

Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg

Navervej 9-11
8600 Silkeborg

Årsrapport for regnskabsåret 2018

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 9/4 2019

dirigent


(Andelskone ej)
godkendt

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsens regnskabspåtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3-5
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger.....	6
Bestyrelsens årsberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15
Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser.....	16
Bilag - nøgleoplysninger.....	17-19

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 11. marts 2019

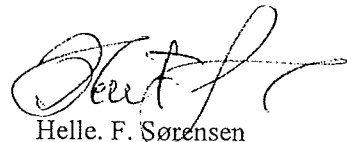
BESTYRELSE



Anni Brown
Formand



Flemming Rask
Næstformand



Helle. F. Sørensen
Kasserer



Aase Mouritsen
Sekretær



Ole Hummelgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Naverparken, Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naverparken, 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 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

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.

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 og har som dokumentation herfor indhentet ekstern vurdering til beregning af dagsværdien, jfr. note 4.

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 noteplysningerne, 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.

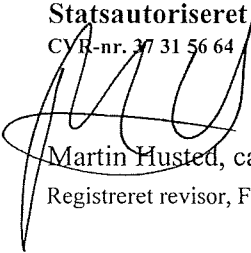
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

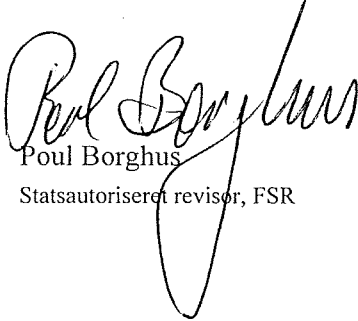
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 11. 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 Naverparken, Silkeborg Navervej 9-11 8600 Silkeborg Stiftet: 10. november 2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Opført 1. november 2007 35 andelsboliger 4.357 samlet antal m2 497d, Silkeborg Markjorder
Bestyrelse	Anni Brown Flemming Rask Helle. F. Sørensen Aase Mouritsen Ole Hummelgaard
Revision	Revisionshuset Tal & Tanker Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank 8600 Silkeborg

Bestyrelsens årsberetning

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 4.

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. 206.979, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 8.

Udviklingen i andelskronen

Foreningens andelskrone er faldet væsentligt ift. sidste år.

Faldet skyldes, at der pr. 1/10-2018 er kommet ny lovgivning for ejendomsmægler når de skal værdiansætte ejendomme i en andelsboligforening.

Mægler skal medtage kr. 75 pr. m2 til vedligeholdelse i deres beregning - hvilket svare til kr. 326.775.

Derudover skal mægler medtage kr. 112.875 i administration - selvom foreningen normalt kun har omkostninger på ca. kr. 50.000.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån 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.

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.

Regnskabspraksis

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.

Der foretages ikke afskrivninger på andelsboligforeningens ejendom.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrig gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, de følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

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 og fællesudgifter	1.957.341	1.961.379	1.961.225
Salg andele	10.000	10.000	0
Venteliste	5.100	3.300	0
INDTÆGTER I ALT	1.972.441	1.974.679	1.961.225
UDGIFTER			
Ejendomsskat	-326.268	-325.884	-326.000
Bygningsforsikring	-32.545	-38.199	-35.000
Renovation	-58.850	-52.602	-50.000
You See, Kabel TV	-78.656	-74.956	-75.000
El	-3.759	-3.468	-5.000
Vedligeholdelse	-217.802	-31.156	-60.000
Fællesarealer	-22.753	-26.491	-24.000
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	-100.000	-100.000	-150.000
2 Administrationsomkostninger	-62.766	-46.784	-44.700
3 Diverse	-456	-3.537	0
UDGIFTER I ALT	-903.855	-703.077	-769.700
RESULTAT FØR RENTER	1.068.586	1.271.602	1.191.525
<i>Renter</i>			
Prioritetsrenter	-861.607	-794.529	-851.000
<i>Renter i alt</i>	-861.607	-794.529	-851.000
ÅRETS RESULTAT	206.979	477.073	340.525
Resultatdisponering:			
Overført til afdrag på prioritetsgæld	367.817	346.131	338.000
Overført til tabs- og vindingskonto	-160.838	130.942	2.525
Disponeret ialt	206.979	477.073	340.525

Balance

Note		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
	AKTIVER		
4	Grunde og bygninger	<u>66.000.000</u>	<u>66.000.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>66.000.000</u>	<u>66.000.000</u>
	Periodiseringer	<u>5.100</u>	<u>5.093</u>
	Tilgodehavender	<u>5.100</u>	<u>5.093</u>
5	Likvide beholdninger	<u>503.868</u>	<u>544.925</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>508.968</u>	<u>550.018</u>
	AKTIVER	<u><u>66.508.968</u></u>	<u><u>66.550.018</u></u>

Balance

Note		2018 kr.	2017 kr.
	PASSIVER		
	Andelskapital	15.607.935	15.607.935
	Reserve for opskrivninger	7.773.250	7.773.250
	Tabs- og vindingskonto	-79.505	81.333
	Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	-3.808.294	-4.009.335
	Afdrag på gæld, akkumuleret	4.046.124	3.678.307
	Henlæggelse til vedligeholdelse	428.889	328.889
6	EGENKAPITAL	<u>23.968.399</u>	<u>23.460.379</u>
7	Gæld til realkreditinstitutter	42.116.391	42.656.249
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>42.116.391</u>	<u>42.656.249</u>
	Skyldige omkostninger	20.000	0
8	Anden gæld	66.179	66.391
	Kortfristet del af langfristet gæld	338.000	367.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>424.179</u>	<u>433.391</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>42.540.570</u>	<u>43.089.640</u>
	PASSIVER	<u>66.508.968</u>	<u>66.550.018</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Pantsatte andelsbeviser		
11	Andelsværdi		

Noter

Note	2018 kr.	2017 kr.
1 Væsentlige usikkerheder		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af foreningens ejendom på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af foreningens ejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet ekstern vurdering af værdien.		
2 Administrationsomkostninger		
ABF-kontingent	6.853	6.737
Møder, porto, kontor m.v.	15.248	12.355
Hjemmeside	0	213
Valuar	20.000	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.665	17.479
	<u>62.766</u>	<u>46.784</u>
3 Diverse		
Småanskaffelser	456	3.537
	<u>456</u>	<u>3.537</u>
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum	58.226.750	58.226.750
Opskrivning til dagsværdi	7.773.250	7.773.250
	<u>66.000.000</u>	<u>66.000.000</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>48.000.000</u>	<u>48.000.000</u>

Ejendommen måles til dagsværdi pr. 31. december 2018. Til denne vurdering er anvendt en pris pr. m2 på kr. 15.033.

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 %	16.536	72.048.659
Vurderede m2 pris + 5 %	15.785	68.773.720
Vurderede m2 pris	15.033	65.498.781
Vurderede m2 pris - 5 %	14.281	62.223.842
Vurderede m2 pris - 10 %	13.530	58.948.903

Noter

Note	2018 kr.	2017 kr.
5 Likvide beholdninger		
Danske Bank, 10590310	374.458	309.828
Danske Bank, 10590329	29.000	18.799
Danske Bank, 10590337	100.411	216.299
Tinglysningskonto	0	0
	<u>503.868</u>	<u>544.925</u>
6 Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Indbetalt andelskapital	15.607.935	15.607.935
	<u>15.607.935</u>	<u>15.607.935</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Opskrivning af ejendom, primo	7.773.250	7.273.250
Årets opskrivning	0	500.000
	<u>7.773.250</u>	<u>7.773.250</u>
<i>Tabs- og vindingskonto</i>		
Overførsel tidligere år	81.333	-49.609
Overført årets resultat	-160.838	130.942
	<u>-79.505</u>	<u>81.333</u>
<i>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</i>		
Kursregulering af gæld, primo	-4.009.335	-3.229.344
Årets kursregulering af gæld	201.041	-779.990
	<u>-3.808.294</u>	<u>-4.009.335</u>
<i>Afdrag på gæld, akkumuleret</i>		
Akkumulerede afdrag prioritetsgæld, primo	3.678.307	3.332.175
Årets afdrag på prioritetsgæld	367.817	346.131
	<u>4.046.124</u>	<u>3.678.307</u>
<i>Henlæggelse til vedligeholdelse</i>		
Henlæggelse, primo	328.889	228.889
Henlæggelse i indeværende år	100.000	100.000
	<u>428.889</u>	<u>328.889</u>
	<u>23.968.399</u>	<u>23.460.379</u>

Noter

Note	2018 kr.	2017 kr.
7 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, kontantlån	11.015.646	11.288.000
Realkredit Danmark, flexlån	10.000.000	10.000.000
Realkredit Danmark, flexlån	17.000.845	17.000.845
Realkredit Danmark, kontantlån	3.558.406	3.653.869
Kursregulering	879.494	1.080.535
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	-338.000	-367.000
	<u>42.116.391</u>	<u>42.656.249</u>
Kursværdi	42.454.391	43.023.249
Nominel værdi	41.574.896	41.942.714
Pålydende rente	0,56-2,56%	0,56-2,56%
8 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	51.179	51.391
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000
	<u>66.179</u>	<u>66.391</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 42.454.391, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 66.000.000.		
10 Pantsatte andelsbeviser		
Der er pantsatte andelsbeviser i foreningen.		

Regnskabsmæssig værdi andelsbeviser

Note

11 Andelsværdi, i.h.t. § 5 stk. 2a (anskaffelsespris)

REGULERING AF ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Værdiændringen kan opgøres således:

Egenkapital ifølge balance	23.968.399
<i>Ændringer til egenkapitalen</i>	
Tilbageførsel regnskabsmæssig ejendomsværdi	-66.000.000
Ejendomsværdi, jfr. Andelsboligforeningslovens regler, anskaffelssum	58.226.750
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	41.778.391
Prioritetsgæld, jfr. Andelsboligforeningslovens regler	-41.574.896
Fradrag for henlæggelse til vedligeholdelse	-428.889
	<u>-7.998.644</u>
Egenkapital efter værdiændring	<u>15.969.754</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 Type A	422.460	14	5.914.440	432.253	6.051.547
Andelsbevis Type B	461.595	21	9.693.495	472.296	9.918.207
		<u>35</u>	<u>15.607.935</u>		<u>15.969.754</u>

Andelsbevisernes værdi pr. andelskrone udgør: $\frac{15.969.754}{15.607.935} = 1,023$

Ej godkendt

Bilag

Note

12 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	35	4.357	4.357	4.357
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	35	4.357	4.357	4.357

		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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

		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	58.226.750	13.364
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	428.889	98
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	%

		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	449
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)	65	109	48

		Gns. kr. pr. andels m ²
K1	Andelsværdi	3.665
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.647
K3	Teknisk andelsværdi	13.312

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)	50	7	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	50	7	50

Bilag

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 35 %

	2016	2017	2018
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	62	79	84