

Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg

Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

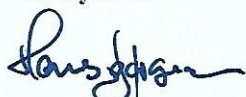
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

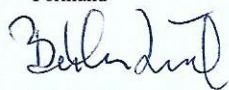
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14. april 2020

Bestyrelse



Hans Jørgensen
Formand



Birthe Lund
Bestyrelsesmedlem



Finn Hjorth
Kasserer



Maria Lund
Næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af foreningens ejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af foreningens ejendomme i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf, jfr. note 3.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsen har valgt ikke at få nøgleoplysningsskemaet revideret, hvilket er en afvigelse fra andelsboligloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 om den 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 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

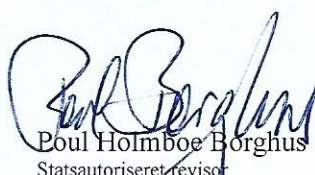
Silkeborg, den 14. april 2020

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266



Poul Holmboe Borghus
Statsautoriseret revisor
mne21387

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg
Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33 34 72 78
Etableret: 1. januar 1992
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.841.584
Andelshavere: 18

Bestyrelse

Hans Jørgensen, Formand
Finn Hjorth, Kasserer
Maria Lund, Næstformand
Birthe Lund, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank
Tværgade 7
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

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 3.

Andelskronens værdi

Bestyrelsen har valgt at beregne andelskronens værdi med valuarvurdering pr. 1. december 2018.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 302.365, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg 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 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger - ej revideret

De i note 15 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. Nøgleoplysningerne er ikke revideret.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2020 (ej revideret)	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	1.119.100	1.088.290	1.105.225	1.105.225
Gebyr ved salg af andele	0	19.931	0	9.000
Indtægter i alt	1.119.100	1.108.221	1.105.225	1.114.225
Ejendomsskat	-117.000	-111.604	-110.000	-111.645
Bygningsforsikring	-26.000	-25.878	-26.000	-25.257
Naturgas (serviceaftaler & reparationer)	-45.000	-46.126	-40.000	-39.763
Kabel TV	-34.300	-34.336	-34.300	-30.719
Vedligeholdelse	-46.500	-70.286	-20.000	-16.315
1 Administrationsomkostninger	-43.000	-62.403	-25.000	-27.343
Diverse	-22.800	-11.810	-6.800	-8.538
Omkostninger i alt	-334.600	-362.443	-262.100	-259.580
Resultat før finansielle poster	784.500	745.778	843.125	854.645
Finansielle indtægter	0	475	0	915
2 Finansielle omkostninger	-380.000	-432.107	-430.000	-547.341
Finansielle poster netto	-380.000	-431.632	-430.000	-546.426
Årets resultat	404.500	314.146	413.125	308.219
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	250.000	567.485	84.841	84.841
Betalte prioritetsafdrag	160.000	137.651	140.000	57.152
Overført restandel af årets resultat	-5.500	-390.990	188.284	166.226
I alt	404.500	314.146	413.125	308.219

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
3	Ejendom	<u>26.500.000</u>	<u>26.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>26.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>26.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender	0	4.617
	Periodiseringer	<u>8.584</u>	<u>8.584</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.584</u>	<u>13.201</u>
4	Likvide beholdninger	<u>1.323.930</u>	<u>1.153.965</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.332.514</u>	<u>1.167.166</u>
	Aktiver i alt	<u>27.832.514</u>	<u>27.667.166</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
5	Andelsindskud	2.841.584	2.841.584
6	Reserve for opskrivning af ejendom	11.853.328	11.853.328
7	Overført resultat	-9.068.436	-8.590.953
8	Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-1.165.103	-149.771
9	Afdrag på gæld	194.803	57.152
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.656.176	6.011.340
10	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	745.797	178.312
	Andre reserver	745.797	178.312
	Egenkapital i alt	5.401.973	6.189.652
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	22.251.103	21.312.619
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.251.103	21.312.619
	Kortfristet del af langfristet gæld	156.000	140.000
	Forudbetalt leje	10.138	10.108
12	Anden gæld	13.300	14.787
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	179.438	164.895
	Gældsforpligtelser i alt	22.430.541	21.477.514
	Passiver i alt	27.832.514	27.667.166
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
14 Eventualforpligtelser			
15 Nøgleoplysninger - ej revideret			
16 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2019	2018
1. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	0	1.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.364	11.588
Omkostninger ifm. handel med andelsbeviser m.v.	6.238	6.563
Møder, porto, kontor m.v.	2.069	3.667
ABF-kontingent	3.672	3.528
Generalforsamling	1.210	997
Mæglerhonorar	31.250	0
Kassedifference, tidligere år	-1.400	0
	62.403	27.343
2. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	432.107	204.204
Betaling vedrørende renteswap	0	343.137
	432.107	547.341
3. Ejendom		
Anskaffelsessum	14.646.672	14.646.672
Anskaffelsessum	14.646.672	14.646.672
Opskrivninger	11.853.328	11.853.328
Opskrivninger	11.853.328	11.853.328
Regnskabsmæssig værdi	26.500.000	26.500.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	 18.300.000	 18.300.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering fra 31. december 2018 fra ejendomsmægler og valuar fra EDC Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 18.300.000 kr.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
4. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	2.400	1.000
AL-Bank, driftskonto	686.365	518.112
AL-Bank, formueflexkonto	635.165	634.853
	<u>1.323.930</u>	<u>1.153.965</u>
5. Andelsindskud		
Andelsindskud	2.841.584	2.841.584
	<u>2.841.584</u>	<u>2.841.584</u>
6. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom	11.853.328	11.853.328
	<u>11.853.328</u>	<u>11.853.328</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat	-8.590.953	-325.342
Årets overførte overskud eller underskud	-390.990	166.226
Låneomkostninger og kurstab	-86.493	-432.661
Overført fra renteswap	0	-7.999.176
	<u>-9.068.436</u>	<u>-8.590.953</u>
8. Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		
Kursregulering af gæld, primo	-149.771	-72.595
Årets kursregulering af gæld	-1.015.332	-77.176
	<u>-1.165.103</u>	<u>-149.771</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
9. Afdrag på gæld		
Afdrag på gæld, primo	57.152	0
Årets afdrag på gæld	137.651	57.152
	194.803	57.152
10. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret	178.312	93.471
Ifølge resultatdisponering	567.485	84.841
	745.797	178.312
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Realkredit, hovedstol 15.750.000	15.750.000	15.750.000
Jyske Realkredit, hovedstol 5.610.000	0	5.552.848
Jyske Realkredit, hovedstol 5.492.000	5.492.000	0
Kursregulering	1.165.103	149.771
	22.407.103	21.452.619
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-156.000	-140.000
	22.251.103	21.312.619
12. Anden gæld		
Revisor	13.300	13.300
Omkostninger	0	1.487
	13.300	14.787

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 22.407.103, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør kr. 26.500.000.

14. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

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.

15. Nøgleoplysninger - ej revideret

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Rosen, Silkeborg 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 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.700	1.700	18	1.700
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	1.700	1.700	18	1.700

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Boligens areal + fællesudgifter				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1917 (fælleshus)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Noter

15. Nøgleoplysninger - ej revideret (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	15.588	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	745.797	439	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 3		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	91.369 * 12 /	1.700 645	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.700 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.700 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	15	181	185

Noter

15. Nøgleoplysninger - ej revideret (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)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	2.739
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.411
K3	Teknisk andelsværdi	15.150

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	10	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	10	41

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	15

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	34	81

Noter

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.656.176
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.407.103
Prioritetsgæld, kursværdi	-22.407.103
	4.656.176

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Værdi pr. indskudt andelskrone - 4.656.176/2.841.584	1,639
--	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2019)	2,115
--	--------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lille	4	132.976	531.904	217.892	871.570
Mellem	10	157.866	1.578.660	258.677	2.586.768
Stor	4	182.755	731.020	299.460	1.197.838
	18	473.597	2.841.584	776.029	4.656.176

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.