

# ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ II

OVERSØVEJ 18 – 45, 6400 SØNDERBORG  
CVR 33 45 35 23

ÅRSRAPPORT FOR 2018



Administrator  
[www.soebo.dk](http://www.soebo.dk)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsrapport for tiden 1. januar 2018 – 31. december 2018</b>	
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 Oversøvej II, 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 20. februar 2019

### **Administrator:**



**Hans Peter Hollænder**

Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

### **Bestyrelse:**



**Tove Christensen**




**Lone Bengtson**



**Peter Hansen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling  
Den 20. februar 2019.



**Dirigent**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til Andelsboligforeningen Oversøvej II.*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Oversøvej 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 Oversøvej II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget 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 20. 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 Oversøvej II  
c/o Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1645, Dybbøl Dyb, beliggende Oversøvej 18 - 45, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.761 m<sup>2</sup>.

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.999.029

**Administration**

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

**Bestyrelse**

Tove Christensen  
Lone Bengtson  
Peter Hansen

**Revisor**

Sønderjyllands Revisions A/S

**Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej II 18-45, 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.

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 renteindtægter. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger 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 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 17-18. 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	1.069.392	1.069.392	1.069.392	1.069.392
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.069.392</b>	<b>1.069.392</b>	<b>1.069.392</b>	<b>1.069.392</b>
Ejendomsskat	36.002	33.880	34.900	37.000
Renovation og miljøgift	45.737	42.027	43.000	47.000
Forsikringer	34.685	34.164	37.500	35.500
Drift af fælleshus	35.000	35.000	35.000	35.000
Administrationsbidrag	55.751	54.879	55.365	56.000
1 Porto og gebyrer	2.123	2.020	2.700	2.300
2 Gaver og diverse	1.200	4.179	1.500	1.500
Vedligeholdelse af bygninger	8.430	9.095	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	160	0	4.000	4.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	0	182.409	0	0
Revision	11.175	7.700	8.000	10.000
Generalforsamling m.m.	362	227	300	400
Korrektioner vedr. tidl. år	0	491	0	0
Diverse renter (negativ indlånsrenter)	0	0	0	4.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>230.625</b>	<b>406.071</b>	<b>247.265</b>	<b>257.700</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>838.767</b>	<b>663.321</b>	<b>822.127</b>	<b>811.692</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2018	2017	2018	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
3	Finansielle omkostninger	468.849	407.556	361.412	361.214
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-468.849</b>	<b>-407.556</b>	<b>-361.412</b>	<b>-361.214</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>369.918</b>	<b>255.765</b>	<b>460.715</b>	<b>450.478</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	419.913	416.826	422.588	423.786
	Indeksregulering af indeksslån	-105.829	-48.537	0	0
	Overført restandel af årets resultat	22.335	36.385	4.627	-6.808
	<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>336.417</b>	<b>404.674</b>	<b>427.215</b>	<b>416.978</b>
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	-182.409	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	33.500	33.500	33.500	33.500
		33.500	-148.909	33.500	33.500
	<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>33.500</b>	<b>-148.909</b>	<b>33.500</b>	<b>33.500</b>
	<b>Disponeret</b>	<b>369.918</b>	<b>255.765</b>	<b>460.715</b>	<b>450.478</b>

## Balance 31. december 2018

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.995.146	14.995.146
	Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):	kr. 14.700.000	
	heraf grundværdi	kr. 3.425.100	
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.995.146</b>	<b>14.995.146</b>
5	Likvide midler	385.557	327.923
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>385.557</b>	<b>327.923</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.380.703</b>	<b>15.323.069</b>

## Balance 31. december 2018

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.999.029	2.999.029
Opsparede afdrag	9.584.992	9.165.080
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-4.811.203	-4.762.665
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-105.829	-48.537
Overførsel af årenes resultat	221.409	185.023
Årets resultat	22.335	36.385
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>7.910.733</b>	<b>7.574.315</b>
<b>Henlæggelser:</b>		
Til vedligeholdelse af ejendom	132.315	98.815
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.043.048</b>	<b>7.673.130</b>
7		
Prioritetsgæld	7.328.155	7.642.239
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.328.155</b>	<b>7.642.239</b>
Skyldige omkostninger	9.500	7.700
Afregning andelsbeviser	0	0
Forudbetalt boligafgift	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.500</b>	<b>7.700</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.337.655</b>	<b>7.649.939</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.380.703</b>	<b>15.323.069</b>
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Garantistillelser		
11		
Oplysning om støtte til staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>1 Porto og gebyrer</b>		
PBS-gebyr og andre gebyrer	2.123	2.020
	<u>2.123</u>	<u>2.020</u>
<b>2 Gaver og diverse</b>		
Gaver og blomster	1.200	850
Diverse - 25 års jubilæum	0	3.329
	<u>1.200</u>	<u>4.179</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter og bidrag af realkredit lån	370.902	380.696
Ydelsesstøtte realkreditlån	-11.149	-21.866
Negativ indlånsrente	3.267	190
Indeksregulering	105.829	48.537
	<u>468.849</u>	<u>407.556</u>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2018</b>	<b>Pr. 31/12-2017</b>
	DKK	DKK
<b>4 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.995.146	14.995.146
<b>I alt</b>	<u>14.995.146</u>	<u>14.995.146</u>

## Noter til årsregnskabet

		<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
		<b>Pr. 31/12-2018</b>	<b>Pr. 31/12-2017</b>
		DKK	DKK
<b>5 Likvide midler</b>			
Sydbank konto nr. 1380196		385.557	327.923
<b>I alt</b>		<b>385.557</b>	<b>327.923</b>
<b>6 Andelskapital</b>			
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum		2.999.029	2.999.029
<b>I alt</b>		<b>2.999.029</b>	<b>2.999.029</b>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Restløbetid	kr.	%
			Restgæld
			DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>			
Realkredit Danmark 1973.6680-001	17 år 6 mdr.		1.526.986
Afdrag		87.682	
Renter og bidrag		84.469	
Ydelsesstøtte		-5.492	
Realkredit Danmark 1973.6680-003	17 år 6 mdr.		4.548.414
Afdrag		262.047	
Renter og bidrag		241.667	
Ydelsesstøtte		-5.638	
Realkredit Danmark 1973.6680-005	18 år		1.194.815
Afdrag		67.196	
Renter og bidrag		42.060	
Ydelsesstøtte		0	
Realkredit Danmark 1973.6680-006	19 år 6 mdr.		57.940
Afdrag		2.988	
Renter og bidrag		2.707	
Ydelsesstøtte		-19	
<b>Restgæld, ultimo</b>			<b>7.328.155</b>
Alle fire lån er indekslån. Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.			
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2018:			12.344.979

## Noter til årsregnskabet

### 8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 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	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2016
		Stk.	m2	m2	m2
B1	Andelsboliger	19	1.761	1.761	1.761
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	19	1.761	1.761	1.761

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					

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

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	14.995.146	8.515	
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	132.315	75	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,9%		
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	89.116	* 12 /	1.761
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.761
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.761
				607,3

## Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		<u>Årets resultat</u>		
		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	171	145	210

## 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	4.492
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.948
K3	Teknisk andelsværdi	8.440

## Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	5	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	85	104	0
M3	Vedligeholdelse i alt	85	109	5

## Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	51%

**Forklaring på udregning:**

Felt nr.	Årets afdrag		
	m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
	År 2016 kr. pr. m2	År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2
R	235	237	238

**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	8.348	8.348
Anskaffelsessum (kostpris)	8.515	8.515
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.948	3.948
		<b>kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		607
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		42
Afdrag		37
		<b>100</b>
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 Garantistillelser****Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 7.328 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.995 t.kr.

**Hæftelsesforhold:**

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

**11 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. 2.789.528. 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

### 12 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:

I) Anskaffelsessum

II) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme

III) 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** **2.999.029**

#### Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	7.910.733
Beregningsgrundlag	<u>7.910.733</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:	
161.046	15 boliger a' kr.	424.799 =
145.839	4 boliger a' kr.	384.687 =
		<u>6.371.986</u>
		<u>1.538.747</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>		<u><b>7.910.733</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			7.910.733
Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):		14.700.000	
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>	
Regulering ejendommens værdi			-295.146
Restgæld		7.328.155	
Kursværdi af gælden		<u>-12.344.979</u>	
			<u>-5.016.825</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u><b>2.598.762</b></u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
161.046	15 boliger a' kr.	139.551 =	2.093.267
145.839	4 boliger a' kr.	126.374 =	<u>505.495</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u><b>2.598.762</b></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).