

GLB REVISION

AB Strandparken 1

Storstrømsparken 2, 4760 Vordingborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for AB Strandparken 1.

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

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.

Vordingborg, den 10. januar 2019

Bestyrelse



Preben Frandsen
formand



Jakob Lindberg
kasserer



Anita Liljegren

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2019.



Dirigent

Til medlemmerne i AB Strandparken 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Strandparken 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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, 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

AB Strandparken 1 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.

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 samt foreningens vedtægter. 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, 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 rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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.

Køge, den 10. januar 2019

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Andelsboligforeningen	AB Strandparken 1 Storstrømsparken 2 4760 Vordingborg
	Hjemsted: Vordingborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 3.420.000 Andelshavere: 20
Ejendommen	Matrikelnr: Ore, 33 bp
Bestyrelse	Preben Frandsen, formand Jakob Lindberg, kasserer Anita Liljegren
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. marts 2019, Hollænderhaven, Fuglebakken, 4760 Vordingborg

Årsrapporten for AB Strandparken 1 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 samt andelsboligforeningens 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 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.

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.

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 indeklån 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 indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

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. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 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 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	330.001	330.000	295.998
2 Øvrige indtægter	0	2.500	2.500
Indtægter i alt	330.001	332.500	298.498
3 Ejendomsskat og forsikringer	-178.260	-181.800	-176.731
4 Forbrugsafgifter	-1.432	-1.600	-1.381
5 Renholdelse	-8.485	-9.300	-8.438
6 Vedligeholdelse, løbende	-74.310	-57.000	-37.070
7 Administrationsomkostninger	-23.117	-58.600	-20.708
8 Øvrige foreningsomkostninger	-38.336	-42.100	-36.833
9 Afskrivninger	-10.400	0	-10.000
Omkostninger i alt	-334.340	-350.400	-291.161
Resultat før finansielle poster	-4.339	-17.900	7.337
10 Finansielle indtægter	3.111	3.200	3.370
Finansielle poster netto	3.111	3.200	3.370
Årets resultat	-1.228	-14.700	10.707
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	60.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	60.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	-61.228	-14.700	10.707
Overført til "Overført resultat"	-61.228	-14.700	10.707
I alt	-1.228	-14.700	10.707

31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	17.100.000	17.100.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.600	136.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.225.600</u>	<u>17.236.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.225.600</u>	<u>17.236.000</u>
Omsætningsaktiver			
12	Periodeafgrænsningsposter	8.430	7.911
	Tilgodehavender i alt	<u>8.430</u>	<u>7.911</u>
13	Likvide beholdninger	<u>357.870</u>	<u>1.040.360</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>366.300</u>	<u>1.048.271</u>
	Aktiver i alt	<u>17.591.900</u>	<u>18.284.271</u>

31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
14 Andelsindskud	3.420.000	3.420.000
15 Overført resultat	14.075.023	14.136.251
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>17.495.023</u>	<u>17.556.251</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	60.000	0
Andre reserver	<u>60.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>17.555.023</u>	<u>17.556.251</u>
Gældsforpligtelser		
16 Mellemregning med andelshavere	0	690.000
17 Varmeregnskab	27.877	26.527
18 Anden gæld	9.000	11.493
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.877</u>	<u>728.020</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>36.877</u>	<u>728.020</u>
Passiver i alt	<u>17.591.900</u>	<u>18.284.271</u>
19 Eventualforpligtelser		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		
22 Oplysninger om støtte fra staten		

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	330.001	330.000	295.998
	<u>330.001</u>	<u>330.000</u>	<u>295.998</u>
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	0	2.500	2.500
	<u>0</u>	<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	135.364	138.400	134.729
Forsikringer	20.062	20.600	19.168
Pumpebidrag (dige)	22.834	22.800	22.834
	<u>178.260</u>	<u>181.800</u>	<u>176.731</u>
4. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer mv.	1.432	1.600	1.381
	<u>1.432</u>	<u>1.600</u>	<u>1.381</u>
5. Renholdelse			
Snerydning	8.485	9.300	8.438
	<u>8.485</u>	<u>9.300</u>	<u>8.438</u>
6. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	872	7.000	0
Diverse	73.438	50.000	37.070
	<u>74.310</u>	<u>57.000</u>	<u>37.070</u>

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og review af årsrapport	9.188	10.000	9.000
Gebyrer m.v.	1.983	2.500	2.008
Kontorartikler	856	2.000	925
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.300	6.800	4.750
Generalforsamling	3.598	3.000	2.410
Diverse	244	0	0
Administration	948	33.000	833
Gaver	0	1.000	597
Kørsel	0	300	185
	23.117	58.600	20.708
8. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	4.120	4.200	4.080
Antenne	31.644	32.400	29.800
Arbejdsdage	1.746	2.500	1.289
Arrangementer	826	2.000	1.365
Kursus	0	1.000	299
	38.336	42.100	36.833
9. Afskrivninger			
Afskrivning cykelskur	10.400	0	10.000
	10.400	0	10.000
10. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	3.111	3.200	3.370
	3.111	3.200	3.370

11. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	17.100.000	146.000
Kostpris 31. december 2018	17.100.000	146.000
Opskrivninger 31. december 2018	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	10.000
Årets af- og nedskrivninger	0	10.400
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	20.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	17.100.000	125.600
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	17.800.000	

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt antenne	8.430	7.911
	8.430	7.911

13. Likvide beholdninger

Lån&Spar, driftskonto	329.993	1.013.589
Lån&Spar, varmekonto	27.877	26.771
	357.870	1.040.360

14. Andelsindskud

Andelsindskud 1. januar	3.420.000	3.420.000
	3.420.000	3.420.000

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	14.136.251	14.125.544
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-61.228</u>	<u>10.707</u>
	<u>14.075.023</u>	<u>14.136.251</u>
16. Mellemregning med andelshavere		
Mellemregning med andelshaver	<u>0</u>	<u>690.000</u>
	<u>0</u>	<u>690.000</u>
17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto afsluttet varmeregnskabsår	151.200	144.000
Fjernvarmeomkostning afsluttet varmeregnskabsår	-129.089	-130.322
Efterbetalt afsluttet varmeregnskabsår	2.850	-16.706
Indbetalt afsluttet varmeregnskabsår	2.916	24.000
Acontobetaling nyt varmeregnskabsår	<u>0</u>	<u>5.555</u>
	<u>27.877</u>	<u>26.527</u>
18. Anden gæld		
Revisor	9.000	9.000
Omkostninger	0	1
Tømrer	<u>0</u>	<u>2.492</u>
	<u>9.000</u>	<u>11.493</u>

19. Eventualforpligtelser

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.500.000 pr. forsikringsår og besvigelsesforsikring udgør kr. 500.000. Selvrisko udgør 10% dog maks. kr. 2.500 pr. skade.

20. Nøgleoplysninger

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

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.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.880	1.880	20	1.880
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	1.880	1.880	20	1.880

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2018 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.100.000	9.096	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2018 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.000	32	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	27.500 * 12 /	1.880 176	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.880 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.880 0	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2016 kr. pr. m²</u>	<u>År 2017 kr. pr. m²</u>	<u>År 2018 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	0	6	-1

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	9.306	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-175	
K3	Teknisk andelsværdi	9.131	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	1	20	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1	20	40

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	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.

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	9.468	9.468
Anskaffelsessum (kostpris)	9.096	9.096
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-175	-175
Foreslået andelsværdi	9.306	9.306
Reserver uden for andelsværdi	32	32
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		176
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		79
Finansielle poster, netto		-1
Afdrag		<u>0</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

21. 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	<u>17.495.023</u>
	<u>17.495.023</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>3.420.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,1155</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13. marts 2018)	<u>5,1334</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.)
20	171.000	3.420.000	874.751	17.495.023
20	171.000	3.420.000	874.751	17.495.023

21. Beregning af andelsværdi (fortsat)**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 5,12 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i anskaffelsessummen samt forbedringer) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 171.000 kr., 513.000 kr. og 855.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendommens anskaffelsessum med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens kostpris på 17.100.000 kr.

Ændring i anskaffelsessum	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-855.000	16.640.023	4,87	-4,88%
-3%	-513.000	16.982.023	4,97	-2,93%
-1%	-171.000	17.324.023	5,07	-0,98%
0%	0	17.495.023	5,12	0,00%
1%	171.000	17.666.023	5,17	0,98%
3%	513.000	18.008.023	5,27	2,93%
5%	855.000	18.350.023	5,37	4,88%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på -60.000 kr. i alt -60.000 kr.

22. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 11.926.983 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Hertil kommer udbetalt andelsboligbidrag på kr. 300.800.

Det bemærkes, at beløbet ikke forrentes. Eventuel forrentning finder først sted fra det tidspunkt for foreningens eventuelle opløsning og frem til tilbagebetalingstidspunktet.