

Bofællesskabet Ravnshøj
Hvesager 29, 7300 Jelling

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. januar 2019.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Bofællesskabet Ravnsbøj.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 17. januar 2019

Bestyrelse



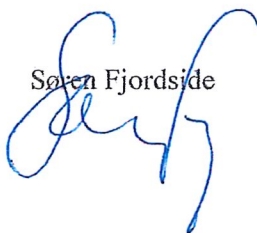
Martin Fessel
formand



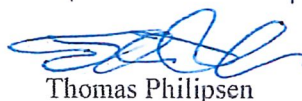
Henning Tarp
næstformand



Peter Bæk
kasserer



Søren Fjordside



Thomas Philipsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Bofællesskabet Ravnshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bofællesskabet Ravnshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 vedrørende revisionen

Bofællesskabet Ravnshøj har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget de af bestyrelsens godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

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, og 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

Brande, den 17. januar 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Bjarne Ulrik Pedersen
statsautoriseret revisor
mne18484

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Bofællesskabet Ravnshøj
Hvesager 29
7300 Jelling

Telefon: 30 22 50 60

CVR-nr.: 33 97 68 95

Hjemsted: Vejle Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 14

Ejendommen

Matrikelnr: 8nm

Bestyrelse

Martin Fessel, formand
Henning Tarp, næstformand
Peter Bæk, kasserer
Søren Fjordside
Thomas Philipsen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvegade 22
7330 Brande

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bofællesskabet Ravnshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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 andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 og indtægter fra vaskeri 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens 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

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
Boligafgift	602.799	606.858	608.144	611.652
Vaskeriindtægter	31.324	0	0	30.316
Øvrige indtægter	2.243	0	0	0
Indtægter i alt	636.366	606.858	608.144	641.968
1 Ejendomsskat og forsikringer	-97.349	-101.635	-106.414	-100.302
2 Forbrugsafgifter	-100.871	-76.354	-75.811	-234.341
3 Vedligeholdelse, løbende	-82.224	-80.520	-83.338	-151.036
4 Administrationsomkostninger	-20.939	-15.600	-18.600	-23.756
5 Øvrige foreningsomkostninger	-49.502	-57.749	-103.481	-55.052
Omkostninger i alt	-350.885	-331.858	-387.644	-564.487
Resultat før finansielle poster	285.481	275.000	220.500	77.481
6 Finansielle indtægter	26	0	0	66
7 Finansielle omkostninger	-57.766	-56.056	-53.566	-14.873
Finansielle poster netto	-57.740	-56.056	-53.566	-14.807
Årets resultat	227.741	218.944	166.934	62.674
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-1.704	0	0	-72.861
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri"	11.308	0	0	-37.996
Overført til "Andre reserver"	9.604	0	0	-110.857
Betalte prioritetsafdrag	115.129	115.129	116.981	29.421
Overført restandel af årets resultat	103.008	103.815	49.953	144.110
Overført til "Overført resultat"	218.137	218.944	166.934	173.531
I alt	227.741	218.944	166.934	62.674

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>15.684.343</u>	<u>15.659.652</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.684.343</u>	<u>15.659.652</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.684.343</u>	<u>15.659.652</u>
Omsætningsaktiver			
9	Projekt Indergaard	0	10.000
10	Projekt Solceller	60.726	71.616
11	Andre tilgodehavender	47.221	64.633
12	Periodeafgrænsningsposter	<u>25.397</u>	<u>20.859</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>133.344</u>	<u>167.108</u>
13	Værdipapirer	<u>3.291</u>	<u>0</u>
14	Likvide beholdninger	<u>755.367</u>	<u>643.868</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>892.002</u>	<u>810.976</u>
	Aktiver i alt	<u>16.576.345</u>	<u>16.470.628</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Andelsindskud	2.580.000	2.580.000
15 Overført resultat	11.141.249	10.923.112
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.721.249	13.503.112
16 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	198.296	200.000
17 Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri	39.467	28.159
Andre reserver	237.763	228.159
Egenkapital i alt	13.959.012	13.731.271
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	2.418.469	2.535.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.418.469	2.535.450
Kortfristet del af langfristet gæld	116.981	115.129
Varmeregnskab	8.454	10.840
19 Anden gæld	24.257	25.195
20 Periodeafgrænsningsposter	49.172	52.743
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	198.864	203.907
Gældsforpligtelser i alt	2.617.333	2.739.357
Passiver i alt	16.576.345	16.470.628
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		
23 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	66.635	66.635	70.254	61.796
Forsikringer	30.714	35.000	36.160	38.506
	97.349	101.635	106.414	100.302
2. Forbrugsafgifter				
Renovation	37.344	38.125	36.689	41.179
Drift fælleshus	43.497	38.229	39.122	125.401
Omkostninger vedr. vaskeri	20.030	0	0	67.761
	100.871	76.354	75.811	234.341
3. Vedligeholdelse, løbende				
Diverse	82.224	80.520	83.338	151.036
	82.224	80.520	83.338	151.036
4. Administrationsomkostninger				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	16.125	12.000	15.000	19.375
Gebyrer m.v.	1.214	0	0	781
Kontingenter	3.600	3.600	3.600	3.600
	20.939	15.600	18.600	23.756

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
5. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesudgifter	7.722	6.700	6.700	21.110
Udvalg - renovation	2.096	800	800	559
Vedligeholdelsesplan	0	0	30.000	0
Træfældning	0	0	24.500	0
Udvalg - fælleshus	17.436	15.350	15.350	14.500
Udvalg - lette bygninger	4.124	5.600	6.000	3.157
Udvalg - udenomsarealer	8.124	19.299	20.131	5.726
Udvalg - Indergaard	10.000	10.000	0	10.000
	49.502	57.749	103.481	55.052
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	26	0	0	66
	26	0	0	66
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	56.056	56.056	53.566	14.873
Kursregulering aktier	1.710	0	0	0
	57.766	56.056	53.566	14.873

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	15.659.652	13.149.792
Tilgang i årets løb	24.691	2.509.860
Anskaffelsessum 31. december	15.684.343	15.659.652
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.684.343	15.659.652
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	 14.000.000	 14.000.000
 9. Projekt Indergaard		
Saldo 1. januar	10.000	20.000
Afskrivning	-10.000	-10.000
	0	10.000
 10. Projekt Solceller		
Saldo 1. januar	71.616	82.022
Indtjent i året	-10.890	-10.406
	60.726	71.616
 11. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos medlemmer	47.221	64.633
	47.221	64.633
 12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	25.397	20.859
	25.397	20.859

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
13. Værdipapirer		
50 stk. aktier i Den Jyske Sparekasse	3.291	0
	3.291	0
14. Likvide beholdninger		
Den Jyske Sparekasse 6132 011379 (Super+)	140.649	140.621
Den Jyske Sparekasse 5515 414713 (Garantikapital)	0	5.000
Den Jyske Sparekasse 5510 033619 (Foreningskonto)	6.970	16.002
Den Jyske Sparekasse 5510 033090 (Husleje)	585.344	410.966
Sydbank 7030 1610450	22.404	71.279
	755.367	643.868
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	10.923.112	10.570.857
Årets overførte overskud eller underskud	218.137	173.531
Overført fra henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen	0	178.724
	11.141.249	10.923.112
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	200.000	451.585
Budgetoverførsel	80.520	78.175
Årets vedligeholdelse	-82.224	-151.036
Revurdering af tidligere års henlæggelser	0	-178.724
	198.296	200.000
17. Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri		
Reserveret 1. januar	28.159	66.155
Ifølge resultatdisponering	11.308	-37.996
	39.467	28.159

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
18. Gæld til realkreditinstitutter		
BRF Kredit, opr. 2.680.000, restløbetid 18,75 år	2.535.450	2.650.579
	2.535.450	2.650.579
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-116.981	-115.129
	2.418.469	2.535.450
19. Anden gæld		
Revisor	15.000	17.000
Andre skyldige omkostninger	1.132	0
Skyldig vandregnskab	5.150	4.895
Skyldig vaskeriregnskab	2.975	3.300
	24.257	25.195
20. Periodeafgrænsningsposter		
Forudmodtaget husleje	49.172	52.743
	49.172	52.743

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Bofællesskabet Ravnshøj 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.633	1.633	14	1.633
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	370	370	7	370
B6	I alt	2.003	2.003	21	2.003

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐

		Ejendomsværdi (F2)	
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.684.343	7.830

		Andre reserver (F3)	
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	237.763	119

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	49.172	* 12 /	1.633
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.633
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.633

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	85	38	139

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.402
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.057
K3	Teknisk andelsværdi	9.459

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	111	75	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	111	75	41

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	18	71

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.573	6.990
Anskaffelsessum (kostpris)	9.605	7.830
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.057	861
Reserver uden for andelsværdi	146	119

	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	361

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	16
Øvrige omkostninger	51
Finansielle poster, netto	11
Afdrag	22
	100

Noter

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.721.249
	13.721.249

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	2.580.000
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	5,32
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. januar 2018)	5,23
---	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	154.000	616.000	819.020	3.276.081
4	185.000	740.000	983.888	3.935.552
5	202.000	1.010.000	1.074.299	5.371.497
1	214.000	214.000	1.138.119	1.138.119
14	755.000	2.580.000	4.015.326	13.721.249

23. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget offentligt tilskud på 7.995.383,07 kr., som skal tilbagebetales, såfremt foreningen opløses.