

Andelsboligforeningen Mølleparken I
Vestermøllevej 50-52 og 70-88
8380 Trige

CVR-nummer: 29 55 77 99

ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 3. april 2019

dirigent

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance, aktiver 12

Balance, passiver 13

Noter 14

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Mølleparken I 19

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Mølleparken I.

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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

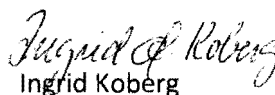
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trige, den 3. april 2019

Bestyrelse


Gustav Møller
Formand


Alice Wissendorf


Ingrid Koberg

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mølleparken I.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mølleparken I for perioden 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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

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 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 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.

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hinnerup, den 3. april 2019

Revisorhuset Hinnerup

registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen
registreret revisor
mne34464

Foreningen

Andelsboligforeningen Mølleparken I
Vestermøllevej 50-52 og 70-88
8380 Trige

CVR-nr: 29 55 77 99
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Gustav Møller, formand
Alice Wissendorf
Ingrid Koberg

Revisor

Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
Bogøvej 15
8382 Hinnerup

GENERELT

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

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Andelsboligforeningen har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Andelsboligforeningen har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til andelsboligforeningens grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 kr. Dermed påvirkes egenkapitalen ikke.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med 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.

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).

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. 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 indeksslån m.v.).

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 kostpris.

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.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2018

	2018	2018 Budget ej revideret	2017
Indtægter, andelshavere	505.050	504.000	493.200
1 Øvrige indtægter.....	2.000	0	0
Indtægter i alt.....	507.050	504.000	493.200
2 Ejendomsskat og forsikringer	-57.053	-59.500	-57.076
3 Forbrugsafgifter	-54.817	-63.000	-58.139
4 Vedligeholdelse, løbende	-17.359	-60.000	-16.721
5 Salgsomkostninger.....	0	-1.500	0
6 Administrationsomkostninger	-10.873	-16.500	-10.568
7 Øvrige foreningsomkostninger	-20.616	-25.500	-20.821
Omkostninger i alt	-160.718	-226.000	-163.325
Resultat før finansielle poster	346.332	278.000	329.875
8 Finansielle indtægter	15.750	14.000	15.750
9 Finansieringsomkostninger.....	-222.244	-220.000	-222.144
Finansiering i alt.....	-206.494	-206.000	-206.394
Årets resultat.....	139.838	72.000	123.481
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	72.000	72.000	72.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat.....	67.838	0	51.481
Resultatdisponering i alt.....	139.838	72.000	123.481

AKTIVER

	2018	2017
10 Grunde og bygninger	12.911.996	12.911.996
Materielle anlægsaktiver i alt.....	12.911.996	12.911.996
Anlægsaktiver	12.911.996	12.911.996
Periodeafgrænsningsposter	7.760	0
Tilgodehavender i alt	7.760	0
11 Likvide beholdninger.....	789.113	657.035
Omsætningsaktiver	796.873	657.035
AKTIVER	13.708.869	13.569.031

PASSIVER

	2018	2017
Andelsindskud.....	2.582.796	2.582.796
Overført resultat m.v.	2.348.478	2.280.641
	4.931.274	4.863.437
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	428.127	356.127
Andre reserver i alt	428.127	356.127
12 Egenkapital	5.359.401	5.219.564
13 Andre hensatte forpligtelser	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
14 Prioritetsgæld	8.333.968	8.333.968
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.333.968	8.333.968
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.500	3.500
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	11.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.500	15.499
Gældsforpligtelser	8.349.468	8.349.467
PASSIVER	13.708.869	13.569.031
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2018	2018 Budget ej revideret	2017
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	2.000	0	0
	<u>2.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	35.579	36.000	33.420
Forsikringer	21.474	23.500	23.656
	<u>57.053</u>	<u>59.500</u>	<u>57.076</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation.....	22.570	30.000	26.875
Elforbrug.....	2.566	3.000	2.897
Antenne	29.681	30.000	28.367
	<u>54.817</u>	<u>63.000</u>	<u>58.139</u>
4 Vedligeholdelse, løbende			
Ren- og vedligeholdelse.....	12.829	60.000	12.260
Blomster	0	0	400
Småanskaffelser.....	838	0	1.529
VVS.....	3.692	0	2.532
	<u>17.359</u>	<u>60.000</u>	<u>16.721</u>
5 Salgsomkostninger			
Gaver og blomster	0	1.500	0
	<u>0</u>	<u>1.500</u>	<u>0</u>

NOTER

	2018	2018 Budget ej revideret	2017
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager.....	0	1.500	0
IT-udgifter	498	500	568
Kursus	0	2.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	10.375	12.500	10.000
	10.873	16.500	10.568
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	3.000	3.000	3.000
Generalforsamling	955	3.000	1.044
Fælles arrangementer	3.259	5.700	2.199
Kontingent ejerlaug, gårdlaug, grundejerforening.....	11.050	11.300	12.250
ABF kontingent	2.352	2.500	2.328
	20.616	25.500	20.821
8 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	15.750	14.000	15.750
	15.750	14.000	15.750
9 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	12.000	0	12.000
Gebyrer mv.	1.439	0	1.339
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	208.805	220.000	208.805
	222.244	220.000	222.144

NOTER

	2018	2017
10 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	12.911.996	12.911.996
Kostpris i alt	12.911.996	12.911.996
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	12.911.996	12.911.996
11 Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter.....	489.634	431.171
Foreningskonto.....	294.000	222.000
SDO	5.479	3.864
	789.113	657.035
12 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.582.796	2.582.796
	2.582.796	2.582.796
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	2.280.640	2.229.160
Rest årets resultat.....	67.838	51.481
	2.348.478	2.280.641
Egenkapital før andre reserver	4.931.274	4.863.437
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	356.127	284.127
Årets tilgang.....	72.000	72.000
	428.127	356.127
	5.359.401	5.219.564

NOTER

	2018	2017
13 Andre hensatte forpligtelser		
Passiveret §160B støtte (total)	1.289.600	1.289.600
Nedskrivning	-1.289.600	-1.289.600
	<u>0</u>	<u>0</u>
14 Prioritetsgæld		
Nordea Kredit 2% obl. lån	8.030.943	8.030.943
Nordea Prioriteringskonto 3498932389	303.025	303.025
	<u>8.333.968</u>	<u>8.333.968</u>

Kursværdien på prioritetsgælden er kr. 8.030.943 pr. 31/12 2018. Lånets løbetid er 5 år og er afdragsfrit i 5 år.

15 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	12.000	11.999
	<u>12.000</u>	<u>11.999</u>

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er stillet kaution for en enkelt andelshaver med kr. 105.000.
Der er andelshavere, der har pant i egen andel.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for prioritetsgæld opført til kr. 8.330.943 tinglyst pant med kr. 8.576.000 i ejendommen opført til kr. 12.911.996.

2018 2017

18 Beregning af andelsværdi

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

Korrigeret egenkapital			
Egenkapital ifølge årsrapport		4.931.274	
Anskaffelsessum, boliger	12.911.996		
Seneste ejendomsvurdering	15.300.000	2.388.004	
Bogført prioritetsgæld	8.333.968		
Kursværdi prioritetsgæld	8.333.968		0
Korrigeret egenkapital		7.319.278	
Andelsindskud		2.582.796	
	7.319.278		
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31/12 2018	2.582.796		2,83
Sidste år			2,80
Andelsbevis nom. kr. 215.233		609.940	
Sidste år		604.286	

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af den på generalforsamlingen vedtagne værdi.

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 sædvanlig benyttede retningslinier. Som følge heraf anbefaler vi de enkelte andelshavere at føre regnskab med deres afholdte forbedringer.

Bestyrelsen indstiller ovennævnte max. værdier til godkendelse på førstkommende ordinære generalforsamling.

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31-12-2018			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31-12-2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2018			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2018 - 31. december 2018			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	12	1080		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt				
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	2003			
D2	Ejendommens opførelsesår	2003			
E			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

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		7.319.278	6.777
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		428.127	396
				5%
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			467
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-11	114	129
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			6.777
K2	Gæld - omsætningsaktiver			6.993
K3	Teknisk andelsværdi			13.770

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	84	15	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	84	15	16
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			35%
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0