



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1
4300 Holbæk
info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 457188918

Andelsboligforeningen Marinaen III

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 34 10 43

Årsrapport for 2018

Indholdsfortegnelse

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

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Marinaen III.

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

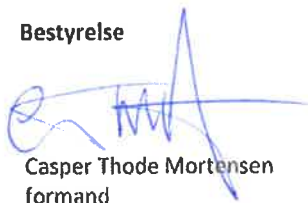
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. marts 2019

Bestyrelse



Casper Thode Mortensen
formand



Ole Perch Nielsen
næstformand



Mark Percy Hansen
sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 7. marts 2019

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 11 77



Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Marinaen III Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 31 34 10 43
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Holbæk Kommune
Bestyrelse	Casper Thode Mortensen, formand Ole Perch Nielsen Mark Percy Hansen
Revision	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
Kontaktperson	Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 11. marts 2019.

Dirigent:



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra rykker- og ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med bogholders 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), samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 prioritetsydelse med fradrag af ikke likvide omkostninger m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af andelsboligforeningens egne andele, som fremlejes, måles til anskaffelsessum på balanceløbetidspunktet.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Skyltig skat og udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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. 2 af 6. januar 2015 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 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2018	2018	2017
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	2.058.970	2.701.680	2.544.614
Lejeindtægter	2	96.398	0	144.369
Indtægter i alt		2.155.368	2.701.680	2.688.983
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	-136.736	-127.238	-125.852
Forbrugsafgifter	3	-10.041	-12.000	-13.923
Renholdelse	3	-14.487	-12.000	-16.700
Vedligeholdelse, løbende	3	-709.130	-311.350	-54.972
Administrationsomkostninger	3	-147.485	-43.300	-90.720
Øvrige foreningsomkostninger	3	-25.166	0	-7.586
Omkostninger i alt		-1.043.045	-505.888	-309.753
Resultat før finansielle poster		1.112.323	2.195.792	2.379.230
Finansielle indtægter	4	1.937	0	6.071
Finansielle omkostninger	5	-1.016.273	-1.410.000	-2.524.878
Resultat før skat		97.987	785.792	-139.577
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		97.987	785.792	-139.577
Forslag til resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag		559.556	0	0
Overført overskud		-461.569	785.792	-139.577
		97.987	785.792	-139.577
Disponeret i alt		97.987	785.792	-139.577

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	6	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	7	<u>51.870</u>	<u>51.870</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Restancer, andelshavere		14.107	8.252
Formeget indbetalt termin Nordea Kredit		0	71.774
Periodeafgrænsningsposter	8	<u>5.740</u>	<u>4.632</u>
Tilgodehavender		<u>19.847</u>	<u>84.658</u>
Værdipapirer		<u>1</u>	<u>1</u>
Værdipapirer		<u>1</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger	9	<u>1.463.279</u>	<u>1.875.672</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.483.127</u>	<u>1.960.331</u>
Aktiver i alt		<u><u>56.961.420</u></u>	<u><u>57.438.624</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Prioritetsafdrag primo		0	379.809
Regulering, renteswap		0	279.667
Overført resultat		<u>3.526.645</u>	<u>2.769.182</u>
		<u>14.883.414</u>	<u>14.785.427</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
Egenkapital			
	10	<u>14.898.989</u>	<u>14.801.002</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	11	41.749.962	41.828.000
Amortiserede kurstab og låneomkostninger		-497.423	-378.245
Nordea Bank Omprioriteringskonto		<u>0</u>	<u>62.842</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>41.252.539</u>	<u>41.512.597</u>
Deposita		24.473	24.473
Forudbetalt boligafgift og leje		6.362	7.438
Øvrig gæld	12	<u>779.057</u>	<u>1.093.114</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>809.892</u>	<u>1.125.025</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>42.062.431</u>	<u>42.637.622</u>
Passiver i alt		<u>56.961.420</u>	<u>57.438.624</u>
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
1 Boligafgift			
Boligafgift, opkrævet	2.025.718	2.701.680	2.520.114
Gebyrer salg andele	13.500	0	9.500
Rykkergebyrer	11.500	0	15.000
Boligafgift nr. 43 tidligere år iht. notat	8.252	0	0
	2.058.970	2.701.680	2.544.614
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, nr. 62	0	0	46.485
Lejeindtægter, nr. 72	96.398	0	97.884
	96.398	0	144.369
3 Omkostninger			
Ejendomsskatter	114.883	108.537	106.993
Forsikringer	21.853	18.701	18.859
Ejendomsskat og forsikringer	136.736	127.238	125.852
Elforbrug, fællesarealer	10.041	12.000	13.923
Forbrugsafgifter	10.041	12.000	13.923
Vejlaug	10.788	0	3.125
Snerydning	3.699	12.000	13.575
Renholdelse	14.487	12.000	16.700
Elektriker	7.435	0	10.307
VVS	585.342	300.000	0
Murer	36.531	0	0
Snedker	500	0	0
Kloak	1.800	0	0
Gartner	10.625	9.600	10.625
Teknisk bistand	59.969	0	29.656
Vejbelysning	6.928	1.750	4.384
Vedligeholdelse, løbende	709.130	311.350	54.972

Noter

Administrationshonorar	3.000	5.500	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.625	20.000	19.000
Gebyrer m.v.	8.101	0	744
Kontorartikler	820	1.300	590
Abonnementer ABF og grundejerforening	6.566	6.500	6.514
Telefon	5.250	0	4.500
Generalforsamling mv.	13.486	4.000	1.147
Bestyrelseshonorar	6.000	6.000	6.000
Gaver og blomster	3.482	0	500
One.com hostingcenter	1.155	0	1.725
Advokatbistand	5.000	0	0
Rådgiverhonorar	50.000	0	50.000
Administrationsomkostninger	147.485	43.300	90.720
Øvrige foreningsomkostninger			
Vedligeholdelse og forbrug lejemål	5.166	0	7.586
Hjertestarter	20.000	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	25.166	0	7.586
	1.043.045	505.888	309.753
4 Finansielle indtægter			
Obligationer, netto	1.816	0	6.071
	1.816	0	6.071
Renter, bankindestående	121	0	0
	121	0	0
	1.937	0	6.071

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger			
Banklån	199	0	0
Kurtage ved indfrielse Nordea	43.330	0	0
Prioritetslån	810.991	1.410.000	325.114
Amortisering af prioritetslån	161.753	0	2.199.764
	<u>1.016.273</u>	<u>1.410.000</u>	<u>2.524.878</u>

6 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	<u>55.426.423</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>55.426.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>55.426.423</u>

7 Inventar og driftsmateriel

	NVE fibernet
Kostpris 1. januar 2018	<u>51.870</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>51.870</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>51.870</u>

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
9 Likvide beholdninger		
Nordea 5909 431 702	1	1.141.473
Nordea 6886 972 456	0	734.199
Sparekassen Kronjylland 13002738	1.244.240	0
Sparekassen Kronjylland 13002746	219.038	0
	<u>1.463.279</u>	<u>1.875.672</u>

10 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital
	Andelsindskud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	i alt
Saldo primo 1. januar 2018	11.356.769	3.428.658	14.785.427	15.575	15.575	14.801.002
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	559.556	559.556	0	0	559.556
Rest af årets resultat	0	-461.569	-461.569	0	0	-461.569
Egenkapital 31. december 2018	<u>11.356.769</u>	<u>3.526.645</u>	<u>14.883.414</u>	<u>15.575</u>	<u>15.575</u>	<u>14.898.989</u>

Noter

11 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bi- drag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominal rest- gæld	Regnskabsmæs- sig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Nordea Kredit, rentetilpasningslån, inkonverterbar, 0,202% p.a.	0	51.831	0	0	0	0	0	0	0
Nordea Kredit, kontantlån, 2,028% p.a.	0	234.755	209.518	378.245	0	0	0	0	0
DLR Kredit, obligationslån 2,0%, oprindeligt kr. 21.300.000.	29	383.431	350.038	8.294	20.949.962	20.490.639	530.860	18.186.511	20.855.896
DLR Kredit, kontantlån 2,0%, oprindeligt kr. 20.800.000.	29	140.974	0	0	20.800.000	20.761.900	0	0	21.024.221
I alt		810.991	559.556	386.539	41.749.962	41.252.539	530.860	18.186.511	41.880.117

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
12 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	17.000
Skyldige omkostninger	139.507	3.000
Skyldigt vedr. handel	<u>619.550</u>	<u>1.073.114</u>
	<u><u>779.057</u></u>	<u><u>1.093.114</u></u>

13 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 42.100.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør DKK 55.426.423,7

Noter

15 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.228	2.147	25	2.250
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	103	184	1	81
B4	Erhvervsmål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.331	2.331	26	2.331

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2018	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.426.423	23.778

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2018	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.575	7

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbage købsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	154.523	12	2.250	824
H2	Erhvervsandele	0	12	2.250	0
H3	Boliglejemaal	7.414	12	2.250	40

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-10	-65	44

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.394	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	18.035	{Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen} divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.429	K1 plus K2

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	5	304
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	5	304

	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)	24

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	249

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	16.000	15.444
Anskaffelsessum (kostpris)	24.634	23.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.035	17.409
Foreslået andelsværdi	6.394	6.172
Reserver uden andelsværdi	7	7
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		915
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2		1.098
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		27,10%
Øvrige omkostninger		12,76%
Finansielle poster, netto		38,76%
Afdrag		21,38%
		<u>100,00%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u><u>95,53%</u></u>

Noter

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		14.883.414
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-497.423	
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, dagsværdi	0	-497.423
		<u>14.385.991</u>
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
Andelsværdi pr. Indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	14.385.991	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.356.769</u>	<u>1,27</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 22.03.2018)		1,30

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37	512.340	648.998
Nr. 38	466.139	590.474
Nr. 39	491.805	622.985
Nr. 40	409.671	518.944
Nr. 41	414.804	525.446
Nr. 42	443.551	561.861
Nr. 43	414.804	525.446
Nr. 44	491.805	622.985
Nr. 45	414.804	525.446
Nr. 46	450.738	570.965
Nr. 47	414.804	525.446
Nr. 48	471.271	596.974
Nr. 50	380.924	482.529
Nr. 52	380.924	482.529
Nr. 54	409.671	518.944
Nr. 56	409.671	518.944
Nr. 58	378.870	479.927
Nr. 60	378.870	479.927
Nr. 62	471.271	596.974
Nr. 64	471.271	596.974
Nr. 66	466.138	590.472
Nr. 68	409.671	518.944
Nr. 70	450.738	570.965
Nr. 72	409.671	518.944
Nr. 74	450.738	570.965
Nr. 76	491.805	622.985
	<u>11.356.769</u>	<u>14.385.993</u>