

*Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"
Hans Egedes Vej 60
8200 Aarhus N*

CVR-nummer: 35 79 37 71

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 - 31. december 2017*

(92. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2018

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"	22
Budget 2018	25

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den

Bestyrelse

Anders Damsgaard
Formand

Nils Tjell
Næstformand

Jais Lytje Oehlers
Kasserer

Tina Carstensen
Sekretær

Christian Lambertsen
Forsikring

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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.

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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Uffe S. Veigert
Registreret revisor
mne16532

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"
Hans Egedes Vej 60
8200 Aarhus N

Hjemmeside: www.marienlund1926.dk
E-mail: jasi.atc@gmail.com

CVR-nr: 35 79 37 71
Stiftet: 5. juni 1926
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders Damsgaard, formand
Nils Tjell, næstformand
Jais Lytje Oehlers
Christian Lambertsen
Tina Carstensen

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2017.

Udviklingen i andelsboligforeningens aktiviteter og økonomiske forhold

Andelsboligforeningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift samt forud modtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift.

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægt samt forud modtaget boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift og lejeindtægt.

Indtægter fra handelsgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med kassererens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Da foreningen ikke er skattepligtig, er der ikke afsat skat.

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 foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	Budget 2017	2016
1 Indtægter, andelshavere.....	1.677.413	1.075.680	1.019.297
2 Øvrige indtægter.....	6.850	0	18.750
Indtægter i alt.....	1.684.263	1.075.680	1.038.047
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(774.142)	(813.000)	(774.912)
4 Forbrugsafgifter.....	(112.143)	(115.000)	(115.616)
5 Salgsomkostninger.....	(911)	(2.000)	0
6 Administrationsomkostninger.....	(31.688)	(82.000)	(17.107)
7 Øvrige foreningsomkostninger.....	(78.373)	(38.500)	(56.994)
Omkostninger i alt.....	(997.257)	(1.050.500)	(964.629)
Resultat før finansielle poster.....	687.006	25.180	73.418
8 Finansielle indtægter.....	2.404	0	0
9 Finansieringsomkostninger.....	(636.420)	(5.000)	(7.451)
Finansiering i alt.....	(634.016)	(5.000)	(7.451)
Årets resultat.....	52.990	20.180	65.967
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag.....	200.460	0	0
Overført restandel af årets resultat.....	(147.469)	20.180	65.967
Resultatdisponering i alt.....	52.991	20.180	65.967

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
10 Grunde og bygninger.....	242.500.000	125.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt	242.500.000	125.550.000
Anlægsaktiver	242.500.000	125.550.000
11 Restancer, andelshavere	7.200	0
Tilgodehavender i alt.....	7.200	0
12 Likvide beholdninger	3.963.234	1.034.036
Omsætningsaktiver	3.970.434	1.034.036
AKTIVER	246.470.434	126.584.036

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Andelsindskud	1.569.016	1.569.016
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	169.874.446	124.320.844
Overført resultat m.v.	635.108	582.117
13 Egenkapital	172.078.570	126.471.977
14 Prioritetsgæld	71.288.115	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	71.288.115	0
15 Øvrig anden gæld	3.103.750	112.059
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.103.750	112.059
Gældsforpligtelser	74.391.865	112.059
PASSIVER	246.470.435	126.584.036
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Bestyrelsens ansvarsforsikring		
19 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2017	Budget 2017	2016
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	1.677.413	1.075.680	1.019.297
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.677.413	1.075.680	1.019.297
2 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	6.250	0	18.750
Udlejning telt.....	600	0	0
Øvrige indtægter i alt	6.850	0	18.750
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	657.534	693.000	660.383
Forsikringer.....	116.608	120.000	114.529
Ejendomsskat og forsikringer i alt	774.142	813.000	774.912
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	112.143	115.000	115.616
Forbrugsafgifter i alt	112.143	115.000	115.616
5 Salgsomkostninger			
Gaver og blomster	911	2.000	0
Salgsomkostninger i alt	911	2.000	0
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	208	1.000	0
IT-udgifter	292	0	232
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	10.938	11.000	10.625
Advokathonorar	16.250	40.000	6.250
Rådgivning og administration	4.000	0	0
Ingenør eller øvrige honorarer.....	0	30.000	0
Administrationsomkostninger i alt	31.688	82.000	17.107

NOTER

	2017	Budget 2017	2016
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	17.000	17.000	17.000
Vurderingshonorar, overdragelser.....	16.625	0	11.250
Valuarvurdering	7.875	0	0
Generalforsamling	23.490	18.000	19.266
Mødeudgifter	10.002	0	6.157
Bestyrelsesforsikring	3.381	3.500	3.321
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	78.373	38.500	56.994
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
8 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	2.404	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	2.404	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
9 Finansieringsomkostninger			
Gebyrer mv.....	5.587	5.000	7.451
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	552.631	0	0
Amortisationsfradrag	78.202	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansieringsomkostninger i alt	636.420	5.000	7.451
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2017	2016
10 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	1.229.156	1.229.156
Tilgang i årets løb	71.396.398	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris i alt	72.625.554	1.229.156
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	124.320.844	124.320.844
Årets opskrivninger.....	45.553.602	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger i alt	169.874.446	124.320.844
	<hr/>	<hr/>
Grunde og bygninger i alt.....	242.500.000	125.550.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 28. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Allan Bante (Lokalmæglerne). Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør 125.550.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en husleje pr. kvm på ca. 1.275 kr. og en afkastprocent på ca. 4,0%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en investor/køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>		
11 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	7.200	0
	<hr/>	<hr/>
Restancer, andelshavere i alt.....	7.200	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
12 Likvide beholdninger		
Nordea 9780 403 360.....	3.888.012	958.814
Nordea 0246 281 408.....	75.222	75.222
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger i alt	3.963.234	1.034.036
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2017	2016
13 Egenkapital		
Andelsindskud		
Boligandele I.....	82.620	82.620
Boligandele II.....	1.486.396	1.486.396
	1.569.016	1.569.016
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	124.320.844	124.320.844
Årets opskrivning	45.553.602	0
	169.874.446	124.320.844
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	582.117	516.150
Årets resultat	(147.469)	65.967
Betalte prioritetsafdrag	200.460	0
	635.108	582.117
Egenkapital før andre reserver	172.078.570	126.471.977
Egenkapital i alt	172.078.570	126.471.977
14 Prioritetsgæld		
Nordea Kredit, opr. 14.512.000, 2 %.....	14.311.540	0
Periodiseret kurstab mv.....	(222.839)	0
Nordea Kredit, opr. 21.767.000. S3 rentetilpasning	21.767.000	0
Periodiseret kurstab mv.....	(340.807)	0
Nordea Kredit, opr. 37.490.000, 1 %.....	37.008.000	0
Periodiseret kurstab mv.....	(1.234.779)	0
Prioritetsgæld i alt	71.288.115	0
Kursværdien andrager kr. 73.972.836.		
15 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	3.103.750	112.059
Øvrig anden gæld i alt.....	3.103.750	112.059

NOTER

2017

2016

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Andelsboligforeningen har ikke påtaget sig kautions, garanti- eller lignende forpligtelser.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pant hæftelser eller sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 73.086 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør t.kr. 242.500.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

18 Bestyrelsens ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar har bestyrelsen tegnet ansvarsforsikring jvf. vedtægternes § 31.5. Forsikringssummen udgør 1 mill. kr. pr. forsikringsår, dog højst kr. 250.000 kr. pr. forsikringskrav. Der er regler om selvrisiko.

NOTER

2017

2016

19 Beregning af andelsværdi

Andelshaverindskuddet hidrører fra 54 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 1.569.016.

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2017 kr. **108,11** (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den af valuaren den. 28. januar 2018 fastsatte kontante ejendomsværdi kr. 242.500.000.

Denne vurdering forudsættes også at være gældende pr. 31. december 2017.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at den af valuaren foretagne vurdering ikke må lægges til grund ved overdragelser af andelslejligheder, som finder sted senere end 18 måneder fra vurderingsdatoen.

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Egenkapitalen er opgjort til 169.623.258 kr., hvilket betyder, at værdien af det oprindeligt betalte indskud på kr. 29.056 beregnes til en ultimoværdi på 3.141.187 kr.

Til brug for beregning af den maksimale andelsværdi, anvendes den seneste valuarvurdering.

Andelshaverindskud		1.569.016
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		170.509.554
Korrektion vedrørende:		
Restgæld prioritetsgæld	73.086.540	
Kursværdi prioritetsgæld	(73.972.836)	(886.296)
Korrigeret egenkapital herefter		169.623.258

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone: $169.623.258 / 1.569.016 = 108,11$ (s.å. 99,37)

Andelsværdien for den enkelte andelsbolig vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Antal	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2017	*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2016
Andelsværdi.....	54	29.056	3.141.187	2.887.314
*Vedtaget andelskrone 99,37				

NOTER

2017

2016

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2017			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2017			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2017			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2017 - 31. december 2017			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	54	6.059		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemaal				
B4	Erhvervslejemaal				
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.				
B6	I alt	54	6.059		
C					
	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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1926
D2	Ejendommens opførelsesår				1926
E					
		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:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		242.500.000	40.023
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			385
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	8	11	9
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			40.023
K2	Gæld - omsætningsaktiver			12.278
K3	Teknisk andelsværdi			52.301

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M	Vedligeholdelsen påhviler den enkelte andelshaver *)	Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	*)	*)	*)
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	*)	*)	*)
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	*)	*)	*)
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			69,0 %
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	33

BUDGET

Ejendomsudgifter:

Ejendomsskatter	693.000
Renovation	115.000
Bygningsforsikringer	123.000
I alt	931.000

Administrationsudgifter:

Bestyrelseshonorar	17.000
Revision	10.500
Advokat	5.000
Driftsrådgivning	30.000
Kontorartikler og porto	1.000
Betalingservice og bankgebyr	5.000
Generalforsamling og møder	18.000
Bestyrelsens ansvarsforsikring	3.500
Repræsentation	2.000
I alt	92.000

Prioritetsydelse:

Ydelser Nordea Kredit	712.000
Ydelser Nordea Kredit	64.000
Ydelser Nordea Kredit	517.000
I alt	1.293.000

OMKOSTNINGER I ALT

2.316.000

Boligafgifter budgetteret:

54 boliger á kr. 3.600 pr. måned	2.332.800
----------------------------------	-----------

Indtægter i alt

2.332.800

Budgetteret overskud

16.000

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at boligafgiften fastsættes til 3.600 kr. pr. 1. januar 2018.