

Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg

Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33 34 72 78

Årsrapport for regnskabsåret 2018

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 11 / 4 2019



dirigent

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2018 og årsberetningen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, samt andelsboliglovens regler og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

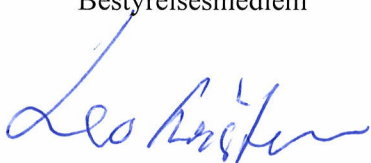
Silkeborg, den 6. marts 2019

BESTYRELSE

Maria Lund
Formand



Leo Kristensen
Bestyrelsesmedlem



Finn Hjorth
Kasserer



Birthe Lund
Bestyrelsesmedlem



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens regler. I balancen er ejendommen indregnet med 26,5 mio. kr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er værdiansættelsen af ejendommen forbundet med væsentlig usikkerhed, da vi ikke kan opnå begrundet overbevisning og dokumentation omkring ejendommens værdi. Usikkerheden kan være i både positiv og negativ retning. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af ejendommen (grunde og bygninger).

Ledelsen har valgt at beregne andelskronen efter valuarvurdering. Da ledelsen har valgt at værdiansætte ejendommene på baggrund af en valuarvurdering efter de gamle regler er det vores opfattelse, at værdien af andelskronen kan være væsentlig fejlbehæftet.

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 andelsboligforeningen 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ledelsen har ikke medtaget nøgleoplysningsskemaet i noterne, men i stedet medtaget dem som bilag, hvilket er en afvigelse fra andelsboligloven. Nøgleoplysningerne har således ikke været underlagt revision.

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 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 andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

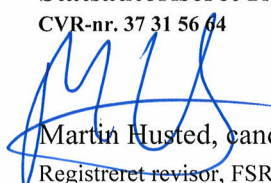
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 6. marts 2019

REVISIONSHUSET TAL & TANKER

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted, cand. merc.
Registreret revisor, FSR



Poul Borghus
Statsautoriseret revisor, FSR

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg
Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro
8600 Silkeborg
CVR-nr.: 33 34 72 78

Stiftet: 1. januar 1992
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Opført 01-01-1917 (fælleshuset)
18 andelsboliger
1.700 samlet antal m2
nr.1 u, Skellerup By

Bestyrelse

Maria Lund
Finn Hjorth
Birthe Lund
Leo Kristensen

Revision

Revisionshuset Tal & Tanker
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Tværgade 7
8600 Silkeborg

Bestyrelsens årsberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. nr.1 u, Skellerup By, beliggende Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro, 8600 Silkeborg

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2019.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 223.378, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

Andelskronens værdi

Bestyrelsen har valgt at beregne andelskronens værdi med valuarvurdering efter de gamle regler. Man skal således være opmærksom, at andelskronens værdi kan være væsentlig fejlbehæftet.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger (andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2)

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og indbetaling til fællesudgifter 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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af gæld til pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til andre reserver, fx til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivningerne tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske anskaffelsessum, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan indholdes i opskrivningshenlæggelsen, udgiftsføres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgælden indregnes til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap m.v.) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdi er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrig gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af årsrapportens sidste side. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse

Note	2018	2017	Budget 2019
	kr.	kr.	kr. (Ej revideret)
INDTÆGTER			
Boligafgift	1.105.225	1.040.341	1.105.225
Gebyr for salg af andelsbeviser	9.000	0	0
INDTÆGTER I ALT	1.114.225	1.040.341	1.105.225
UDGIFTER			
Ejendomsskat, renovation og vandaflledning	-111.645	-99.704	-110.000
Bygningsforsikring	-25.257	-24.981	-26.000
Naturgas (serviceaftale + reparationer)	-39.763	-40.288	-40.000
Kabel TV	-30.719	-28.979	-34.300
Vedligeholdelse	-16.315	-67.641	-20.000
Anvendt henlæggelse indeværende år	0	60.000	0
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	-84.841	-42.420	-84.841
1 Administrationsomkostninger	-27.342	-56.209	-25.000
Diverse	-8.538	-7.151	-6.800
UDGIFTER I ALT	-344.421	-307.372	-346.941
RESULTAT FØR RENTER	769.804	732.969	758.284
<i>Renter</i>			
Pengeinstitut	915	777	0
Prioritetsrenter	-204.204	-53.122	-210.000
Renteswap	-343.137	-655.670	-220.000
<i>Renter i alt</i>	-546.425	-708.015	-430.000
ÅRETS RESULTAT	223.378	24.954	328.284
Resultatdisponering:			
Overført til afdrag på prioritetsgæld	57.152	0	140.000
Overført til tabs- og vindingskonto	166.226	24.954	188.284
Disponeret ialt	223.378	24.954	328.284

Balance

Note		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
	AKTIVER		
2	Grunde og bygninger	<u>26.500.000</u>	<u>26.500.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>26.500.000</u>	<u>26.500.000</u>
	Tilgodehavender	4.617	0
3	Periodiseringer	<u>8.584</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>13.201</u>	<u>0</u>
4	Likvide beholdninger	<u>1.153.965</u>	<u>727.098</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.167.166</u>	<u>727.098</u>
	AKTIVER	<u><u>27.667.166</u></u>	<u><u>27.227.098</u></u>

Balance

Note		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
	PASSIVER		
	Andelskapital	2.841.584	2.841.584
	Reserve for opskrivninger	11.853.328	11.853.328
	Tabs- og vindingskonto	-8.590.953	-325.342
	Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-149.771	-72.595
	Markedsværdi, renteswap	0	-7.999.176
	Afdrag på gæld, akkumuleret	57.152	0
	Henlæggelse til vedligeholdelse	178.312	93.471
5	EGENKAPITAL	<u>6.189.653</u>	<u>6.391.270</u>
6	Gæld til realkreditinstitutter	21.312.619	12.808.595
7	Markedsværdi, renteswap	0	7.999.176
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>21.312.619</u>	<u>20.807.771</u>
	Skyldige omkostninger	1.487	0
8	Anden gæld	23.408	28.057
	Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>164.895</u>	<u>28.057</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>21.477.513</u>	<u>20.835.828</u>
	PASSIVER	<u>27.667.166</u>	<u>27.227.098</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Øvrige forhold		
11	Pantsatte andelsbeviser		
12	Andelsværdi		

Noter

Note	2018 kr.	2017 kr.
1 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	1.000	1.000
Møder, porto, kontor m.v.	3.667	2.772
Kontingent ABF	3.528	3.492
Generalforsamling	997	643
Advokathonorar	0	4.375
Revision og regnskabsmæssig assistance	11.588	10.081
Bogføringsassistance	0	4.120
Rådgivning ifm. finansiering	6.563	7.725
Valuarvurdering	0	22.000
	<u>27.342</u>	<u>56.209</u>
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	14.646.672	14.646.672
Op-/nedskrivning af dagsværdi, primo	11.853.328	4.653.328
Årets opskrivning til dagsværdi	0	7.200.000
	<u>26.500.000</u>	<u>26.500.000</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>18.300.000</u>	<u>18.300.000</u>

Ejendommen måles til dagsværdi pr. 31. december 2018. Til denne vurdering er der anvendt en pris pr./kvm. på kr. 15.588. Satsen er vurderet af ekstern ekspert medio 2017. Såfremt pris pr./kvm ændres fremadrettet, vil ejendommens beregnede værdi også ændre sig.

Jævnfør nedenstående følsomhedsanalyse vil ejendomsværdien ændre sig, såfremt vurderingen af kvadratmeterprisen stiger eller falder med følgende procentsatser.

Følsomhedsanalyse m2 pris	m2 pris	ejendomsværdi
Vurderede m2 pris + 10 %	17.147	29.149.560
Vurderede m2 pris + 5 %	16.367	27.824.580
Vurderede m2 pris	15.588	26.500.000
Vurderede m2 pris - 5 %	14.809	25.174.620
Vurderede m2 pris - 10 %	14.029	23.849.640

3 Periodiseringer		
Forudbetalt Yousee	8.584	0
	<u>8.584</u>	<u>0</u>

Noter

Note	2018 kr.	2017 kr.
4 Likvide beholdninger		
Kasse	1.000	200
AL-Bank, driftskonto	518.112	57.105
AL-Bank, formueflexkonto	634.853	634.276
Nykredit, erhvervskonto	0	35.517
	<u>1.153.965</u>	<u>727.098</u>
5 Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Indbetalt andelskapital	2.841.584	2.841.584
	<u>2.841.584</u>	<u>2.841.584</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Opskrivning af ejendom, primo	11.853.328	4.653.328
Årets nedskrivning	0	7.200.000
	<u>11.853.328</u>	<u>11.853.328</u>
<i>Tabs- og vindingskonto</i>		
Overførsel tidligere år	-325.342	-350.296
Låneomkostninger og kurstab	-432.661	0
Overført fra renteswap	-7.999.176	0
Overført årets resultat	166.226	24.954
	<u>-8.590.953</u>	<u>-325.342</u>
<i>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</i>		
Kursregulering af gæld, primo	-72.595	-23.816
Årets kursregulering af gæld	-77.176	-48.779
	<u>-149.771</u>	<u>-72.595</u>
<i>Markedsværdi, renteswap</i>		
Renteswap, primo	-7.999.176	-8.811.263
Årets ændring i renteswap	7.999.176	812.087
	<u>0</u>	<u>-7.999.176</u>
<i>Afdrag på gæld, akkumuleret</i>		
Årets afdrag på prioritetsgæld	57.152	0
	<u>57.152</u>	<u>0</u>

Noter

Note	2018 kr.	2017 kr.
<i>Henlæggelse til vedligeholdelse</i>		
Henlæggelse, primo	93.471	111.051
Anvendt henlæggelse indeværende år	0	-60.000
Henlæggelse i indeværende år	84.841	42.420
	<u>178.312</u>	<u>93.471</u>
	<u>6.189.653</u>	<u>6.391.270</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit Realkredit	0	12.736.000
Kursregulering	0	72.595
BRF Kredit, hovestol 15.750.000	15.750.000	0
BRF Kredit, hovestol 5.610.000	5.552.848	0
Kursregulering	149.771	0
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	-140.000	0
	<u>21.312.619</u>	<u>12.808.595</u>
Kursværdi	21.452.619	12.808.595
Nominel værdi	21.302.848	12.736.000
7 Markedsværdi, renteswap		
Renteswap	0	7.999.176
	<u>0</u>	<u>7.999.176</u>
8 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	10.108	14.757
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	13.300	13.300
	<u>23.408</u>	<u>28.057</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 21.452.619, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 26.500.000.		
10 Øvrige forhold		
På baggrund af oplysninger fra Statens administration pr. 28. februar 2013, er det oplyst, at foreningen i tilfælde af opløsning skal tilbagebetale kr. 2.548.994 til det offentlige.		
11 Pantsatte andelsbeviser		
Der er pantsatte andelsbeviser i foreningen.		

Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser

Note

12 Andelsværdi, i.h.t. § 5 stk. 2b (valuarvurdering)

REGULERING AF ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Værdiændringen kan opgøres således:

Egenkapital ifølge balance	6.189.653
<i>Ændringer til egenkapitalen</i>	
Tilbageførsel regnskabsmæssig ejendomsværdi	-26.500.000
Ejendomsværdi, jfr. Andelsboligforeningslovens regler, valuarvurdering	26.500.000
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	21.172.619
Prioritetsgæld, jfr. Andelsboligforeningslovens regler	-21.172.619
Fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse	-178.312
	<u>-178.312</u>
Egenkapital efter værdiændring	<u><u>6.011.341</u></u>

Andelsbevisernes værdi kan opgøres således pr. andelsbolig (baseret på lov om andelsboligforeninger § 5):

	Oprindeligt indskud pr. andelsbolig	Antal andelsboliger	Oprindeligt indskud i alt	Formueværdi 31/12 18 pr. andel	Egenkapital 31/12 18 i alt
Andelsbevis lille	132.976	4	531.904	281.309	1.125.237
Andelsbevis mellem	157.866	10	1.578.660	333.964	3.339.638
Andelsbevis stor	182.755	4	731.020	386.616	1.546.465
		<u>18</u>	<u>2.841.584</u>		<u><u>6.011.341</u></u>

Andelsbevisernes værdi pr. andelskrone udgør:	$\frac{6.011.341}{2.841.584} =$	2,115
---	---------------------------------	-------

Ledelsen har valgt at beregne andelskronen efter valuarvurdering. Da ledelsen har valgt at værdiansætte ejendommene på baggrund af en valuarvurdering efter de gamle regler, kan værdien af andelskronen være væsentlig fejlbæftet.

Bilag

Note

13 Nøgleoplysninger

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	1.700	1.700	1.700
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	18	1.700	1.700	1.700

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligens areal + fællesudgifter				

D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	01-01-1917 (fælleshuset)

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Bilag

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	15.588
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	178.312	105
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1	%

		Ja	Nej
G1	Har generalforsamlingen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	650
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	15	156

		Gns. kr. pr. andels m ²
K1	Andelsværdi	3.536
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.947
K3	Teknisk andelsværdi	15.483

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	5	28	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	42	18	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	47	46	10

Bilag

4. Finansielle forhold

P

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19
--	----

 %

R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	2016	2017	2018
		0	0	34