

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERLUF TROLLES VEJ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 19/3-2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-19
Andelsværdiberegning.....	17-19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej Herluf Trolles Vej 186 5220 Odense SØ CVR-nr.: 31 39 68 59 Stiftet: 5. december 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bent Rasmussen, formand Lene Jørgensen, sekretær Bodil Nielsen, kasserer
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Fisketorvet 1 5100 Odense

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 - 31. december 2018.

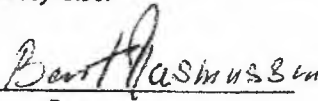
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

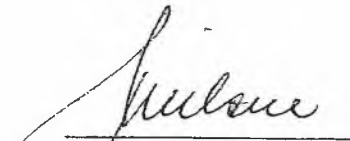
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. februar 2019

Bestyrelse:


Bent Rasmussen
Formand


Lene Jørgensen
Sekretær


Bodil Nielsen
Kasserer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

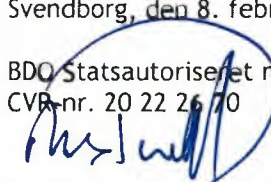
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Svendborg, den 8. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Herluf Trolles Vej 160 - 190.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Prioritetsgæld er målt til kursværdien af den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selv om der lovlige kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgifter.....		778.606	771.963	771.963
Øvrige indtægter.....	1	141.800	138.950	137.600
INDTÆGTER.....		920.406	910.913	909.563
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-35.124	-35.000	-33.846
Drift af fællesarealerne.....	3	-43.677	-14.800	-44.270
Foreningsomkostninger.....	4	-44.434	-47.100	-49.576
OMKOSTNINGER.....		-123.235	-96.900	-127.692
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		797.171	814.013	781.871
Andre finansielle indtægter.....		527	0	478
Andre finansielle omkostninger.....	5	-552.963	-555.000	-554.860
Finansielle poster.....		-552.436	-555.000	-554.382
ÅRETS RESULTAT.....		244.735	259.013	227.489
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag.....		211.057	211.000	205.911
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån..		-2.228	0	-2.228
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		45.000	45.000	40.000
Anvendt reserve til vedligeholdelse af ejendom.		-26.000	0	-26.000
Overført restandel af årets resultat.....		16.906	3.013	9.806
DISPONERET I ALT.....		244.735	259.013	227.489

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommen Herluf Trolles vej 158-190.....		22.185.000	22.185.000
Materielle anlægsaktiver.....		22.185.000	22.185.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.185.000	22.185.000
Likvide beholdninger.....	6	427.716	379.484
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		427.716	379.484
AKTIVER.....		22.612.716	22.564.484
Andelskapital.....		4.388.000	4.388.000
Overført resultat.....		1.971.847	1.746.112
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	7	6.359.847	6.134.112
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	8	251.260	232.260
Statstilskud.....	9	957.000	957.000
Andre reserver.....		1.208.260	1.189.260
EGENKAPITAL.....		7.568.107	7.323.372
Prioritetsgæld.....	10	14.794.763	15.008.938
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.794.763	15.008.938
Kortfristet del af langfristet gæld.....		216.346	211.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.500	0
Anden gæld.....	11	20.000	21.174
Kortfristede gældsforpligtelser.....		249.846	232.174
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.044.609	15.241.112
PASSIVER.....		22.612.716	22.564.484
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

NOTER

	Regnskab 2018 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	Note
Øvrige indtægter				
Fællesomkostninger	129.600	130.400	130.400	1
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde	7.200	8.550	7.200	
Administrationshonorar ved salg af andel	5.000	0	0	
	141.800	138.950	137.600	
Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	16.730	16.000	15.744	2
Forsikringer	18.394	19.000	18.102	
	35.124	35.000	33.846	
Drift af fællesarealerne				
Vandafgift	668	800	667	3
El - gadelys mv	3.727	4.000	3.787	
Reparation og vedligeholdelse	17.468	0	7.188	
Snerydning	8.763	10.000	1.063	
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder	13.051	0	31.565	
	43.677	14.800	44.270	
Foreningsomkostninger				
Revision og bogføringsmæssig assistance	20.000	20.000	20.000	4
Konsulentbistand	0	0	2.210	
Abonnementer ABF	3.136	4.000	5.702	
Kontingent grundejerforening	9.600	9.600	9.600	
Kontorartikler og tryksager	1.437	2.000	1.892	
Gebyrer: PBS, Bank m.v	2.422	3.000	2.269	
Erhvervsforsikring	1.167	1.500	1.067	
Generalforsamling	3.340	3.500	3.541	
Beboerarrangementer	3.332	3.500	3.295	
	44.434	47.100	49.576	
Andre finansielle omkostninger				
Renter prioritetsgæld	550.735	555.000	554.860	5
Amortiserede låneomkostninger	2.228	0	0	
	552.963	555.000	554.860	

NOTER

		2018 kr.	2017 kr.	Note
Likvide beholdninger				
Indestående i pengeinstitutter.....		427.716	379.484	6
		427.716	379.484	
 Egenkapital før andre reserver				7
	Andelskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018.....	4.388.000	1.746.112	6.134.112	
Forslag til årets resultatdisponering.....		16.906	16.906	
Afdrag på prioritetsgæld.....		211.057	211.057	
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-2.228	-2.228	
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	4.388.000	1.971.847	6.359.847	
		2018 kr.	2017 kr.	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				8
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		232.260	218.260	
Henlagt af årets overskud.....		45.000	40.000	
Årets afgang.....		-26.000	-26.000	
		251.260	232.260	
 Statstilskud				9
Statstilskud.....		957.000	861.300	
Overført i året.....		0	95.700	
		957.000	957.000	

NOTER

	Note						
Prioritetsgæld	Nominal restgæld	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo
Lån 6.....	397.000	310.193	37.788	6.168	272.405	38.066	276.675
Lån 7.....	7.651.000	7.651.000	0	305.458	7.651.000	0	8.249.708
Lån 8.....	7.651.000	7.318.062	173.269	239.109	7.144.792	178.280	7.459.047
Låneomkostninger..	-63.773	-59.317	-2.229	0	-57.088	0	0
	15.635.227	15.219.938	208.828	550.735	15.011.109	216.346	15.985.430

Lån på oprindelig kr. 397.000 er et 35-årigt rentetilpasningslån af typen F9 udbetalt den 28. december 2007, rentesats 4,81 %. Lånet skal rentetilpasses 1. januar 2026. Ifølge årsopgørelsen pr. 31. december 2018 er lånets kursværdi kr. 276.675 ved kurs 102,91.

Lån på oprindelig kr. 7.651.000 er et 30-årigt rentetilpasningslån af typen F10 udbetalt den 30. december 2015, rentesats 1,78 %. Lånet skal rentetilpasses 1. april 2025. Lånet er afdragsfrit frem til 2024. Ifølge årsopgørelse pr. 31. december 2018 er lånets kursværdi kr. 8.249.708 ved kurs på 103,01.

Lån på oprindelig kr. 7.651.000 er et 30-årigt kontantlån af typen D-Serie 23S udbetalt den 30. december 2015. Lånet er fastforrentet. Ifølge årsopgørelser pr. 31. december 2018 er lånets kursværdi kr. 7.459.047 ved kurs 100.

Ejendommen er opført som støttet byggeri. Der er fra staten ydet tilskud til opførelsen på kr. 957.000. Tilskuddet optages som passivpost. Der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 10.

Tilskuddet blev udbetalt 26. juli 2007, hvorfor afskrivning er startet i 2008. Pr. 31. december 2018 er tilskuddet afskrevet fuldt ud.

	2018 kr.	2017 kr.	
Anden gæld			11
Skyldig revision.....	20.000	20.000	
Diverse omkostningskreditorer	0	1.174	
	20.000	21.174	

Eventualposter mv. **12**

Eventualforpligtelser
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **13**
I andelsboligforeningens ejendom, Herluf Trolles Vej 158-190 til bogført værdi kr. 22.185.000, er der ikke stillet sikkerhed ud over pantebrevsrestgæld til Realkredit Danmark A/S.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	16	1.592	1.592	1.592
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.592	1.592	1.592

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
	<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hvis generalforsamlingen beslutter, at der skal optages lån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter andelshaverne personligt og solidarisk såfremt der er taget forbehold herom. En fratrædende andelshaver eller dennes bo, hæfter for forpligtelsen indtil ny andelshaver har overtaget andelen og er indtrådt i forpligtelsen.	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.185.000	13.935	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.208.260	759	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	574
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	138	143	154

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	4.560
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.181
K3 Teknisk andelsværdi	13.741

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	21	16	27
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	11	0
M3 Vedligeholdelse i alt	21	27	27

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	32 %
---	--	------

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	215	129	133

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.359.847.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note).....	22.185.000
3. Kontantejendomsværdi.....	19.100.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....		6.359.847
Anskaffelsesprisen	22.185.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.185.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-57.088</u>	-57.088
Statstilskud.....		957.000
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		7.259.759

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{7.259.759}{4.388.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,6545, svarende til 4.560,15 pr. m².

NOTER

Note

	2018 kr.	2017 kr.
Beregning af værdiansættelse af andele pr. 31.12.18		
Nr. 160	444.097	433.781
Nr. 162	444.097	433.781
Nr. 164	504.345	492.629
Nr. 166	504.345	492.629
Nr. 168	504.345	492.629
Nr. 170	440.759	430.520
Nr. 172	440.759	430.520
Nr. 174	440.759	430.520
Nr. 176	450.773	440.300
Nr. 178	419.063	409.329
Nr. 180	440.759	430.520
Nr. 182	450.773	440.300
Nr. 184	440.759	430.520
Nr. 186	474.304	463.286
Nr. 188	440.759	430.520
Nr. 190	419.063	409.329
	7.259.759	7.091.113

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	253.293	506.587	419.062	838.124
6	266.407	1.598.442	440.759	2.644.554
2	268.425	536.850	444.098	888.196
2	272.459	544.918	450.772	901.544
1	286.683	286.683	474.305	474.305
3	304.840	914.520	504.345	1.513.035
16		4.388.000		7.259.758

SUPPLERENDE BERETNING
BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgifter.....	778.606	778.606
Fællesomkostninger.....	147.200	129.600
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.550	7.200
Administrationshonorar ved salg af andel.....	0	5.000
Indtægter.....	934.356	920.406
Ejendomsskat.....	-18.200	-16.730
Forsikringer.....	-20.000	-18.394
Vandafgift.....	-1.500	-668
El - gadelys mv.....	-4.000	-3.727
Snerydning.....	-10.000	-8.763
Reparation og vedligeholdelse.....	-10.000	-17.468
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder.....	-3.000	-13.051
Kontorartikler og tryksager.....	-2.000	-1.437
Abonnementer ABF.....	-4.000	-3.136
Beboerarrangementer.....	-3.500	-3.332
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	-20.000	-20.000
Erhvervsforsikring.....	-1.500	-1.167
Generalforsamling.....	-3.500	-3.340
Gebyrer: PBS, Bank m.v.....	-3.000	-2.422
Kontingent grundejerforening.....	-9.600	-9.600
Andre finansielle indtægter.....	0	527
Andre finansielle omkostninger.....	-550.000	-552.963
Omkostninger	-663.800	-675.671
ÅRETS RESULTAT.....	270.556	244.735
Betalte prioritetsafdrag.....	-216.000	-211.057
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....	2.228	2.228
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom.....	-45.000	-45.000
Ekstraordinært henlagt til reparation af hjørner.....	-16.800	0
Nettoresultat.....	-5.016	-9.094
Andre likviditetspåvirkninger		
Likviditetsforskydning.....	-5.016	
Disponibel beholdning, primo.....	177.870	
Disponibel beholdning, ultimo.....	172.854	