

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
MARIAHAVEN
BLEGBANKEN 9-21, 7100 VEJLE**

ÅRSRAPPORT 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Bestyrelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2018	9
Balance pr. 31.12.2018	10
Noter	12
Budget 2019	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen MariaHaven

Blegbanken 9-21

7100 Vejle

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

19. regnskabsår

Bestyrelse

Tommy Jensen

Steen Jensen

Bente Bundgaard

Revision

Graungaard & Partnere

Registreret Revisionsanpartsselskab

Enghavevej 9 D, 1.

7100 Vejle

Administrator

KKREVI v/Kurt Kristiansen

Rensdyrvej 17

7100 Vejle

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforening MariaHaven.

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

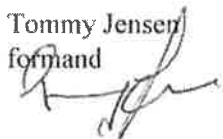
Bestyrelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. januar 2019

Bestyrelse

Tommy Jensen
formand



Steen Jensen



Bente Bundgaard

Administrator



Kurt Kristiansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 11. april 2019 kl. 17.00.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen MariaHaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen MariaHaven for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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, andelsboligforeningsloven 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 vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår side 23-24, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.
- 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 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.

Vejle, den 8. marts 2019

Graungaard & Partnere

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25 82 81 35



Preben Graungaard

Registreret revisor HD

BESTYRELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at administrere driften af 27 andelsboliger i ejendommen Blegbanken 9-21, Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke foreningens finansielle stilling væsentlig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Generelt:**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for regnskabsklasse A og er aflagt i danske kroner.

Opstilling af regnskab

Resultatopgørelse, balance og noter er af hensyn til det retvisende billede ikke opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Resultatopgørelsen:**Indtægtskriterium:**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Balancen:**Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger måles til anskaffelsesprisen, jf. andelsboliglovens pgf. 5, stk. 2a

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Værdipapirer:

Består af børsnoterede investeringsbeviser som måles til kursværdien på statusdagen.

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter måles til pantebrevsgælden.

Gældforpligtelser i øvrigt:

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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 andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Opkrævede boligafgifter/fællesbidrag		1.601.160	1.601.160
Ejendomsomkostninger	1	<u>(350.861)</u>	<u>(309.783)</u>
Bruttofortjeneste		1.250.299	1.291.377
Administrationsomkostninger	2	<u>(116.523)</u>	<u>(112.695)</u>
Resultat før finansiering		<u>1.133.776</u>	<u>1.178.682</u>
Finansielle indtægter	3	0	104.246
Finansielle omkostninger	4	<u>(903.454)</u>	<u>(914.664)</u>
Finansiering netto		<u>(903.454)</u>	<u>(810.418)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>230.322</u>	<u>368.264</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til overført resultat		<u>230.322</u>	<u>368.264</u>
Disponeret i alt		<u>230.322</u>	<u>368.264</u>

BALANCE PR. 31.12.2018

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	33.602.877	33.602.877
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.602.877</u>	<u>33.602.877</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos andelshavere		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Puljeinvestering Nykredit		<u>1.797.956</u>	<u>1.836.210</u>
Finansielle omsætningsaktiver i alt		<u>1.797.956</u>	<u>1.836.210</u>
Likvide beholdninger	6	<u>406.789</u>	<u>349.032</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.204.745</u>	<u>2.185.242</u>
Aktiver i alt		<u>35.807.622</u>	<u>35.788.119</u>

BALANCE PR. 31.12.2018

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Egenkapital			
Andelskapital	7	6.302.864	6.302.864
Overført resultat	8	<u>5.638.901</u>	<u>5.408.579</u>
Egenkapital i alt		<u>11.941.765</u>	<u>11.711.443</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	9	<u>23.539.789</u>	<u>23.769.976</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>23.539.789</u>	<u>23.769.976</u>
Afdrag på langfristet gæld	9	230.391	238.514
Gæld til andelshavere	10	48.128	29.355
Anden gæld	11	<u>47.549</u>	<u>38.831</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>326.068</u>	<u>306.700</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.865.857</u>	<u>24.076.676</u>
PASSIVER		<u>35.807.622</u>	<u>35.788.119</u>
Andelsbeviser	12		
Eventualposter	13		

NOTER

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Pengestrømsanalyse		
Resultat før finansiering	1.133.776	1.178.682
Ændring i tilgodehavender	0	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>27.491</u>	<u>18.018</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.161.267	1.196.700
Finansieringsindtægter	0	104.246
Finansieringsudgifter	(903.454)	(914.664)
Kursregulering af obligationer/aktier	<u>26.845</u>	<u>(58.798)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>284.658</u>	<u>327.484</u>
Køb af obligationer/aktier	0	(1.695.915)
Indfrielse og salg af obligationer	11.409	1.664.927
Afdrag på langfristet gæld	<u>(238.310)</u>	<u>(230.805)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>(226.901)</u>	<u>(261.793)</u>
Ændring i likvider	57.757	65.691
Likvider primo	<u>283.341</u>	<u>283.341</u>
Likvider ultimo	<u>406.789</u>	<u>349.032</u>
Likvider beholdninger	<u>406.789</u>	<u>349.032</u>
Likvider ultimo	<u>406.789</u>	<u>349.032</u>

NOTER

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1. Ejendomsomkostninger		
El, vand og varme	49.510	43.875
Ejendomsskat incl. renovation	88.577	84.031
Forsikringer	29.273	24.322
Vedligeholdelse og mindre nyanskaffelser incl. elevatorservice	105.407	83.685
Vicevært, renholdelse og vinduespolering mv.	39.928	38.433
Løn og sociale bidrag, vicevært	38.166	35.437
	<u>350.861</u>	<u>309.783</u>
2. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og hjemmeside	1.950	289
Porto og gebyr	16.573	14.473
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	4.250	4.275
Kurser bestyrelsen	0	1.567
Revision	11.140	9.105
Administratorhonorar	62.500	62.500
Kontingenter	6.612	6.558
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og arrangementer	10.189	11.928
Gaver og blomster	3.350	2.000
	<u>116.523</u>	<u>112.695</u>
3. Finansielle indtægter		
Udbytte, obligationer/aktier	0	45.448
Kursregulering af obligationer/aktier	0	58.798
	<u>0</u>	<u>104.246</u>
4. Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter, Nykredit	145.173	187.627
Renteswap, Nykredit Bank A/S	731.436	727.037
Kursregulering af obligationer/aktier	26.845	0
	<u>903.454</u>	<u>914.664</u>

NOTER

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris primo		<u>33.602.877</u>
Kostpris ultimo		<u>33.602.877</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>33.602.877</u>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015		<u>41.000.000</u>
28 % af ejendommen er opført i 1962 og den resterende del på 72% er opført i 2001. Ejendommen består af 27 andelsboliger. Andelsboligernes samlede boligareal udgør 2.538 m2.		
6. Likvide beholdninger		
Erhvervskonto, Nykredit Bank	401.713	343.995
Investeringskonto, Nykredit Bank	<u>5.076</u>	<u>5.037</u>
	<u>406.789</u>	<u>349.032</u>
7. Andelskapital		
Andelskapital, primo	<u>6.302.864</u>	<u>6.302.864</u>
	<u>6.302.864</u>	<u>6.302.864</u>
8. Overført resultat		
Overført overskud, primo	5.408.579	5.040.315
Årets resultat	<u>230.322</u>	<u>368.264</u>
	<u>5.638.901</u>	<u>5.408.579</u>

NOTER

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	kr.	kr.
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit opr. 6.500.000, obligationslån med vareabel rente - 0,1698 % + bidrag 0,75 %	6.500.000	6.500.000
Nykredit opr. 6.455.000, obligationslån med variabel rente - 0,1698 % + bidrag 0,75 %	4.262.180	4.500.490
Nykredit opr. 8.147.000, obligationslån med variabel rente - 0,0659 % + bidrag 0,75 %	8.147.000	8.147.000
Nykredit opr. 4.861.000, obligationslån med variabel rente 0,1065 % + bidrag 0,75%	4.861.000	4.861.000
(Kursværdi i alt 23.843.785 kr.)	<u>23.770.180</u>	<u>24.008.490</u>
Afdrag indenfor 2 – 5 år 2.864.487 kr.		
10. Gæld til andelshavere		
Modtagne acontobetalinge, varme og vand	159.962	158.730
Afregnet aconto til forsyningsselskaber	<u>(111.834)</u>	<u>(129.375)</u>
	<u>48.128</u>	<u>29.355</u>
11. Anden gæld		
Tilbageholdt A-skat og Am-bidrag	1.276	1.062
Skyldige feriepenge	638	623
Andre skyldige omkostninger	<u>45.635</u>	<u>37.146</u>
	<u>47.549</u>	<u>38.831</u>

NOTER

12. Andelsbeviser

Den enkelte andelshaver hæfter personligt for et samlet indskud svarende til andelens værdi pr. 31. december 2018.

I henhold vedtægternes §34, stk. 2 skal bestyrelsen stille forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Nedenfor er værdien opgjort efter 2 forskellige principper:

a) Anskaffelsessum (ABL §5, stk. 2a)

b) Værdi efter seneste ejendomsværdi (ABL §5, stk. 2c)

		a)	b)
		Oprindeligt Indskud kr.	Værdi efter anskaffelsessum kr.
			Værdi efter seneste ejendomsværdi kr.
Lejlighed, nr. 9, 3. sal	2 lejligheder	203.589	522.509
Lejlighed, nr. 9, st., 1. og 2. sal	6 lejligheder	236.233	606.290
Lejlighed, nr. 11 – 21	19 lejligheder	<u>235.489</u>	<u>604.380</u>
		6.298.867	16.165.978
Afrundinger		<u>3.997</u>	<u>11</u>
		<u>6.302.864</u>	<u>16.165.989</u>

Ad b) Værdi efter seneste ejendomsværdi er opgjort således:

Egenkapital ifølge årsrapport	11.941.765
Regulering af ejendomsværdi til offentlig ejendomsværdi	7.397.123
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	(73.605)
Renteswap til kursværdi	<u>(3.099.294)</u>
	<u>16.165.989</u>

Bestyrelsen anbefaler, at værdien af andelsbeviserne opgøres således:

Nr. 9, 3. sal (2 lejligheder)	522.000
Øvrige (25 lejligheder)	604.000

Hertil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget. Værdiansættelsen er gældende fra generalforsamlingsdatoen under forudsætning af godkendelse i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

NOTER**12. Andelsbeviser (fortsat)**

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi pr. 31. december 2015.

Værdi efter seneste ejendomsværdi	<u>15.392.641</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>6.302.864</u>	<u>2,44</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2018)		<u>2,44</u>

13. Eventualforpligtelser

Til rentesikring af gæld til realkreditinstitutter på 10.762 t.kr. med udløb 30. juni 2037 har andelsboligforeningen indgået en finansiel aftale (renteloft) med Nykredit. Forpligtelsen pr. 31. december 2018 udgør 2.007 t.kr.

Endvidere har andelsboligforeningen indgået finansielle aftaler (renteswap) med Nykredit til rentesikring af gæld til realkreditinstitut på 4.861 t.kr. og 8.147 t.kr. Aftalerne udløber pr. 30. december 2020 og sikrer en fast rente på henholdsvis 4,18% og 3,98%. Forpligtelsen pr. december 2018 udgør 1.092 t.kr.

Såfremt aftalen opsiges før nævnte datoer, vil de økonomiske konsekvenser for foreningen blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Den samlede forpligtelse pr. 31. december 2018 udgør 3.099 t.kr.

Note 14. Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet alm. bygnings- og husejerforsikring herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 15 Nøgleoplysninger

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

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

	31.12.18		31.12.17	31.12.16
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
Andelsboliger	27	2.538	2.538	2.538
I alt	27	2.538	2.538	2.538

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindeli- ge indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives for- delingsnøglen her</i>	<i>Offentlig værdi</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.000.000	16.154

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.638.901	2.222

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13,8

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fra- drag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	133.430	x 12	/ 2.538	631

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	133	145	91

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.370	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.535	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus

			omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.905	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	33	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	38	33	42

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	91	91	94

NOTER

Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m ² andel	
Offentlig ejendomsvurdering	16.154	
Anskaffelsessum (kostpris)	13.240	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.535	
Foreslået andelsværdi (nr. 9, 3. sal (2 lejligheder)	6.291	
Foreslået andelsværdi (Øvrige (25 lejligheder)	6.040	
Reserver uden for andelsværdi	2.222	
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		631
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		22
Finansielle poster, netto		56
Afdrag		<u>15</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

BUDGET 2018

	Budget 2019 Ej revideret t.kr.	Realiseret 2018 t.kr.	Budget 2018 Ej revideret t.kr.
Boligafgift	1.601	1.601	1.601
Ejendomsomkostninger	(347)	(351)	(295)
Brutto	1.254	1.250	1.306
Administrationsomkostninger	(122)	(117)	(120)
Resultat før renter	1.132	1.133	1.186
Renteindtægter	0	0	0
Renteudgifter	(868)	(903)	(893)
Årets resultat	264	230	293
Afdrag	(240)	(238)	(239)
Nettoresultat	24	(8)	54

Specifikationer**Ejendomsomkostninger**

El, vand og varme	50	50	50
Ejendomsskat og renovation	87	89	89
Forsikring	30	29	29
Vedligeholdelse og mindre nyanskaffelser mv.	100	105	50
Vicevært, renholdelse og vinduespolering mv.	40	40	40
Løn og sociale bidrag, vicevært	40	38	37
	347	351	295

BUDGET 2018

	Budget 2019 t.kr.	Realiseret 2018 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto og hjemmeside	20	19	15
Telefon	4	4	4
Kurser	4	0	4
Revision	10	11	9
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	10	10	15
Gaver og blomster	4	3	4
Administrationshonorar	63	63	63
Kontingenter	7	7	6
	122	117	120
Finansielle indtægter			
Udbytte, obligationer/aktier	0	0	0
Kursregulering obligationer/aktier	0	0	0
	0	0	0
Finansielle udgifter			
Prioritetsrenter, Nykredit	140	145	159
Renterswap, Nykredit Bank	728	731	734
Kursregulering obligationer/aktier	0	27	0
	868	903	893

Renteudgifter af realkreditlån er beregnet på baggrund af oplysninger fra Nykredit om gældende rentesatser samt ud fra forventningerne til renteutviklingen i 2019.