

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab FRR

(Fuglebækvej 1D)
2770 Kastrup
Tlf. 32 51 42 21
(Efter aftale)

Ellemarksvej 5
4600 Køge
Tlf. 56 65 04 00
Fax 56 65 04 02

CVR-nr. 32 14 98 63

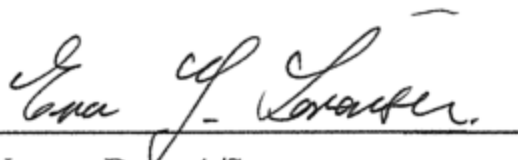
A/B Ugleborgen

Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper
Brochmandsgade 15
2200 København N

CVR-nr. 19 69 04 74

Årsrapport for 2017/18

Administrator:



Newsec Data A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september 2018	11
Noter til årsrapporten	13

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Ugleborgen.

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. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. januar 2019

Bestyrelse

Line Aabo
formand

Asla Sonne

Martin Berg Vilrik

Anders Pedersen

Lasse Niausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ugleborgen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ugleborgen for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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.

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, udfører 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 udføre 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 4. januar 2019

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 32 14 98 63



Asger Wiuff

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne5292

Foreningsoplysninger

Foreningen A/B Ugleborgen
Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper Brochmandsgade 15
2200 København N

CVR-nr.: 19 69 04 74

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Hjemsted: København

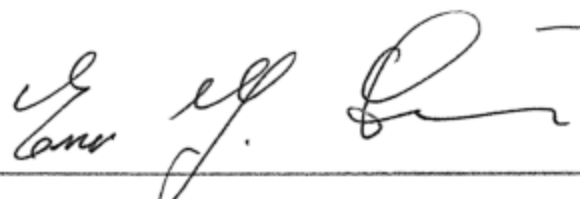
Bestyrelse Line Aabo, formand
Asla Sonne
Martin Berg Vilrik
Anders Pedersen
Lasse Niausen

Revision Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
Registreret revisionsanpartsselskab
Ellemarksvej 5
4600 Køge

Pengeinstitut Nykredit

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ugleborgen 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 2017/18 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper.

	Brugstid	Restværdi
Fibernet	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 12 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 13 . Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 , at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.498.972	1.523.540	1.410.404
Lejeindtægter		120.688	122.700	119.344
Øvrige indtægter	1	168.852	158.000	156.526
Indtægter i alt		1.788.512	1.804.240	1.686.274
Omkostninger				
Ejendomsskatter og forsikringer	2	-144.155	-146.000	-152.211
Forbrugsafgifter	2	-155.043	-477.200	-211.594
Renholdelse	2	-46.272	-40.500	-39.450
Vedligeholdelse, løbende	2	-929.909	-1.354.300	-3.458.194
Administrationsomkostninger	2	-200.243	-233.900	-197.824
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-6.865	-2.065	-2.065
Omkostninger i alt		-1.482.487	-2.253.965	-4.061.338
Resultat før finansielle poster		306.025	-449.725	-2.375.064
Finansielle omkostninger	3	-427.939	-478.800	-702.803
Resultat før skat		-121.914	-928.525	-3.077.867
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-121.914	-928.525	-3.077.867

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september (fortsat)

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Realiseret	501.526	527.000	452.995
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar og fibernet	-6.865	-2.065	-2.065
Overført overskud	<u>-616.575</u>	<u>-1.453.460</u>	<u>-3.528.797</u>
Disponeret i alt	<u><u>-121.914</u></u>	<u><u>-928.525</u></u>	<u><u>-3.077.867</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 3906 Udenbys Klædebo Kvarter, København	4	14.764.985	13.500.337
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>4.122</u>	<u>6.187</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.769.107</u>	<u>13.506.524</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.769.107</u>	<u>13.506.524</u>
Andre tilgodehavender	6	24.625	0
Varmeregnskab		15.817	18.564
Tilgodehavender hos andelshavere og ledelse		3.300	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>83.621</u>	<u>86.304</u>
Tilgodehavender		<u>127.363</u>	<u>104.868</u>
Likvide beholdninger		<u>2.140.114</u>	<u>553.641</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.267.477</u>	<u>658.509</u>
Aktiver i alt		<u>17.036.584</u>	<u>14.165.033</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Andelsindskud		376.800	376.800
Overført resultat		884.077	1.005.991
Egenkapital	7	<u>1.260.877</u>	<u>1.382.791</u>
Prioritetsgæld	8	<u>14.295.586</u>	<u>11.840.154</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>14.295.586</u>	<u>11.840.154</u>
Gæld til realkreditinstitutter		535.146	451.105
Kassekredit		17.002	216.133
Deposita		22.467	21.762
Vandregnskab		4.570	0
Forudbetalt boligafgift og leje		7.600	7.600
Øvrig gæld	9	<u>893.336</u>	<u>245.488</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.480.121</u>	<u>942.088</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.775.707</u>	<u>12.782.242</u>
Passiver i alt		<u>17.036.584</u>	<u>14.165.033</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
1 Øvrige indtægter			
Diverse indtægter	7.643	4.500	3.700
Rykkergebyrer	1.963	0	1.674
Etablering internet	4.800	0	0
Vaskeriindtægter	15.552	20.000	17.712
Øvrige indtægter (altantillæg m.m.)	138.894	133.500	133.440
	168.852	158.000	156.526
2 Omkostninger			
Ejendomsskatter og afgifter	115.488	120.000	116.051
Forsikringer	28.667	26.000	36.160
Ejendomsskatter og forsikringer	144.155	146.000	152.211
Vandafgift	66.475	105.000	104.373
Renovation	66.572	75.000	68.068
Elforbrug	6.522	30.000	29.891
Varmeudgifter, fællesarealer	8.911	10.000	8.262
Etablering af fibernet	6.563	257.200	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	1.000
Forbrugsafgifter	155.043	477.200	211.594
Rengøring	41.647	40.000	39.374
El-pærer m.v.	0	500	76
Fjernelse af graffiti	1.500	0	0
Diverse	3.125	0	0
Renholdelse	46.272	40.500	39.450

Noter

Varmeanlæg	118.810	25.300	2.278
El-installationer	11.596	0	2.928
Vandinstallationer (incl. sprinkler)	0	0	1.711
Indvendige vinduer/døre	0	0	1.338
Kloak	4.827	0	3.426.466
Bygning indvendig diverse	3.438	0	5.289
Bygning udvendig diverse	0	0	8.383
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	30.000	0
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	18.125	30.000	3.206
Terræn, grund diverse	773.113	1.269.000	0
Udvendige vinduer/døre	0	0	6.595
Vedligeholdelse, løbende	929.909	1.354.300	3.458.194
Administrationshonorar	62.508	61.500	60.550
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	24.500	24.250
Varmeregnskabshonorar	10.452	12.000	11.324
Gebyrer m.v.	4.403	4.000	2.713
Kontorartikler	400	1.000	697
Kontingenter	5.626	5.700	5.568
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.807	0	3.807
Advokat	0	15.000	0
Generalforsamling mv.	2.077	1.000	479
Godtgørelse bestyrelse	0	3.700	3.700
Honorar til valuar	11.900	15.000	11.900
Gårdlaug	62.114	60.000	57.780
Diverse driftsomkostninger	0	5.000	200
Møder	5.150	15.000	7.247
Kopiering og It	1.365	2.500	2.358
Fællesarbejde	5.231	8.000	5.251
Diverse	710	0	0
Administrationsomkostninger	200.243	233.900	197.824
	1.475.622	2.251.900	4.059.273

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger			
Renter bank	1.536	1.600	1.521
Kurstab og låneomkostninger	40.861	62.000	321.772
Renter prioritetsgæld	255.570	259.200	300.268
Prioritetsrenter, Altan	76.605	77.500	79.242
Renter prioritetsgæld, nyt lån på 3 mio.	53.367	78.500	0
	<u>427.939</u>	<u>478.800</u>	<u>702.803</u>
4 Ejendommen, matr. nr. 3906 Udenbys Klædebo Kvarter, København			<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2017			13.500.337
Tilgang i årets løb (vedr. byfornyelse og fibernet)			<u>1.269.448</u>
Kostpris 30. september 2018			<u>14.769.785</u>
Årets afskrivninger			<u>4.800</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018			<u>4.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018			<u><u>14.764.985</u></u>

Noter

5 Inventar og driftsmateriel

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2017	20.642
Kostpris 30. september 2018	20.642
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	14.455
Årets afskrivninger	2.065
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	16.520
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	4.122

6 Andre tilgodehavender

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andre tilgodehavender	15.339	0
Internet	9.286	0
	24.625	0

7 Egenkapital

	Andelsindskud	Overført resultat	
Saldo primo 1. oktober 2017	376.800	1.005.991	1.382.791
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Realiseret	0	501.526	501.526
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar og fibernet	0	-6.865	-6.865
Rest af årets resultat	0	-616.575	-616.575
Egenkapital 30. september 2018	376.800	884.077	1.260.877

Noter

8 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Nykredit, kontantlån.									
Pålyd. rente 3,36 pct. p.a., konvertibelt.	25	76.605	49.681	1.947.228	1.947.228	51.371	1.895.856	1.672.290	2.024.272
Nykredit, kontantlån.									
Pålyd. rente 2,62 pct. p.a., konvertibelt.	28	75.718	59.229	2.415.781	2.415.781	60.798	2.354.982	2.095.243	2.452.505
Nykredit, kontantlån.									
Pålyd. rente 1,83 pct. p.a., konvertibelt.	19	179.852	342.196	7.477.143	7.477.143	348.484	7.128.658	5.669.489	7.692.851
Nykredit, kontantlån.									
Pålyd. rente 2,12 pct. p.a., konvertibelt.	30	53.367	50.420	2.990.581	2.990.581	74.493	2.916.087	2.601.887	3.023.180
I alt		385.542	501.526	14.830.733	14.830.733	535.146	14.295.583	12.038.909	15.192.808

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
9 Øvrig gæld		
Kreditorer	116.443	17.753
Mellemregning andelshavere	751.768	203.735
Afsat honorar til revisor	24.500	24.000
Andre skyldige omkostninger	625	0
	<u>893.336</u>	<u>245.488</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 skal det oplyses, at foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og netbankforsikring for besyrelsesmedlemmerne. Forsikringssummen udgør henholdsvis kr. 3,0 mio. og kr. 5,0 mio.

I henhold til vedtægternes § 32, stk. 3 skal det oplyses, at foreningen ikke har afgivet garantier for lån til delvis finansiering af købesum jf. vedtægternes § 16.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 14,8 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør kr. 14,8 mio.

Noter

12 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de a realbaserede 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:

		30-9-2016	30-9-2017	30-9-2018	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.512	2.512	32	2.512
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervsmaal	115	115	2	115
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	42	42	1	42
B6	I alt	2.669	2.669	35	2.669

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

Noter

12 Nøgleoplysninger (fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

	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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-9-2018	Ejendoms- værdi (F2) di- videret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.750.000	19.389

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-9-2018	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Noter

12 Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	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	121.937	12	2.512	583

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	219	-1.225	-49

Noter

12 Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.081	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.377	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.458	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	1.296	348
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	17	1.296	348

	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)	-7

Noter

12 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	179	180	200

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	14.650	13.788
Valuarvurdering	20.601	19.389
Anskaffelsessum (kostpris)	5.374	5.058
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.377	5.061
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		597
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m2		1.049
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		38,55%
Øvrige omkostninger		22,91%
Finansielle poster, netto		17,74%
Afdrag		20,79%
		<u>99,99%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>83,81%</u>

Noter

13 Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		1.260.877
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	-14.764.985	
Valuarvurdering af ejendom af 28. oktober 2018	<u>51.750.000</u>	<u>36.985.015</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	14.830.732	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-15.192.808</u>	<u>-362.076</u>
		<u>37.883.816</u>
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	37.883.816	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>376.800</u>	<u>100,54</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 8. december 2017)		75,00

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværd i pr. andelstype (kr.)	Andelsværd i inkl. indskud (kr.)
1	8.250	8.250	829.463	829.463
8	8.400	67.200	844.544	6.756.349
8	8.700	69.600	874.706	6.997.648
2	9.150	18.300	919.949	1.839.899
1	10.200	10.200	1.025.517	1.025.517
1	10.650	10.650	1.070.761	1.070.761
1	12.900	12.900	1.296.978	1.296.978
1	13.200	13.200	1.327.140	1.327.140
3	17.100	51.300	1.719.250	5.157.749
3	17.250	51.750	1.734.331	5.202.992
1	18.750	18.750	1.885.142	1.885.142
2	22.350	44.700	2.247.089	4.494.179
32		376.800		37.883.817

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Holmen Pedersen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-744267927006
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2019 kl.: 08:27:29
Underskrevet med NemID

Asla Irene Sonne

bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-546672416102
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2019 kl.: 12:55:35
Underskrevet med NemID

Lasse Nilausen Kusk

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-619018284170
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2019 kl.: 08:02:51
Underskrevet med NemID

Line Aabo

bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-553888255633
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2019 kl.: 10:36:50
Underskrevet med NemID

Martin Berg Vilrik

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-312917620104
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2019 kl.: 21:41:53
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.