62.300	62.300	62.300
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-94.364	62.300	62.300	62.300
	Disponeret	50.615	274.138	195.068	185.038

Bestyrelsen foreslår at restandel af årets resultat overføres egenkapitalen.
Forslaget er indarbejdet i omstående balance.

Balance 31. december 2018

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.270.590	14.270.590
	Kontantværdi 2017 (årsomvurdering 2017): kr. 13.100.000		
	heraf grundværdi kr. 1.710.300		
	Anlægsaktiver i alt	14.270.590	14.270.590
5	Likvide midler	1.554.396	1.593.088
	Omsætningsaktiver i alt	1.554.396	1.593.088
	Aktiver i alt	15.824.986	15.863.678

Balance 31. december 2018

Passiver

<u>Note</u>	<u>Pr. 31/12 2018</u>	<u>Pr. 31/12 2017</u>
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	3.626.000	3.626.000
Opspærede afdrag	3.300.827	3.210.508
7		
Opførelse af carporte	222.590	222.590
Overførsel af årenes resultat	354.544	299.884
Egenkapital før andre reserver	7.503.961	7.358.982
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	1.041.955	1.143.619
Til vedligeholdelse af varmeanlæg og energimærkning	96.170	88.870
Egenkapital i alt	8.642.086	8.591.470
8		
Prioritetsgæld	7.172.600	7.262.919
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.172.600	7.262.919
Skyldige omkostninger	10.300	9.289
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.300	9.289
Gældsforpligtelser i alt	7.182.900	7.272.208
Passiver i alt	15.824.986	15.863.678
9		
Garantistillelser		
10		
Nøgleoplysninger		
11		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:		
12		
Oplysning om støtte fra staten		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Porto og gebyrer	1.679	1.217
Diverse	832	1.514
	<u>2.511</u>	<u>2.731</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	0	176
	<u>0</u>	<u>176</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	172.460	176.506
Negativ indlånsrente	4.684	227
	<u>177.144</u>	<u>176.734</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2018	Pr. 31/12-2017
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.270.590	14.270.590
I alt	<u>14.270.590</u>	<u>14.270.590</u>
5 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 012934-7	804.396	843.088
Aftalekonto	750.000	750.000
I alt	<u>1.554.396</u>	<u>1.593.088</u>

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2018 DKK	Balance Pr. 31/12-2017 DKK
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	3.626.000	3.626.000
I alt	3.626.000	3.626.000

7 Underfinansiering

Ejendommens anskaffelsessum har - grundet opførelse af carporte - været underfinansieret med kr. 222.590. Underfinansieringen er færdigafviklet i 2012.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Realkredit Danmark 001	27 år 3 mdr.			3.650.000
Flexlån				
Afdrag		0		
Renter		36.321	0,9952%	
Bidrag		31.025		
Realkredit Danmark 002	28 år			3.522.600
Kontantlån				
Afdrag		90.319		
Renter		78.270	2,1868%	
Bidrag		26.844		
Restgæld, ultimo				<u>7.172.600</u>
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2018:			7.333.896	

9 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 7.173 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.271 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

10 Nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2018 Stk.	BBR Areal 31/12 2018 m2	BBR Areal 31/12 2017 m2	BBR Areal 31/12 2016 m2
B1	Andelsboliger	12	1.224	1.224	1.224
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	12	1.224	1.224	1.224

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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.				

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.270.590	11.659	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.138.125	930	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,0%		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X	

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	43.594	* 12 /	1.224
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.224
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.224

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2016		
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	307	224	41

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)		

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	6.131
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.598
K3	Teknisk andelsværdi	10.729

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m2 ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2016		
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	7	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	128
M3	Vedligeholdelse i alt	8	7	147

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi	50%

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			
Feltnr.	År 2016 kr. pr. m2	År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	357	73	74

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	10.703	10.703
Anskaffessum (kostpris)	11.659	11.659
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.598	4.598
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		427
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		32,0
Øvrige omkostninger		20,5
Finansielle poster, netto		31,5
Afdrag		16,0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

11 **Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:**

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- 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.

12 **Oplysning om støtte fra staten**

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser på kreditforeningslån.

Noter til årsregnskabet

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

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

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	3.626.000
----------------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	7.503.961
Beregningsgrundlag	7.503.961

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	564.970 =	1.129.939
280.000	1 boliger a' kr.	579.456 =	579.456
291.500	1 boliger a' kr.	603.256 =	603.256
297.500	4 boliger a' kr.	615.672 =	2.462.690
309.000	2 boliger a' kr.	639.472 =	1.278.943
314.500	1 boliger a' kr.	650.854 =	650.854
386.000	1 boliger a' kr.	798.822 =	798.822
			7.503.961

Andelenes samlede værdi

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		7.503.961
Kontantværdi 2017 (årsomvurdering 2017):	13.100.000	
Anskaffelsessum	<u>-14.270.590</u>	
Regulering ejendommens værdi		-1.170.590
Restgæld	7.172.600	
Kursværdi af gælden	<u>-7.333.896</u>	
		<u>-161.296</u>
Andelenes samlede værdi		<u>6.172.074</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	464.693 =	929.386
280.000	1 boliger a' kr.	476.608 =	476.608
291.500	1 boliger a' kr.	496.183 =	496.183
297.500	4 boliger a' kr.	506.396 =	2.025.586
309.000	2 boliger a' kr.	525.971 =	1.051.941
314.500	1 boliger a' kr.	535.333 =	535.333
386.000	1 boliger a' kr.	657.038 =	657.037

Andelenes samlede værdi		<u>6.172.074</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).