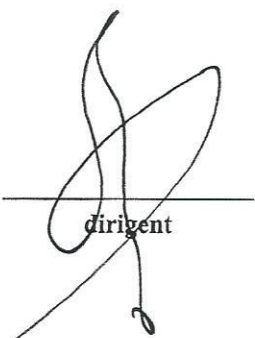


MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Højen I
Højen 29
4200 Slagelse

ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den ²⁴/₄ 2019


dirigent

DANSKE
REVISORER

FSR*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter til årsrapporten 2018	14
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Højen I	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Højen I Højen 29 4200 Slagelse CVR-nr: 29 58 34 63
Bestyrelse	Mogens Henriksen, formand Lars Mikkelsen Preben Gissel Søren Mandal Tom Albercht
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højen 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.

Slagelse, den 11. februar 2019

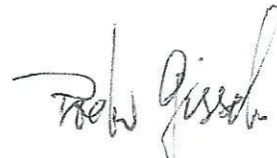
Bestyrelse



Mogens Henriksen
Formand



Lars Mikkelsen



Preben Gissel



Søren Mandal



Tom Albercht

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højen 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.

Slagelse, den 11. februar 2019

Bestyrelse

Mogens Henriksen
Formand

Lars Mikkelsen

Preben Gissel

Søren Mandal

Tom Albercht

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højen I.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højen 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 bortset fra indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi blev valgt som revisorer for andelsboligforeningen den 25. april 2018. Foreningens regnskab har ikke tidligere været revideret af en ekstern revisor. Vi har derfor ikke været i stand til at revidere andelsboligforeningens primobalance. Regnskabets væsentligste poster som ejendom, likvide beholdninger og prioritetsgæld har vi dog modtaget tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for primo regnskabsåret. De øvrige primoposter er således ikke revideret, hvorfor vi som følge heraf modificerer vores konklusion om årsregnskabet for regnskabsåret 2018.

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 med forbehold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Slagelse, den 11. februar 2019

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor

mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen 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.

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.

Indtægter salg af andele 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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).

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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Inventar, driftsmateriel mv.	5-20 år	0 %

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Prioritetsgæld

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 foretagne 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 andelsboligforordningsloven 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	Budget 2018 (ej revideret)	2017
Indtægter, andelshavere	1.478.094	1.478.080	1.508.040
Gebyr ved køb/salg af andele	3.250	3.500	10.500
Indtægter i alt	1.481.344	1.481.580	1.518.540
1 Ejendomsskat og forsikringer	-78.123	-78.500	-77.516
2 Forbrugsafgifter	-65.225	-72.500	-46.447
3 Vedligeholdelse, løbende	-260.753	-274.500	-109.702
4 Administrationsomkostninger	-40.431	-35.100	-20.189
5 Øvrige foreningsomkostninger	-26.988	-22.800	-20.008
6 Afskrivninger mv.	-16.874	-16.875	-16.874
Omkostninger i alt	-488.394	-500.275	-290.736
Resultat før finansielle poster	992.950	981.305	1.227.804
7 Finansielle indtægter	1.224	1.300	900
8 Finansielle omkostninger	-654.755	-654.800	-679.379
Finansiering i alt	-653.531	-653.500	-678.479
Årets resultat	339.419	327.805	549.325
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til vedligeholdelse	50.000	50.000	250.000
Hensættelse til udskiftning af gasfyr	50.000	50.000	50.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Afdrag prioritetsgæld	215.689	216.420	210.090
Årets afskrivninger	-16.874	-16.875	0
Overført restandel af årets resultat	40.604	28.260	0
Resultatdisponering i alt	339.419	327.805	510.090

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

		2018	2017
	Ejendommen Højen I, matr. nr. 13as, Slots Bjergby By. (Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2017 kr. 27.500.000)	28.879.185	28.879.185
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.690	65.564
	Materielle anlægsaktiver i alt	28.927.875	28.944.749
	Anlægsaktiver	28.927.875	28.944.749
	Fælleshus, Vort indestående	1.326	4.383
10	Andre tilgodehavender	150.212	150.099
	Periodeafgrænsningsposter	39.312	38.897
	Tilgodehavender i alt	190.850	193.379
11	Likvide beholdninger	1.219.423	1.106.185
	Omsætningsaktiver	1.410.273	1.299.564
	AKTIVER	30.338.148	30.244.313

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

		2018	2017
	Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
	Overført resultat m.v.	2.561.025	2.321.606
12	Egenkapital	9.725.025	9.485.606
13	Hensat til større vedligeholdelse	751.393	701.393
14	Hensat til nye gasfyr	150.000	100.000
	Hensatte forpligtelser	901.393	801.393
15	Prioritetsgæld	19.298.166	19.735.291
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.298.166	19.735.291
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	221.436	0
16	Vand og gas	170.138	194.555
17	Øvrig anden gæld	21.990	27.468
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	413.564	222.023
	Gældsforpligtelser	19.711.730	19.957.314
	PASSIVER	30.338.148	30.244.313
18	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

NOTER

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	39.465	39.500	39.465
Forsikringer	38.658	39.000	38.051
	<u>78.123</u>	<u>78.500</u>	<u>77.516</u>
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	73.514	72.500	52.747
Differencer i vandopgørelser	-8.230	0	-6.311
Gasafregning- og differencer	-59	0	11
	<u>65.225</u>	<u>72.500</u>	<u>46.447</u>
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	49.665	60.000	2.830
Reparation af bygninger, kloak mv.	8.677	0	32.685
Vedligeholdelse havearealer	8.212	14.000	13.150
Vejbelysning	8.112	8.000	31.529
Snerydning	20.431	25.000	17.794
Gas anlæg serviceaftale	28.647	22.500	0
Gas anlæg reparation mv.	3.366	10.000	4.804
Reparation og vedligeholdelse, maskiner	3.932	5.000	6.910
Småanskaffelser	1.895	0	0
Vedligeholdelse, maling mv.	127.816	130.000	0
	<u>260.753</u>	<u>274.500</u>	<u>109.702</u>

NOTER

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
4 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	2.549	1.500	1.774
Hjemmeside	2.073	2.100	2.074
Bankgebyrer	730	1.000	1.859
Gebyr betalingsservice	2.440	2.500	2.432
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	18.000	0
Juridisk rådgivning	15.139	10.000	12.050
	<u>40.431</u>	<u>35.100</u>	<u>20.189</u>
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse formand	3.750	3.750	3.750
Omkostningsgodtgørelse administrator	3.750	3.750	3.750
Andel af fælleshus	7.149	6.000	4.000
Telefongodtgørelse	400	600	600
Mødeomkostninger	3.421	2.500	2.268
Gaver og blomster	3.850	1.500	1.020
Kontingent ABF	4.668	4.700	4.620
	<u>26.988</u>	<u>22.800</u>	<u>20.008</u>
6 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger hegn og redskabsskur	4.274	4.275	4.274
Afskrivninger græsslåmaskine	4.600	4.600	4.600
Afskrivninger postkasser	8.000	8.000	8.000
	<u>16.874</u>	<u>16.875</u>	<u>16.874</u>
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter	<u>1.224</u>	<u>1.300</u>	<u>900</u>
	<u>1.224</u>	<u>1.300</u>	<u>900</u>

NOTER

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
8 Finansielle omkostninger			
Bidragudgifter, Nykredit	131.977	132.000	133.442
Kundekroner, Nykredit	-14.721	-14.700	0
Renteudgifter, Nykredit	537.499	537.500	545.937
	<u>654.755</u>	<u>654.800</u>	<u>679.379</u>

	Græsslå- maskine og postkasser	Hegn og redskabs- skur	2018	2017
9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris, primo	74.315	85.485	159.800	159.800
Afskrivninger primo	-34.400	-59.836	-94.236	-77.361
Årets afskrivning	-12.600	-4.274	-16.874	-16.875
Afskrivninger ultimo	-47.000	-64.110	-111.110	-94.236
	<u>27.315</u>	<u>21.375</u>	<u>48.690</u>	<u>65.564</u>

10 Andre tilgodehavender

SK Forsyning, spildevand	1.531	2.170
Mellemregning fælleshuset	0	2.204
SK Forsyning, aconto opkrævning	16.628	16.934
Bjergby Mark, aconto opkrævning	12.043	0
Dong Gas, aconto opkrævning	0	19.816
Gasafregning, fraflytning	0	4.284
HNG Gas, aconto opkrævning	120.010	104.691
	<u>150.212</u>	<u>150.099</u>

NOTER

	2018	2017
11 Likvide beholdninger		
Kasse	478	442
Danske Bank	165.393	203.414
Arbejdernes Landsbank	153.154	103.068
Arbejdernes Landsbank	900.398	799.261
	<u>1.219.423</u>	<u>1.106.185</u>
12 Egenkapital		
<i>Andelsindskud</i>		
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
	<u>7.164.000</u>	<u>7.164.000</u>
<i>Overført resultat m.v.</i>		
Overført fra tidligere år	2.321.606	330.516
Afdrag prioritetsgæld	215.689	1.741.764
Årets afskrivninger	-16.874	210.090
Årets resultat	40.604	39.236
	<u>2.561.025</u>	<u>2.321.606</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.725.025</u>	<u>9.485.606</u>
	<u>9.725.025</u>	<u>9.485.606</u>

NOTER

	2018	2017
13 Hensat til større vedligeholdelse		
Saldo primo	701.393	451.393
Årets hensættelse	50.000	250.000
	<u>751.393</u>	<u>701.393</u>
14 Hensat til nye gasfyr		
Saldo primo	100.000	50.000
Årets hensættelse	50.000	50.000
	<u>150.000</u>	<u>100.000</u>
15 Prioritetsgæld		
Nykredit, Kontantlån, eff.rente 2,6388%, restløbetid 26 år 3 mdr.	8.264.602	8.480.291
Nykredit, Tilpasningslån, F10, eff.rente 2,8062%, restløbetid 23 år		
Afdragsfriheden ophører 1/1 2022	11.255.000	11.255.000
Overført til kortfristet gæld	-221.436	0
	<u>19.298.166</u>	<u>19.735.291</u>
16 Vand og gas		
Skyldig vandafgift, Vandværk	0	20.994
Vandafgift, opkrævet aconto	20.680	20.680
Naturgas, opkrævet aconto	146.016	146.016
Vandopgørelse pr. 31.12.	3.442	6.865
	<u>170.138</u>	<u>194.555</u>

NOTER

	2018	2017
17 Øvrig anden gæld		
Overskud fællesarrangementer tidligere år	1.990	1.990
Skyldige omkostninger	23.750	28.628
Mellemregning ved salg af andele	-3.750	-3.150
	<u>21.990</u>	<u>27.468</u>

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på nom. kr. 20.300.000 med en restgæld på kr. 19.519.602 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2018 på kr. 28.879.185.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet sikkerhed for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner

Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

19 Beregning af andelskrone og andelenes værdi

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

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurderingen vil derudover variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Beregning efter litra a, anskaffelsessum

9.725.025

	Oprindelig anskaffel- sessum pr. andel	Oprindelig anskaffel- sessum i alt	Litra a pr andel	Litra a i alt
Maksimal værdi pr. andel (87 kvm) 6 stk.	261.000	1.566.000	354.304	2.125.822
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm) 6 stk.	285.000	1.710.000	386.883	2.321.300
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm) 12 stk.	324.000	3.888.000	439.825	5.277.903
		<u>7.164.000</u>		<u>9.725.025</u>

Værdistigning pr. andelskrone (9.725.025/7.164.000)

1,36

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort 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		1/1 – 31/12 2018			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	24	2.388		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	24	2.388		
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 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		28.879.185	12.093,46
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		901.393	377,47
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3,12%
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		618,97	
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)	240	230	142,14
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		4.072,46	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		7.663,93	
K3	Teknisk andelsværdi		11.736,38	

NOTER

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	32	46	102,02
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	216	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	248	46	102,02
	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)	31,74%		
	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		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	85	88	90,32

NOTER

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over 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. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.515,91
Anskaffelsessum (kostpris)	12.093,46
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.663,98
Foreslået andelsværdi	4.072,46
Reserver udenfor andelsværdi	377,47
	Kr. / m ²
Boligafgift i gennemsnit pr andelsbolig-m ² pr. måned	51,58
Boligafgift i gennemsnit pr andelsbolig-m ² pr. år	618,97
Omkostninger mv. i procent af	
(omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I %
Vedligeholdelsesomkostninger	19
Øvrige omkostninger	17
Finansielle poster, netto	48
Afdrag	16
	100
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	99,78