

Andelsboligforeningen Blommegrenen
Blommegrenen 277
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 31 97 94 71

ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018

(29. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 28. marts 2019

Birgitte Holt
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 7
Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 9
Resultatopgørelse 13
Balance, aktiver 14
Balance, passiver 15
Noter 16
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Blommegrenen 22

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Blommegrenen.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. marts 2019

Bestyrelse

Hans Kristian Anders Møller
Formand

Stig Eriksen
Næstformand

Finn Møller

Henriette Ankerstjerne Hermann

Thomas Gerstrøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blommegrenen.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommegrenen 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 20. marts 2019

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen
Statsautoriseret revisor
mne11903

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Blommegrenen Blommegrenen 277 5220 Odense SØ	
	Telefon:	23 66 39 00
	E-mail:	bestyrelsen@abf-blommegrenen.dk
	CVR-nr:	31 97 94 71
	Kundenr	50171
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Kristian Anders Møller, formand Stig Eriksen, næstformand Finn Møller Henriette Ankerstjerne Hermann Thomas Gerstrøm	
Revisor	PK Revision Rugårdsvej 46C 5000 Odense C	

Ledelsesberetning

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet
Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Blommegrenen.

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommegrenen 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.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

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.

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 indekslån 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 indekslån 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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens

Anvendt regnskabspraksis

egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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

		Regnskab 2018 *revideret*	Budget 2018 *ej revideret*	Regnskab 2017 *revideret*
Indtægter, andelshavere	1	940.000	940.000	828.000
Indtægter		**940.000**	**940.000**	**828.000**
Ejendomsskat og forsikringer	2	-48.309	-58.000	-5.499
Forbrugsafgifter	3	-32.265	-40.000	-34.119
Vedligeholdelse, løbende	4	-92.839	-200.000	-61.478
Salgsomkostninger	5	-2.200	-2.500	-2.475
Administrationsomkostninger	6	-38.525	-26.500	-46.082
Øvrige foreningsomkostninger	7	-30.807	-36.900	-33.894
Omkostninger		**-244.945**	**-363.900**	**-183.547**
Resultat før finansielle poster		**695.055**	**576.100**	**644.453**
Finansielle omkostninger	8	-409.581	-422.894	-429.043
Finansiering		**-409.581**	**-422.894**	**-429.043**
Årets resultat		**285.474**	**153.206**	**215.410**
Forslag til resultatdisponering:				
Henlagt til vedligeholdelse		100.000	0	100.000
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Afdrag prioritetsgæld		145.335	142.524	142.851
Overført restandel af årets resultat		40.139	10.682	-27.441
Resultatdisponering		**285.474**	**153.206**	**215.410**

Balance 31. december

		2018	2017
Grunde og bygninger	9	22.600.000	20.500.000
Materielle anlægsaktiver		**22.600.000**	**20.500.000**
Anlægsaktiver		**22.600.000**	**20.500.000**
Restancer, andelshavere	10	7.755	8.012
Periodeafgrænsningsposter	11	10.533	10.464
Tilgodehavender		**18.288**	**18.476**
Likvide beholdninger	12	**14.353**	**241**
Omsætningsaktiver		**32.641**	**18.717**
AKTIVER		**22.632.641**	**20.518.717**

Balance 31. december

		2018	2017
Andelsindskud		3.320.000	3.320.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		6.199.500	4.099.500
Overført resultat m.v.		2.430.630	2.183.967
		11.950.130	**9.603.467**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		440.783	340.783
Andre reserver		**440.783**	**340.783**
Egenkapital	13	**12.390.913**	**9.944.250**
Prioritetsgæld	14	10.105.903	10.312.428
Langfristede gældsforpligtelser		**10.105.903**	**10.312.428**
Kreditinstitutter	15	108.296	245.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16	21.000	17.000
Øvrig anden gæld	17	6.529	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**135.825**	**262.039**
Gældsforpligtelser		**10.241.728**	**10.574.467**
PASSIVER		**22.632.641**	**20.518.717**
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Andelshaverindskud	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter

		Regnskab 2018 *revideret*	Budget 2018 *ej revideret*	Regnskab 2017 *revideret*
1	**Indtægter, andelshavere**			
	Boligafgifter	940.000	940.000	828.000
	Indtægter, andelshavere	**940.000**	**940.000**	**828.000**
2	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter	29.720	30.000	-12.932
	Forsikringer	18.589	28.000	18.431
	Ejendomsskat og forsikringer	**48.309**	**58.000**	**5.499**
3	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	29.637	35.000	30.151
	El	2.628	5.000	3.968
	Forbrugsafgifter	**32.265**	**40.000**	**34.119**
4	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Reparation og vedligeholdelse	92.839	200.000	61.478
	Vedligeholdelse, løbende	**92.839**	**200.000**	**61.478**
5	**Salgsomkostninger**			
	Blomster og gaver	2.200	2.500	2.475
	Salgsomkostninger	**2.200**	**2.500**	**2.475**
6	**Administrationsomkostninger**			
	Kontorartikler/tryksager	0	0	1
	EDB	278	500	228
	Gebyrer	3.088	1.000	3.034
	Revision og regnskabsmæssig assistance	27.369	25.000	39.122
	Regulering af skyldig revisor	4.000	0	0
	Advokat	3.790	0	3.697
	Administrationsomkostninger	**38.525**	**26.500**	**46.082**

Noter

		Regnskab 2018 *revideret*	Budget 2018 *ej revideret*	Regnskab 2017 *revideret*
7	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Bestyrelseshonorar	7.200	7.400	7.200
	Generalforsamling, best.møder og arrangementer	971	12.000	8.443
	Mødeudgifter	3.919	0	0
	Grundejerforening	13.560	12.000	13.560
	Kontingent ABF og håndbog	5.157	5.500	4.691
	Øvrige foreningsomkostninger	**30.807**	**36.900**	**33.894**
8	**Finansielle omkostninger**			
	Renteomkostninger pengeinstitut	5.668	12.083	13.974
	Renteswap, afvikling kontant	349.793	350.000	347.719
	Renteomkostninger prioritetsgæld	54.120	60.811	67.350
	Finansielle omkostninger	**409.581**	**422.894**	**429.043**

		2018	2017
9	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris, primo	21.000.000	21.000.000
	Kostpris	21.000.000	21.000.000
	Opskrivninger, primo	-500.000	-1.200.000
	Årets opskrivninger	2.100.000	700.000
	Opskrivninger	1.600.000	-500.000
	Grunde og bygninger	**22.600.000**	**20.500.000**

Noter

		2018	2017
10	**Restancer, andelshavere**		
	Restancer, andelshavere	7.755	8.012
	Restancer, andelshavere	**7.755**	**8.012**
11	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Periodeafgrænsning forsikring	6.208	6.172
	Periodeafgrænsning kontingent ABF	4.325	4.292
	Periodeafgrænsningsposter	**10.533**	**10.464**
12	**Likvide beholdninger**		
	Kassebeholdning	15	15
	Indestående Nykredit Bank, erhvervkonto	14.338	226
	Likvide beholdninger	**14.353**	**241**

Noter

		2018	2017
13	**Egenkapital**		
	Andelsindskud		
	Indskudskapital, oprindeligt	3.320.000	3.320.000
		3.320.000	**3.320.000**
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Ejendomsværdi, primo	4.099.500	4.099.500
	Regulering ejendom til offentlig vurdering	2.100.000	0
		6.199.500	**4.099.500**
	Overført resultat m.v.		
	Saldo primo	2.183.967	-483.211
	Afdrag realkredit	145.335	18.559.941
	Udtrækning og kursregulering værdipapirer	0	-7.462.265
	Kursregulering realkredit	22.333	-35.710
	Regulering markedsværdi finansielle aftaler	38.856	-3.409.383
	Nedsparingslån og låneomkostninger	0	-781.089
	Indeksregulering realkredit	0	-4.176.875
	Fra årets resultatfordeling	40.139	-27.441
		2.430.630	**2.183.967**
	Egenkapital før andre reserver	**11.950.130**	**9.603.467**
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Vedligeholdelse - primo	340.783	240.783
	Årets henlæggelse	100.000	100.000
		440.783	**340.783**
	Egenkapital	**12.390.913**	**9.944.250**

Noter

		2018	2017
14	**Prioritetsgæld**		
	Prioritetsgæld, Nykredit obligationslån	4.065.000	4.065.000
	Prioritetsgæld, Nykredit obligationslån	2.657.000	2.802.335
	Markedsværdi finansielle aftaler, renteswap	3.370.527	3.409.383
	Regulering til kursværdi	8.089	21.138
	Regulering til kursværdi	5.287	14.572
	Prioritetsgæld	**10.105.903**	**10.312.428**
15	**Kreditinstitutter**		
	Nordea Bank, erhvervskredit	108.296	245.039
	Kreditinstitutter	**108.296**	**245.039**
16	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Afsat revisor og regnskabsmæssig assistance	21.000	17.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	**21.000**	**17.000**
17	**Øvrig anden gæld**		
	Mellemregning ved salg af andele	6.529	0
	Øvrig anden gæld	**6.529**	**0**

18 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har indgået renteswap aftale med udløb 30. december 2036. Renteswap aftale udviser pr. 31. december 2018 ikke realiseret tab kr. 3.371.527, og er indregnet som gældsforpligtelse under passiver.

Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig forsikring igennem ABF

Noter

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 8.131.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 22.600.000.

20 Beregning af andelsværdi

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

Metode 1 - Anskaffelsessum, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a

Ved beregningen af andelskronen er anvendt anskaffelsessum for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	11.950.130
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-22.600.000
Kontant anskaffelsessum	21.000.000
Egenkapital	**10.350.130**

Andelskronen:	10.350.130	/	3.320.000	**3,11750904**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	3,11750904	*	128.000	399.041
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	3,11750904	*	160.000	498.801
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	3,11750904	*	172.000	536.212
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	3,11750904	*	198.000	617.267

Type 70	4 stk.	1.596.165
Type 87	4 stk.	1.995.206
Type 95	8 stk.	4.289.692
Type 110	4 stk.	2.469.067
Værdi i alt 20 stk.		**10.350.130**

Noter

Metode 2 – Valuarvurdering, jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra b

Ved beregningen af andelskronen er anvendt valuarvurdering for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver				11.950.130
Egenkapital				**11.950.130**
Andelskronen:		11.950.130	/ 3.320.000	**3,59943675**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):		3,59943675	* 128.000	460.728
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):		3,59943675	* 160.000	575.910
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):		3,59943675	* 172.000	619.103
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):		3,59943675	* 198.000	712.688
Type 70	4 stk.			1.842.912
Type 87	4 stk.			2.303.640
Type 95	8 stk.			4.952.825
Type 110	4 stk.			2.850.753
Værdi i alt 20 stk.				**11.950.130**

Noter

Metode 3 - Offentlig værdi (offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018), jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra c

Ved beregningen af andelskronen er anvendt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018 for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	11.950.130
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-22.600.000
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018	19.800.000
Korrigerede egenkapital	**9.150.130**

Andelskronen:	9.150.130	/	3.320.000	**2,75606325**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	2,75606325	*	128.000	352.776
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	2,75606325	*	160.000	440.970
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	2,75606325	*	172.000	474.043
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	2,75606325	*	198.000	545.701

Type 70	4 stk.	1.411.104
Type 87	4 stk.	1.763.880
Type 95	8 stk.	3.792.343
Type 110	4 stk.	2.182.803
Værdi i alt 20 stk.		**9.150.130**

Noter

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.					
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2018 - 31. december 2018	
B				Antal	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger			20	1.828
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			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1990	
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: *Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.*				

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		22.600.000	12.363
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		440.783	241
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2
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		514	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	-30	118	156
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2	
K1	Andelsværdi		6.537	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		5.585	
K3	Teknisk andelsværdi		12.122	

Noter

3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	118	34	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m^2)	118	34	51
4	**Finansielle forhold**			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			55
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	78	78	80