

Andelsboligforeningen Naverparken

Navervej 9-11, 8600 Silkeborg

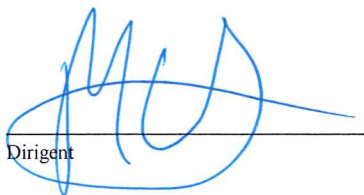
Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

16/6-20

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 Naverparken.

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 19. marts 2020

Bestyrelse

Flemming Rask
formand

Bente Gloggengichser
Sekretær

Helle F. Sørensen
kasserer

Bent Sørensen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Naverparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naverparken 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Naverparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

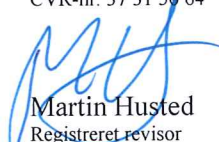
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

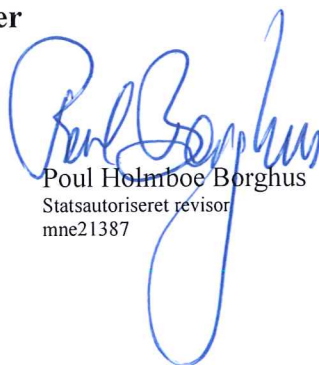
Silkeborg, den 19. marts 2020

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 Naverparken
Navervej 9-11
8600 Silkeborg

Etableret: 10. november 2005
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 15.607.935
Andelshavere: 35

Ejendommen

Matrikelnr: 497d, Silkeborg Markjorder

Bestyrelse

Flemming Rask, formand
Bente Gloggengichser, Sekretær
Helle F. Sørensen, kasserer
Bent Sørensen, bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder, beliggende Navervej 9-11, 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.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 2.949.303, 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

Andelsboligforeningen Naverparken modtog d. 1/3-2020 ejendomsskat retur 2.908.739 kr. efter afgørelse i Skatteankestyrelsen, hvor Andelsboligforeningen Naverparken fik ret i, at vi i årene 2009-2019 havde betalt for meget i ejendomsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Naverparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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.

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 bankindeståender.

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

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 ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balance dagen. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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. Efterfølgende måles prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2020 (ej revideret)	2018
Boligafgift og fællesomkostninger	1.961.483	1.807.000	1.957.341
Venteliste	3.300	0	5.100
Indtægter ved salg af andelsbeviser	0	0	10.000
Indtægter i alt	1.964.783	1.807.000	1.972.441
Ejendomsskat	-326.268	-122.000	-326.268
Refunderet ejendomsskat, tidligere år	2.532.804	0	0
Bygningsforsikring	-38.128	-39.000	-32.545
Renovation	-61.668	-63.000	-58.850
Yousee, Kabel-TV	-82.534	-83.000	-78.656
El-forbrug	-3.645	-5.000	-3.759
Fællesarealer	-24.827	-34.000	-22.753
Vedligeholdelse	-37.243	-110.000	-217.802
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	-572.000	-125.000	-100.000
1 Administrationsomkostninger	-92.200	-86.500	-63.222
Omkostninger i alt	1.294.291	-667.500	-903.855
Resultat før finansielle poster	3.259.074	1.139.500	1.068.586
Finansielle omkostninger	-731.772	-700.000	-861.607
Årets resultat	2.527.302	439.500	206.979
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	402.042	426.453	367.817
Overført restandel af årets resultat	2.125.261	167.530	-160.838
I alt	2.527.303	593.983	206.979

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
2	Ejendom	63.000.000	66.000.000
	Anlægsaktiver i alt	63.000.000	66.000.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender	2.480.491	0
	Periodiseringer	25.989	5.100
	Tilgodehavender i alt	2.506.480	5.100
3	Likvide beholdninger	672.346	503.869
	Omsætningsaktiver i alt	3.178.826	508.969
	Aktiver i alt	66.178.826	66.508.969

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Andelsindskud	15.607.935	15.607.935
5 Reserve for opskrivninger	4.773.250	7.773.250
6 Tabs- og vindingskonto	2.045.756	-79.505
7 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-4.482.229	-3.808.294
8 Afdrag på gæld	4.448.166	4.046.124
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.392.878	23.539.510
9 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.000.889	428.889
Andre reserver	1.000.889	428.889
Egenkapital i alt	23.393.767	23.968.399
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	42.300.160	42.116.391
Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.300.160	42.116.391
Kortfristet del af langfristet gæld	426.453	338.000
Forudbetalt leje	41.903	51.179
11 Anden gæld	16.543	35.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	484.899	424.179
Gældsforpligtelser i alt	42.785.059	42.540.570
Passiver i alt	66.178.826	66.508.969
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualforpligtelser		
14 Nøgleoplysninger		
15 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019	2018
1. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.394	20.665
Anden revisorrådgivning	13.976	0
Valuarhonorar	27.500	20.000
Møder, porto, kontor m.v.	15.547	15.248
ABF-kontingent	6.885	6.853
Småanskaffelser	7.898	456
	92.200	63.222
2. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	58.226.750	58.226.750
Anskaffelsessum 31. december 2019	58.226.750	58.226.750
Opskrivninger 1. januar	7.773.250	7.773.250
Årets værdiregulering	-3.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2019	4.773.250	7.773.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	63.000.000	66.000.000
Offentlig ejendomsvurdering 31. december 2019	48.000.000	48.000.000
3. Likvide beholdninger		
Danske Bank, 1059-0310	425.005	374.458
Danske Bank, 1059-0329	32.300	29.000
Danske Bank, 1059-0337	215.041	100.411
	672.346	503.869
4. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	15.607.935	15.607.935
	15.607.935	15.607.935

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	7.773.250	7.773.250
Årets værdiregulering	-3.000.000	0
	4.773.250	7.773.250
6. Tabs- og vindingskonto		
Overført resultat 1. januar	-79.505	81.333
Årets overførte overskud eller underskud	2.125.261	-160.838
	2.045.756	-79.505
7. Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		
Kursregulering af gæld 1. januar	-3.808.294	-4.009.335
Årets kursregulering af gæld	-122.257	201.041
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	-551.678	0
	-4.482.229	-3.808.294
8. Afdrag på gæld		
Afdrag på gæld 1. januar	4.046.124	3.678.307
Årets afdrag på gæld	402.042	367.817
	4.448.166	4.046.124
9. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	428.889	328.889
Ifølge resultatdisponering	572.000	100.000
	1.000.889	428.889

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, kontantlån	0	11.015.646
Realkredit Danmark, flexlån	10.000.000	10.000.000
Realkredit Danmark, flexlån	17.000.845	17.000.845
Realkredit Danmark, kontantlån	0	3.558.406
Realkredit Danmark, kontantlån 1%	14.724.017	0
Kursregulering	1.001.751	879.494
	42.726.613	42.454.391
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-426.453	-338.000
	42.300.160	42.116.391
Nominel værdi	41.724.862	41.574.896
11. Anden gæld		
Revisor	15.000	15.000
Andre skyldige omkostninger	1.543	20.000
	16.543	35.000

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 42.726.613, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør kr. 63.000.000.

13. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Noter

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Naverparken 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. 300 af 26. marts 2019 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	4.357	4.357	35	4.357
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	4.357	4.357	35	4.357

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
		☐	☒	☐
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.000.000	14.459
		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.889	230
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2	
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	163.457 * 12 /	4.357 450
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	4.357 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	4.357 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
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	109	48
			580

Noter

14. 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)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	5.140
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.090
K3	Teknisk andelsværdi	14.230

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	7	50	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	23	131
M3	Vedligeholdelse i alt	7	73	140

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)	32

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	79	84	186

Noter

15. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.392.878
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.726.613
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.726.613
	<u>22.392.878</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>15.607.935</u>
--	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,4347</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. april 2019)	<u>1,02</u>
---	-------------

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.)
Type A	14	422.460	5.914.440	606.108	8.485.513
Type B	21	461.595	9.693.495	662.255	13.907.365
	<u>35</u>	<u>884.055</u>	<u>15.607.935</u>	<u>1.268.363</u>	<u>22.392.878</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.