

Andelsboligforeningen Fuglsangsparken

c/o Lou Advokatfirma

Østergrave 4

8900 Randers C

CVR-nummer 29 45 31 36

Årsrapport 2018

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 31/4 19



Jan Toft Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelses- og administratorpåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15
Øvrige noter	
Nøgleoplysninger	18
Beregning af andelsværdi	23

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Fuglsangsparken
c/o Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

CVR-nummer: 29 45 31 36
Hjemstedskommune: Randers
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Stiftelsesår: 2003

Formål

At eje og administrere ejendommen for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken.

Bestyrelse

Ivan Busk Jensen, formand
Dorthe Knudsen
Claus Stenum Jensen
Mogens Jeppesen
Steen Nielsen

Administrator

Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

Pengeinstitut

Nordea
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revision

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 22. januar 2019

Bestyrelsen:

Ivan Busk Jensen, formand

Dorthe Knudsen

Claus Stenrum Jensen

Mogens Jeppesen

Steen Nielsen

Som administrator for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for andelsboligforeningen er det vores opfattelse, at den af os opstillede bogføringsbalance for 2018 er i overensstemmelse med andelsboligforeningens aktiviteter i regnskabsåret.

Randers, 22. januar 2019

Administrator:

Jan Toft Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fuglsangsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fuglsangsparken for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse 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, og andelsboligforeningens vedtægter. Andelsboligforeningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelse 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 andelsboligforeningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Randers, 22. januar 2019

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR 31 77 85 30



Kurt Telling Jørgensen

Registreret revisor

mne741

		Realiseret 2018 DKK	Budget 2018 DKK	Realiseret 2017 DKK	Budget 2019 DKK
Note	Resultatopgørelse		(ej revideret)		(ej revideret)
Perioden 1. januar - 31. december					
	Boligafgift	973.670	973.660	1.112.870	973.660
1	Øvrige indtægter	11.328	11.300	11.328	11.300
	Indtægter	984.998	984.960	1.124.198	984.960
2	Ejendomsskat og forsikringer	44.846	44.900	43.273	47.400
3	Forbrugsafgifter	36.054	35.900	35.759	42.750
4	Renholdelse	0	0	47	0
5	Vedligeholdelse, løbende	34.298	33.500	4.769	41.500
6	Administrationsomkostninger	34.772	35.000	34.687	35.000
7	Øvrige foreningsomkostninger	6.101	8.000	5.301	8.000
	Omkostninger i alt	156.071	157.300	123.836	174.650
	Resultat før finansielle poster	828.927	827.660	1.000.362	810.310
8	Finansielle indtægter	0	0	105.070	0
9	Finansielle omkostninger	621.719	655.820	785.834	620.000
	Finansielle poster i alt	621.719	655.820	680.764	620.000
	Årets resultat	207.208	171.840	319.598	190.310
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	53.760	53.760	53.760	53.760
	Overført til reserver i alt	53.760	53.760	53.760	53.760
	Betalte prioritetsafdrag	101.200	100.700	127.347	102.000
	Overført restandel af årets resultat	52.248	17.380	138.491	34.550
	Overført til egenkapital i alt	153.448	118.080	265.838	136.550
	Disponeret i alt	207.208	171.840	319.598	190.310

Note	Balance	2018 DKK	2017 DKK
Aktiver pr. 31. december 2018			
10	Ejendommen	23.978.566	23.978.566
	Materielle anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
	Anlægsaktiver	23.978.566	23.978.566
	Restance, andelshavere	11.049	0
	Tilgodehavender	11.049	0
11	Likvide beholdninger	1.108.796	1.011.838
	Omsætningsaktiver	1.119.845	1.011.838
	Aktiver i alt	25.098.411	24.990.404

Note	Balance	2018 DKK	2017 DKK
Passiver pr. 31. december 2018			
12	Andelsindskud	5.221.915	5.221.915
13	Overført resultat m.v.	287.997	117.564
	Egenkapital	5.509.912	5.339.479
14	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	438.400	384.640
	Andre reserver	438.400	384.640
	Egenkapital inkl. andre reserver	5.948.312	5.724.119
15	Prioritetsgæld	19.138.099	19.256.285
	Langfristede gældsforpligtelser	19.138.099	19.256.285
16	Anden gæld	12.000	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.000	10.000
	Gældsforpligtelser i alt	19.150.099	19.266.285
	Passiver i alt	25.098.411	24.990.404
17	Eventualforpligtelser		
18	Sikkerhedsstillelser		
19	Hæftelser		
20	Garantier		
21	Nøgleoplysninger		
22	Beregning af andelsværdi		

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
	2018 DKK	2018 DKK	2017 DKK	2019 DKK
		(ej revideret)		(ej revideret)
1	Øvrige indtægter			
	Antennebidrag	11.328	11.328	11.300
	Øvrige indtægter i alt	11.328	11.328	11.300
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	18.974	17.832	20.900
	Ejendomsforsikring	18.190	17.669	18.700
	Øvrige forsikringer	7.682	7.772	7.800
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	44.846	43.273	47.400
3	Forbrugsafgifter			
	Renovation	24.600	24.400	31.300
	Kabel TV	11.454	11.359	11.450
	Forbrugsafgifter i alt	36.054	35.759	42.750
4	Renholdelse			
	Rengøring	0	47	0
	Renholdelse i alt	0	47	0
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Tømrer	0	1.280	0
	VVS	32.906	9.489	0
	Haveanlæg	1.099	2.450	0
	Reparation af driftsmidler	0	550	0
	Drift af driftsmidler	293	0	0
	Hensat reparation, tidligere år	0	-9.000	0
	Budget	0	0	41.500
	Vedligeholdelse, løbende i alt	34.298	4.769	41.500
6	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	19.710	19.615	21.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	11.500	12.000
	Arkitekt og teknisk rådgivning	0	1.105	0
	Gebyrer m.v.	1.839	1.815	2.000
	Kontorartikler og porto	0	652	0
	Omkostninger til hjemmeside	723	0	0
	Administrationsomkostninger i alt	34.772	34.687	35.000

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget	
	2018 DKK	2018 DKK	2017 DKK	2019 DKK	
		(ej revideret)		(ej revideret)	
7	Øvrige foreningsomkostninger				
	Generalforsamling og bestyrelses-				
	møder	4.696	5.000	4.639	5.000
	Gaver og blomster	1.405	3.000	662	3.000
	Øvrige foreningsomkostninger i alt	6.101	8.000	5.301	8.000
8	Finansielle indtægter				
	Kursgevinst ved indfrielse af kon-				
	tantlån i forbindelse med låneom-				
	lægning	0	0	105.070	0
	Finansielle indtægter i alt	0	0	105.070	0
9	Finansielle omkostninger				
	Prioritetsrenter og bidrag	234.942	255.820	205.811	233.000
	Betaling vedrørende renteswap	386.777	400.000	548.117	387.000
	Låneomkostninger	0	0	31.906	0
	Finansielle omkostninger i alt	621.719	655.820	785.834	620.000

Noter	2018 DKK	2017 DKK
10 Ejendommen		
Kostpris pr. 1. januar	23.978.566	23.978.566
Kostpris pr. 31. december	<u>23.978.566</u>	<u>23.978.566</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>23.978.566</u>	<u>23.978.566</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	<u>19.950.000</u>	<u>22.200.000</u>
11 Likvide beholdninger		
Nordea 6888 999068	300.000	300.000
Nordea 7563 380122	522.660	425.702
Nordea 8980 743846	286.136	286.136
Likvide beholdninger i alt	<u>1.108.796</u>	<u>1.011.838</u>
12 Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	5.221.915	5.221.915
Andelsindskud i alt	<u>5.221.915</u>	<u>5.221.915</u>
13 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.273.924	2.008.086
Betalte prioritetsafdrag	101.200	127.347
Rest af årets resultat	52.248	138.491
Dagsværdi renteswap	-2.139.375	-2.156.360
Overført resultat m.v. i alt	<u>2.427.372</u>	<u>2.273.924</u>
14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	384.640	330.880
Overført	53.760	53.760
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom i alt	<u>438.400</u>	<u>384.640</u>

Noter	2018 DKK	2017 DKK
15		
Prioritetsgæld		
Nordea, opr. 4.150.000, kontantlån 2%, restløbetid 28½ år	3.998.724	4.099.925
Nordea, opr. 13.000.000, obl.lån v.rt inkonv., restløbetid 28½ år	13.000.000	13.000.000
Renteswap	2.139.375	2.156.360
Prioritetsgæld i alt	19.138.099	19.256.285
Kursværdi af prioritetsgæld	19.239.579	19.422.244
Aftale om rentesikring (renteloft)		
Andelsboligforeningen har indgået en renteloftaftale med Nordea, hvor foreningen betaler en fast rente på 2,65% for lånet med en hovedstol på DKK 13.000.000, samtidig modtager foreningen en variabel rente svarende til CIBOR 6M. Markedsværdien af denne aftale er pr.31. december 2018 negativ med DKK 2.139.375.		
16		
Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.000	10.000
Anden gæld i alt	12.000	10.000

Noter

17 Eventualforpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på ejendommen:

Nordea, realkreditpantebreve	DKK	18.120.000
Ejendommen er værdiansat til	DKK	23.978.566

19 Hæftelser

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og solidarisk.

Der er pr. 31. december 2018 ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i felt E1 og E2 i noten for nøgleoplysninger.

20 Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti overfor andelshaverne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

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 spe

Anvendt regnskabspraksis

cificeret 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 og efterfølgende indregninger til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente.

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

s

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægterne.

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

Nøgleoplysninger

Note 21 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Fuglsangsparken 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 andelsboligforeningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende nøgleoplysninger

		31.12.2018		31.12.2017	31.12.2016
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	16	1.760	1.760	1.760
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.760	1.760	1.760

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Boligafgiften for de enkelte lejligheder opgøres således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi jf. vedtægternes §8.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Nøgleoplysninger

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud, samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter der optages, hvor andelshaverne hæfter personligt og solidarisk. Der er pr. 31. december 2018 ikke optaget lån med personlig hæftelse.		

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

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2018 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	23.978.566	13.624

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2018 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	438.400	249

Forklaring på udregning		Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,83%

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlig 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

Nøgleoplysninger

Andelsboligforeningens drift

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			DKK pr. m ²
H1	Boligafgift	62.610	x 12	/ 1760	427
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1760	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1760	0

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018	2017	2016
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	118	182	124

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.311	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	10.244	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.555	K1+K2

Nøgleoplysninger

Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og re- novering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
		2018 DKK pr. m2	2017 DKK pr. m2	2016 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	3	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	19	3	16

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 DKK pr. m2	2017 DKK pr. m2	2016 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	58	72	87

Nøgleoplysninger

Øvrige nøgletal

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over andelsboligforeningens økonomiske forhold.

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.335	11.335
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	13.624	13.624
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.244	10.244
Forslået andelsværdi	4.311	4.311
Reserver uden for andelsværdi	249	249
		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		427
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		71
Afdrag		12
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Beregning af andelsværdi

Note 22 Beregning af Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligloven samt vedtægterne.

Ifølge andelsboligloven skal ejendommen ved opgørelse af andelsværdien værdiansættes efter en af følgende tre metoder: Anskaffelsespris, valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering.

De tre værdiansættelsesmetoder beskrives nedenfor og derefter vises de alternative beregninger.

Opgjort på baggrund af anskaffelsespris

Denne metode er baseret på det beløb som ejendommens kostpris udgjorde ved opførelsen/anskaffelsen med tillæg af senere forbedringer.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til pantebrevsrestgæld.

Opgjort på baggrund af valuarvurdering

Ved en valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom er det ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er udgangspunktet for vurderingen. Denne vurdering foretages af en valuar. En valuarvurdering må ikke være mere end 18 måneder gammel. En foretaget valuarvurdering må kun anvendes ved én regnskabsafslæggelse.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til kursværdi.

Andelsværdien beregnes ikke, da der ikke er indhentet en valuarvurdering.

Opgjort på grundlag af den offentlige vurdering

Den offentlige ejendomsvurdering udarbejdes af SKATs vurderingsmyndighed.

Ved anvendelse af denne metode skal den på ejendommen hvilende gæld værdiansættes til kursværdi.

Beregning af andelsværdi

	2018 DKK	2018 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.509.912
Ejendommens anskaffelsessum	23.978.566	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	0
Prioritetsgæld inkl. renteswap, regnskabsmæssig værdi	19.138.099	
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-17.060.524	2.077.575
		<u>7.587.487</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,45</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>7.545.571</u>

Beregning af andelsværdi

	2018 DKK	2018 DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.509.912
Ejendommens offentlige vurdering	19.950.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-23.978.566	-4.028.566
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.138.099	
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.239.579	-101.480
		1.379.866
Værdi af indskudt andelskrone		0,26
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		7.545.571

Bestyrelsens indstilling

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der som udgangspunkt er gældende indtil næste ordinære generalforsamling, medmindre der i perioden mellem to ordinære generalforsamlinger er indikationer på et væsentligt fald i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller at ejendommens anskaffelsessum anvendes som metode til værdiansættelse jf. Andelsboligforeningsloven § 5 stk. 2, litra A.

Beregning af andelsværdi

Nr.	Andelshaver	Andelenes værdi DKK	Værdi-regulering DKK	Andelenes værdi DKK
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2018
1	Pramdragervej 1	471.598	2.620	474.218
2	Pramdragervej 2	471.598	2.620	474.218
3	Pramdragervej 3	471.598	2.620	474.218
4	Pramdragervej 4	471.598	2.620	474.218
5	Pramdragervej 5	471.598	2.620	474.218
6	Pramdragervej 6	471.598	2.620	474.218
7	Pramdragervej 7	471.598	2.620	474.218
8	Pramdragervej 8	471.598	2.620	474.218
9	Pramdragervej 9	471.598	2.620	474.218
10	Pramdragervej 10	471.598	2.620	474.218
11	Pramdragervej 11	471.598	2.620	474.218
12	Pramdragervej 12	471.598	2.620	474.218
13	Pramdragervej 13	471.598	2.620	474.218
14	Pramdragervej 14	471.598	2.620	474.218
15	Pramdragervej 15	471.598	2.620	474.218
16	Pramdragervej 17	471.598	2.620	474.218
	I alt	7.545.571	41.916	7.587.487