

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ I

OVERSØVEJ 1– 21, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 84 45 29

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 Oversøvej I, 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 19. februar 2019

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

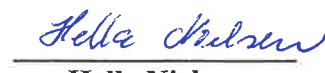
Bestyrelse:



Erik Birk



Lis Köhler



Hella Nielsen

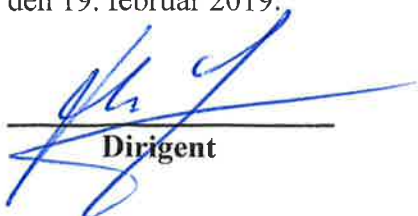


Lone Marxen



Gitte Heesch

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 19. februar 2019.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Oversøvej 1.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Oversøvej 1 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 Oversøvej 1 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 19. 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 I
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1991 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1642 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 1 - 21, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.742 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.070.404

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Erik W. Birk, formand
Lis Køhler
Lone Marxen
Gitte Heesch
Hella Nielsen

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej I, 1-21, 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 renteindtægter. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af renteswap 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. Renteswappen værdiansættes til markedsværdien på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

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 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	999.324	999.324	999.324	999.324
Indtægter i alt	999.324	999.324	999.324	999.324
Ejendomsskat	28.396	26.738	27.800	29.000
Renovation og miljøgift	45.339	41.207	43.000	46.000
Forsikringer	22.121	21.734	22.000	23.000
Drift af fælleshus og udearealer	35.000	35.000	35.000	35.000
Administrationsbidrag	56.126	55.248	55.738	57.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	3.190	3.454	3.286	3.800
Vedligeholdelse af bygninger	35.037	1.730	15.000	15.000
Valuarvurdering	8.500	8.125	0	8.500
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	98	5.000	5.000
Generalforsamling m.m.	750	234	500	700
Omkostninger i alt	234.459	193.568	207.324	223.000
Resultat før finansielle poster	764.865	805.757	792.000	776.324

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 omkostninger	634.059	639.282	643.180	635.645
	Finansielle poster, netto	-634.059	-639.282	-643.180	-635.645
	Årets resultat	130.805	166.475	148.820	140.679
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	88.936	86.968	86.820	92.655
	Overført restandel af årets resultat	-20.131	17.507	0	-11.976
	Overført til overført resultat m.v. i alt	68.805	104.475	86.820	80.679
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	52.000	52.000	52.000	50.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	10.000	10.000	10.000	10.000
		62.000	62.000	62.000	60.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	62.000	62.000	62.000	60.000
	Disponeret	130.805	166.475	148.820	140.679

Balance 31. december 2018

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	15.351.704	15.351.704
	Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):	kr. 14.600.000	
	heraf grundværdi	kr. 3.721.800	
	Anlægsaktiver i alt	15.351.704	15.351.704
4	Likvide midler	1.597.678	1.546.710
	Andre tilgodehavender	0	600
	Omsætningsaktiver i alt	1.597.678	1.547.310
	Aktiver i alt	16.949.382	16.899.014

Balance 31. december 2018

Passiver

Note	Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	3.070.404	3.070.404
Opsparede afdrag	3.087.505	2.998.569
Markedsværdi af renteswap	-1.223.338	-1.681.674
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Overførsel af årenes resultat	644.442	626.935
Årets resultat	-20.131	17.507
Egenkapital før andre reserver	1.353.394	826.253
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	573.846	521.846
Til vedligeholdelse af varmeanlæg	184.452	174.452
Egenkapital i alt	2.111.692	1.522.551
6		
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	14.829.190	15.376.463
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.829.190	15.376.463
Skyldige omkostninger	8.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.500	0
Gældsforpligtelser i alt	14.837.690	15.376.463
Passiver i alt	16.949.382	16.899.014
7		
Sikkerhedsstillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	323	796
Porto	2.119	1.646
Rådighedsbeløb bestyrelsen - gaver	749	1.012
	<u>3.190</u>	<u>3.454</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	625.928	638.840
Diverse renter - negativ indlånsrente	8.132	442
	<u>634.059</u>	<u>639.282</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2018	Pr. 31/12-2017
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	15.351.704	15.351.704
I alt	<u>15.351.704</u>	<u>15.351.704</u>
4 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 200 44 72	1.554.132	1.503.134
Nykredit - (konto til afregning)	43.546	43.576
I alt	<u>1.597.678</u>	<u>1.546.710</u>

	Balance Pr. 31/12-2018	Balance Pr. 31/12-2017
	DKK	DKK
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	3.070.404	3.070.404
I alt	3.070.404	3.070.404

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld
	år			DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Nykredit lån 3063596-01	22 1/4 år			11.621.000
Variabelt obligations lån				
Afdrag		0,00		
Renter		-40.014,02	variabel	
Bidrag		87.157,52	0,750%	
Nykredit lån 3063596-02	22 1/4 år			1.984.853
Variabelt obligations lån				
Afdrag		88.936,34		
Renter		0,36	variabel	
Bidrag		15.306,94	ca. 0,750%	
Renteswap:				
Markedsværdi af renteswap				1.223.338
Renter - renteswap		563.477,00		
Restgæld, ultimo				<u>14.829.191</u>
Kursværdi af restgælden andrager			13.660.132	
Kursværdi (= markedsværdi) af renteswap			<u>1.223.338</u>	
Kursværdi af restgæld og renteswap i alt pr. 31/12-2018:			<u>14.883.470</u>	

7 Garantistillelser**Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 14.829 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 15.352 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

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 1 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	19	1.742	1.742	1.742
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	1.742	1.742	1.742

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					

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Følnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Nykredit 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.		

Følnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
				Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
Følnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.800.000		10.792
				Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
Følnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2018 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	758.298		435
Følnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4,0%	
Følnr.	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	83.277	* 12 /	1.742
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.742
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.742
				573,7
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		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	63	96	75

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	3.161
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.600
K3	Teknisk andelsværdi	10.761

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	1	6	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	34	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	6	25

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	3%

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	49	50	51

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	8.381	8.381
Anskaffelsessum (kostpris)	8.813	8.813
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.600	7.600
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		574
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		66
Afdrag		9
		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. 3.458.839.

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 vedtægternes § 32.4 medregnes henlæggelserne i 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 III - valuarvurderingen.

Den foreliggende valuarvurdering er gældende til den 21/7-2020.

Andelskapital	3.070.404
----------------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	1.353.394
Regulering vedr. indregnet markedsværdi af renteswap	1.223.338
Henlagt til vedligeholdelse	758.298
Beregningsgrundlag	3.335.030

	Oprindelig indskud:		Beregnet indskud:	
	168.156	11 boliger a' kr.	182.649 =	2.009.136
	152.586	8 boliger a' kr.	165.737 =	1.325.894
Andelenes samlede værdi				3.335.030

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		1.353.394
Henlagt til vedligeholdelse		758.298
Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):	14.600.000	
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>	
Regulering ejendommens værdi		-751.704
Restgæld inkl. renteswap, regnskabsmæssig værdi	14.829.191	
Restgæld inkl. renteswap, kursværdi	<u>-14.883.470</u>	
		<u>-54.279</u>
Andelenes samlede værdi		<u>1.305.709</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		1.353.394	
Henlagt til vedligeholdelse		758.298	
Valuarvurdering 22/1 - 2019 (gældende 18 mdr.)	18.800.000		
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>		
Regulering ejendommens værdi		3.448.296	
Restgæld inkl. renteswap, regnskabsmæssig værdi	14.829.191		
Restgæld inkl. renteswap, kursværdi	<u>-14.883.470</u>		
		<u>-54.279</u>	
Andelenes samlede værdi		<u>5.505.709</u>	
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
168.156	11 boliger a' kr.	301.530 =	3.316.827
152.586	8 boliger a' kr.	273.610 =	<u>2.188.882</u>
Andelenes samlede værdi			<u>5.505.709</u>

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

I henhold til Erhvervs- og Byggestyrelsen's skrivelse fra d. 12. februar 2010 opgøres værdiansættelsen via Metode II (den offentlige vurdering) og metode III (valuarvurderingen) med indregning af værdien af renteswappen til markedsværdi.