

Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Enghaven 2-28, 7100 Vejle

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Sønderbyparken.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

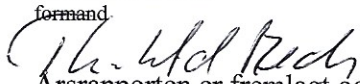

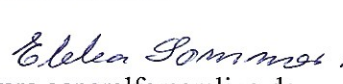
Vejle, den 19. februar 2019

Bestyrelse

Thorkild Bech
formand

Darling Vesterholm

Ebba Sommer

  
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken for regnskabsåret 1. januar - 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.

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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8.

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 Sønderbyparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vejle, den 19. februar 2019

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor

mne19760

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Sønderbyparken
Enghaven 2-28
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 09 58 17
Hjemsted: Vejle Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Thorkild Bech
Darling Vesterholm
Ebba Sommer

Revisor

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roms Hule 8
7100 Vejle

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes

*29. MARTS 2019 KL. 12.00
I GREIS BORGERBÅRD*

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderbyparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver herunder installationer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Vand- og varmeinstallationer

15-20 år

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

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

1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	902.204	901.080	901.104
Indtægter i alt	902.204	901.080	901.104
2 Ejendomsskat og forsikringer	-24.012	-23.000	-13.516
3 Forbrugsafgifter	-47.539	-48.000	-46.776
4 Vedligeholdelse, løbende	-48.141	-28.000	-58.059
5 Administrationsomkostninger	-27.218	-27.000	-24.798
Afskrivninger	-20.697	-25.000	-20.697
Omkostninger i alt	-167.607	-151.000	-163.846
Resultat før finansielle poster	734.597	750.080	737.258
6 Finansielle omkostninger	-696.346	-700.000	-687.156
Finansielle poster netto	-696.346	-700.000	-687.156
Årets resultat	38.251	50.080	50.102
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	38.000	50.000	50.000
Overført til "Andre reserver"	38.000	50.000	50.000
Overført restandel af årets resultat	252	80	102
Overført til "Overført resultat"	252	80	102
I alt	38.252	50.080	50.102

31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom og installationer	15.779.226	15.799.923
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.779.226</u>	<u>15.799.923</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.779.226</u>	<u>15.799.923</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.438</u>	<u>11.339</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.438</u>	<u>11.339</u>
8	Likvide beholdninger	<u>383.466</u>	<u>326.476</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>397.904</u>	<u>337.815</u>
	Aktiver i alt	<u>16.177.130</u>	<u>16.137.738</u>

31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
9	Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
10	Overført resultat	-6.250.496	-6.169.216
	Egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-3.268.496</u>	<u>-3.187.216</u>
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	166.000	128.000
	Andre reserver	<u>166.000</u>	<u>128.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>-3.102.496</u>	<u>-3.059.216</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>19.266.236</u>	<u>19.184.704</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.266.236</u>	<u>19.184.704</u>
	Mellemregning med andelshavere	1.140	0
	Anden gæld	<u>12.250</u>	<u>12.250</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.390</u>	<u>12.250</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.279.626</u>	<u>19.196.954</u>
	Passiver i alt	<u>16.177.130</u>	<u>16.137.738</u>

13 Nøgleoplysninger

14 Beregning af andelsværdi

15 Oplysninger om støtte fra staten

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	901.104	901.080	901.104
Venteliste	<u>1.100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>902.204</u>	<u>901.080</u>	<u>901.104</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	9.948	10.000	9.341
Forsikringer	<u>14.064</u>	<u>13.000</u>	<u>4.175</u>
	<u>24.012</u>	<u>23.000</u>	<u>13.516</u>
3. Forbrugsafgifter			
Renovation og vandafledningafgift	<u>47.539</u>	<u>48.000</u>	<u>46.776</u>
	<u>47.539</u>	<u>48.000</u>	<u>46.776</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsvedligeholdelse	7.801	0	14.296
Elektricitet	6.776	8.000	7.349
Glarmester	0	0	1.158
Alm. reparation og vedligeholdelse	28.680	20.000	25.349
Fællesareal	<u>4.884</u>	<u>0</u>	<u>9.907</u>
	<u>48.141</u>	<u>28.000</u>	<u>58.059</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.813	17.000	14.500
Gebyrer m.v.	1.502	0	1.546
Kontingenter	5.168	5.000	2.667
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.249	0	3.568
Repræsentation	0	0	1.000
Foreningsomkostninger	0	0	192
Kørselsgodtgørelse	496	0	651
Småanskaffelser	240	5.000	0
Kursusudgifter	750	0	674
	<u>27.218</u>	<u>27.000</u>	<u>24.798</u>
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	81.317	80.000	89.489
Betaling vedrørende renteswap	615.029	620.000	597.525
Renter, pengeinstitutter	0	0	67
Depotgebyr	0	0	75
	<u>696.346</u>	<u>700.000</u>	<u>687.156</u>
7. Materielle anlægsaktiver			
		Ejendom og installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018		<u>15.884.809</u>	<u>16.000</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>15.884.809</u>	<u>16.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		84.886	16.000
Årets af- og nedskrivninger		<u>20.697</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>105.583</u>	<u>16.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>15.779.226</u>	<u>0</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018		<u>11.400.000</u>	

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Likvide beholdninger		
Kasse	70	21
Jyske Bank 7244-123014-0	0	39.506
Nykredit 8117-1860342	383.396	286.949
	<u>383.466</u>	<u>326.476</u>
9. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2018	2.982.000	2.982.000
	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-6.169.216	-6.971.638
Årets overførte overskud eller underskud	252	102
Ændring i dagsværdi rentesikring	-81.532	802.320
	<u>-6.250.496</u>	<u>-6.169.216</u>
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2018	128.000	78.000
Årets regulering	38.000	50.000
	<u>166.000</u>	<u>128.000</u>

Noter

12. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Restlø- betid i år	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nykredit 9.480.000	24	69.166	9.480.000	9.480.000	9.522.660
Nykredit 1.920.000	24	20.323	1.920.000	1.920.000	1.921.920
Renteswap	22	597.525	7.866.236	7.866.236	0
		687.014	19.266.236	19.266.236	11.444.580

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

0

Til Sikkerhed for gæld til Nykredit er der udstedt Realkreditpantebreve på samlet 11.400 t.kr. Ejendomme og installationer er registreret med en regnskabsmæssigværdi på 15.779 t.kr.

Noter

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sønderbyparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Bolittype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.420	1.420	14	1.420
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.420	1.420	14	1.420

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E2	I henhold til foreningens vedtægter § 5, hæfter andelshaver efter følgende bestemmelser: "(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen."			
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Ejendomsværdi (F2)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.779.226	11.112	
			Andre reserver (F3)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	166.000	117	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	75.092	* 12 /	635
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	1	35	27

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	3.238
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.297
K3	Teknisk andelsværdi	16.535

Feltnr. Sæt kryds

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

Ja	Nej
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	41	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	41	34

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

%

-22

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

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. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.028	8.028
Anskaffelsessum (kostpris)	11.112	11.112
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.297	13.297
Foreslået andelsværdi	3.238	3.238
Reserver uden for andelsværdi	117	117
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		635
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		81
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-3.268.496
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	<u>7.866.236</u>
	<u>4.597.740</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>2.982.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,54</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2018)	<u>1,54</u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	178.500	535.500	275.217	825.650
3	199.500	598.500	307.595	922.786
8	231.000	1.848.000	356.163	2.849.304
14	609.000	2.982.000	938.975	4.597.740

15. Oplysninger om støtte fra staten

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit, der er tilknyttet ejendommen med materikelnummer 0009 at, ejerlav Grejs Bym Grejs. Registreret ejendomsnummer hos Nykredit 0343274 pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt 1.443.006,40 kr. Heraf udgør den kommunale andel 966.814,33. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Nykredit.