

Andelsboligforeningen Plantagen

Solbærvej 1-17, 4230 Skælskør

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Plantagen.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 18. februar 2019

Bestyrelse

Pernille Gaarden
formand

Jette Esther Raagaard

Jan ???

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Plantagen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Plantagen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Plantagen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 18. februar 2019

GLB REVISION

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

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Plantagen
Solbærvej 1-17
4230 Skælskør

CVR-nr.: 32 80 38 22
Etableret: 22. marts 1984
Hjemsted: Slagelse Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 852.000
Andelshavere: 9

Ejendommen

Matrikelnr: Smidstrup By, Eggeslevmagle 6u

Bestyrelse

Pernille Gaarden, formand
Jette Esther Raagaard
Jan ???

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med selvadministrerende administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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.

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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	198.167	198.200	198.200	247.576
Indtægter i alt	198.167	198.200	198.200	247.576
3 Ejendomsskat og forsikringer	-56.493	-57.500	-57.500	-54.611
4 Forbrugsafgifter	-28.802	-29.100	-30.700	-23.305
5 Vedligeholdelse, løbende	-16.512	-25.000	-25.000	-79.686
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-237.500	0	0	0
7 Administrationsomkostninger	-15.742	-14.400	-16.700	-14.354
8 Øvrige foreningsomkostninger	-6	-5.000	-5.000	-34.589
Omkostninger i alt	-355.055	-131.000	-134.900	-206.545
Resultat før finansielle poster	-156.888	67.200	63.300	41.031
9 Finansielle indtægter	60	100	0	189
Finansielle poster netto	60	100	0	189
Årets resultat	-156.828	67.300	63.300	41.220
Årets resultat fordeles således:				
Overført restandel af årets resultat	-156.828	67.300	63.300	41.221
Overført til "Overført resultat"	-156.828	67.300	63.300	41.221
I alt	-156.828	67.300	63.300	41.221

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>4.260.000</u>	<u>4.260.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.260.000</u>	<u>4.260.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.260.000</u>	<u>4.260.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.888</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.888</u>
11	Likvide beholdninger	<u>258.259</u>	<u>404.763</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>258.259</u>	<u>414.651</u>
	Aktiver i alt	<u>4.518.259</u>	<u>4.674.651</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
12 Andelsindskud	852.000	852.000
13 Overført resultat	3.656.117	3.812.945
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>4.508.117</u>	<u>4.664.945</u>
Egenkapital i alt	<u>4.508.117</u>	<u>4.664.945</u>
Gældsforpligtelser		
Mellemregning med andelshavere	42	6
Anden gæld	10.100	9.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.142</u>	<u>9.706</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.142</u>	<u>9.706</u>
Passiver i alt	<u>4.518.259</u>	<u>4.674.651</u>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualforpligtelser		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		
18 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
1. Boligafgift				
Boligafgift, medlemmer	198.167	198.200	198.200	247.576
	198.167	198.200	198.200	247.576
2. Øvrige indtægter				
	0	0	0	0
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	39.582	40.000	40.000	37.846
Forsikringer	16.911	17.500	17.500	16.765
	56.493	57.500	57.500	54.611
4. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	1.418	1.600	1.600	1.416
Renovation	27.384	27.500	29.100	21.889
	28.802	29.100	30.700	23.305
5. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	1.768			440
Elektriker	0			3.403
Tømrer	0			48.286
VVS	11.856			26.045
Tagarbejde	2.648			0
Kloakarbejde	0			981
Gårdsplads og vej	240			0
Øvrig vedligeholdelse	0			531
	16.512	25.000	25.000	79.686

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Velux vinduer	237.500	0	0	0
	237.500	0	0	0
7. Administrationsomkostninger				
Revision og regnskabsmæssig assistance	9.100	9.100	9.300	8.700
Bogholderimæssig assistance	1.000	1.000	1.000	1.000
Revisorhonorar, rest sidste år	625	0	0	0
Gebyrer m.v.	308	1.000	1.000	160
Kontorartikler	0	500	500	571
Kontingenter	1.764	1.800	1.800	1.746
Generalforsamling og møder	845	1.000	1.000	77
Webhotel	2.100	0	2.100	2.100
	15.742	14.400	16.700	14.354
8. Øvrige foreningsomkostninger				
Signallevering, Stofa	6	0	0	34.589
Øvrige foreningsomkostninger	0	5.000	5.000	0
	6	5.000	5.000	34.589
9. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	60	100	0	189
	60	100	0	189

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>4.260.000</u>	<u>4.260.000</u>
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>4.260.000</u>	<u>4.260.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.260.000</u>	<u>4.260.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>6.800.000</u>	<u>6.800.000</u>
11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank	<u>258.259</u>	<u>404.763</u>
	<u>258.259</u>	<u>404.763</u>
12. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>852.000</u>	<u>852.000</u>
	<u>852.000</u>	<u>852.000</u>
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.812.945	3.771.724
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-156.828</u>	<u>41.221</u>
	<u>3.656.117</u>	<u>3.812.945</u>
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.260 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

Noter

15. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Plantagen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	771	771	9	771
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	771	771	9	771

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☒	☐	☐
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1984

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☐	☒	
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒	
		Ejendomsværdi (F2)			
		Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	6.800.000	8.820		
		Andre reserver (F3)			
		Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			
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	16.514	* 12 /	771	257
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	771	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	771	0

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	19	53	-203
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	9.142		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-322		
K3	Teknisk andelsværdi	8.820		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	103	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	105	0	308
M3	Vedligeholdelse i alt	122	103	329
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.820	8.820
Anskaffelsessum (kostpris)	5.525	5.525
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	-322	-322
Foreslået andelsværdi	9.142	9.142
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		257
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		72
Øvrige omkostninger		28
Finansielle poster, netto		0
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.508.117
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	6.800.000
Ejendommens kostpris	-4.260.000
	7.048.117
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	852.000
Værdi pr. fordelingstal	8,27
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2018)	8,46

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	81.000	162.000	670.067	1.340.135
2	85.000	170.000	703.157	1.406.314
5	104.000	520.000	860.334	4.301.668
9	270.000	852.000	2.233.558	7.048.117

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 8,27 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 68.000 kr., 204.000 kr. og 340.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 6.800.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-340.000	6.708.117	7,87	-4,84%
-3%	-204.000	6.844.117	8,03	-2,90%
-1%	-68.000	6.980.117	8,19	-0,97%
0%	0	7.048.117	8,27	0,00%
1%	68.000	7.116.117	8,35	0,97%
3%	204.000	7.252.117	8,51	2,90%
5%	340.000	7.388.117	8,67	4,84%

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

Noter

18. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 2.912.853 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.