

Andelsboligforeningen

Rosenhøj

8660 Skanderborg

Årsrapport 2018

13. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2019
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-18 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj, 8660 Skanderborg, bestående af:

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2018 - 31/12 2018	9 - 10
Balance pr. 31/12 2018	11 - 13
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	14 - 16
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	17 - 18

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

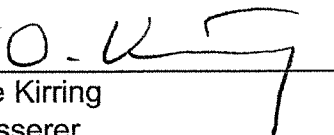
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

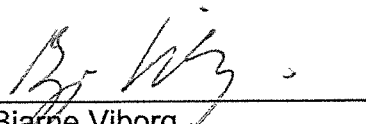
Skanderborg, den 27 / 2 2019

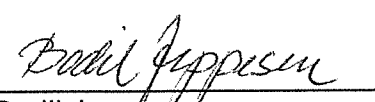
Bestyrelsen:


Martin Schmidt
Formand


Ole Karring
Kasserer


Else Kaa


Bjarne Viborg


Bodil Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhøj for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis, at foreningen fraviger fra årsregnskabsloven §§ 41 og 43 i forhold til afskrivning af ejendommene. Som følge af sædvane i andelsboligforeninger foretages der ikke afskrivninger på ejendommene for at give et mere retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Afvigelsen medfører et forbedret resultat og egenkapital.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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:

- 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 andelsboligforeningens interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Hatting, den 1/3 2019
A/S Revision Hatting
CVR-nr.: 13 73 70 96


Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Foreningen har tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse B i forhold til måling af ejendommene til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 41.

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det løbende 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 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

Balancen

Ejendom

Ejendommene indregnes ved anskaffelse til kostpris med tillæg af senere forbedringer. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdi. Der afskrives ikke på ejendommene.

Et beløb svarende til opskrivningen af ejendommene til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

Reserven opløses eller formindskes i forbindelse med evt. salg af ejendommene, nedskrivning på grund af lavere genindvindingsværdi samt tilbageførsel på grund af ændret regnskabsmæssigt skøn.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregning af dagsværdien er en markedsleje på 1.100 kr. pr. m² og et afkastkrav på 4,75 %.

Reglerne vedrørende afskrivning af ejendomme opskrevet til dagsværdi efter årsregnskabsloven §§ 41 og 43 er fraveget, idet det er almindelig sædvane ikke at afskrive på andelsboligforeninger. Dermed afskrives der ikke på ejendommene.

Der henvises til Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven: Sådan laver du et gennemskueligt regnskab for din andelsboligforening, fra februar 2015.

Ovenstående har forbedret både årets resultat samt egenkapitalen ultimo.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overførte resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Stiftelsesomkostninger og eventuelt kurstab mv. i forbindelse med gældsstiftelse omkostningsføres straks i resultatopgørelsen. I tilfælde hvor disse udgifter er væsentlige, indregnes disse omkostninger over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 3. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2018 - 31/12 2018

	Realiseret 1/1 2018 - 31/12 2018	Budget 1/1 2018 - 31/12 2018	Realiseret 1/1 2017 - 31/12 2017
Boligafgifter	1.286.232	1.286.232	1.286.232
Andre indtægter	4.500	0	3.754
Indtægter i alt	1.290.732	1.286.232	1.289.986
Ejendomsskat	-72.294	-70.217	-68.016
Vandafledningsafgift	-688	-2.077	-737
Renovation	-46.336	-47.000	-46.336
El	-8.620	-9.000	-8.705
Forsikringer	-27.336	-27.000	-25.791
Snerydning og saltning	-2.375	-3.000	-3.914
Antenne	10	0	160
Ejendomsomkostninger	-157.639	-158.294	-153.339
Vedligeholdelse, fællesarealer	-11.731	-25.000	-29.541
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-34.485	-45.000	-25.555
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0	-98.075
Heraf dækket af hensættelser	0	0	60.000
Vedligeholdelsesomkostninger	-46.216	-70.000	-93.171
Kontingenter	-4.843	-5.200	-5.120
Kontorartikler, porto og gebyr	-3.522	-4.000	-5.892
Telefon- og kørelsesgodtgørelse	-1.045	-1.000	-712
ABF kursus	-2.649	0	0
Revision/regnskabsassistance	-19.689	-16.500	-19.853
Regulering afsat revisor 2017	0	0	-4.000
Møder og sammenkomster	-4.834	-7.700	-9.871
Repræsentation/gaver	-400	-500	-209
Nyanskaffelser	0	-500	-1.649
Administrationsomkostninger	-36.982	-35.400	-47.306
Driftsomkostninger i alt	-240.837	-263.694	-293.816
Resultat før finansielle poster	1.049.895	1.022.538	996.170

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2018 - 31/12 2018

	Realiseret 1/1 2018 - 31/12 2018	Budget 1/1 2018 - 31/12 2018	Realiseret 1/1 2017 - 31/12 2017
Renter og bidrag til kreditforeninger	-309.994	-332.557	-330.554
Rentesikring	-286.221	-278.819	-280.104
Finansielle omkostninger i alt	-596.215	-611.376	-610.658
ÅRETS RESULTAT	453.680	411.162	385.512
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	94.000	94.000	94.000
Afdrag til kreditforeninger	322.856	311.764	317.251
Overført til reservefond	36.824	5.398	-25.739
DISPONERET I ALT	453.680	411.162	385.512

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2018

AKTIVER

Note	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Anlægsaktiver		
1 Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej 31-69 (ulige numre), 8660 Skanderborg		
Anskaffelsessum	31.156.700	31.156.700
Forbedringer	23.750	23.750
Regulering til dagsværdi	<u>8.843.300</u>	<u>8.843.300</u>
Ejendommen i alt	<u>40.023.750</u>	<u>40.023.750</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.023.750</u>	<u>40.023.750</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Forudbetalt forsikring	23.518	22.001
Forudbetalt kontingent	2.940	3.863
Tilgodehavende boligafgift	5.058	0
Tilgodehavende antenne	<u>975</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>32.491</u>	<u>25.864</u>
Likvide beholdninger		
Nordea kto. 6877 567 859, drift	62.854	50.691
Nordea kto. 6447 965 044	717.577	617.703
Nordea kto. 0722 951 441, vedligehold	92.352	92.352
Nordea kto. 6895 344 034	1.300	400
Kassebeholdning	<u>1</u>	<u>1.101</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>874.084</u>	<u>762.247</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>906.575</u>	<u>788.111</u>
AKTIVER I ALT	<u>40.930.325</u>	<u>40.811.861</u>

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2018

PASSIVER

Note	31/12 2018	31/12 2017
Egenkapital		
Andelsindskud, boliger	6.524.119	6.524.119
Andelsindskud i alt	6.524.119	6.524.119
Reservefond		
Betalte afdrag	4.357.838	4.034.981
5 Markedsværdi renteswap	-1.620.083	-1.722.697
2 Reserve for opskrivning	8.843.300	8.843.300
Overført til reservefond, primo	490.723	516.462
Overført til reservefond for perioden	36.824	-25.739
Reservefond i alt	12.108.602	11.646.307
3 Egenkapital til beregning af andelsværdi	18.632.721	18.170.426
Reserveret til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, primo	231.591	197.591
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	0
Anvendt i årets løb, boliger	0	-60.000
Årets hensættelser til vedligeholdelse	94.000	94.000
Reserveret til vedligeholdelse i alt	325.591	231.591
Egenkapital i alt	18.958.312	18.402.017
Gæld		
4 Langfristet gæld		
Nordea Kredit A/S, nom. 6.021.000, Flexlån	3.702.691	3.909.607
Nordea Kredit A/S, nom. 12.113.000, Cibor 6 st.	12.113.000	12.113.000
Nordea Kredit A/S, nom. 4.884.000, Kontantlån	4.517.541	4.633.482
5 Markedsværdi renteswap	1.620.083	1.722.697
Kortfristet del af langfristet gæld	-334.703	-311.764
Langfristet gæld i alt	21.618.612	22.067.022

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2018

PASSIVER

Note	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Kortfristet gæld		
Forudbetalt boligafgift	0	5.058
Skyldig vedr. blikkenslager	0	10.000
Skyldig boligafgift	2.698	0
Afsat revision og regnskabsassistance	16.000	16.000
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>334.703</u>	<u>311.764</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>353.401</u>	<u>342.822</u>
Gæld i alt	<u>21.972.013</u>	<u>22.409.844</u>
PASSIVER I ALT	<u>40.930.325</u>	<u>40.811.861</u>

6 Nøgleoplysninger

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2017 kr. 40.000.000.

Såfremt ejendommene ikke var indregnet til dagsværdi, ville de stå til kostpris med tillæg af senere forbedringer, hvilket er kr. 31.180.450.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregning af dagsværdien er en markedsleje på 1.100 kr. pr. m2 og et afkastkrav på 4,75 % på baggrund af data fra Colliers markedsPULS rapport, nedrundet til offentlig ejendomsværdi med tillæg af forbedringer foretaget efter vurderingen til i alt kr. 40.023.750.

Ejendommenes værdi ville variere således ud fra nedenstående markedsleje og afkastkrav:

Afkastkrav	Markedsleje/m2	Ejendomsværdi	Ændring i egenkapital ved opskrivning fra kostpris til beregnet ejendomsværdi
5,50%	1.200 kr.	37.980.000	+ 6.799.550
4,75%	1.200 kr.	43.980.000	+ 12.799.550
5,00%	1.300 kr.	45.910.000	+ 14.729.550

Note 2 - Reserve for opskrivninger

	2018
Saldo primo	8.843.300
Saldo ultimo	8.843.300

Den skattemæssige effekt af bevægelserne i opskrivningsreserven er kr. 0.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Egenkapital

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 20 andelshavere.

1 stk. a 273.603	273.603
8 stk. a 306.352	2.450.816
8 stk. a 337.054	2.696.432
3 stk. a 367.756	1.103.268
	<u>6.524.119</u>

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Nedenfor er værdien opgjort efter den offentlige ejendomsvurdering.

Værdien af andelsbeviserne efter den seneste offentlige vurdering.

Egenkapital til beregning af andelsværdi	18.632.721
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	-360.369
Egenkapital ifølge § 5 stk. 2 c i lov om andelsboliger	<u>18.272.352</u>

Værdi af andelsbevis (273.603)	766.290
Værdi af andelsbevis (306.352)	858.012
Værdi af andelsbevis (337.054)	944.000
Værdi af andelsbevis (367.756)	1.029.988

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>3,56%</u>
--	--------------

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med forventet overførsel til reservefond samt med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2018	18.632.721
Forventet fald i restgæld	334.703
Forventet overført til reservefond	23.953
	<u>18.991.377</u>

Samlet forventet stigning til fordeling	<u>358.656</u>
---	----------------

Stigning i procent	<u>1,92%</u>
--------------------	--------------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 4 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån F5, Variabel rente på 1,297780 %, Oprindeligt kr. 6.021.000, Næste rentetilpasning 01/01 2019, Lånets restløbetid er 16 år.

Lån ved Nordea Kredit, Cibor 6, Variabel på -0,01 %, Oprindeligt kr. 12.113.000, Næste rentetilpasning 01/07 2019, Afdragsfrihed til 01/01 2024, Lånets restløbetid er 25 år.

Lån ved Nordea Kredit, Kontantlån 2%, Kontantrente på 2,577845 %, Oprindeligt kr. 4.884.000, Lånets restløbetid er 26 år og 9 mdr.

Til sikkerhed for Nordea Kredit er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 23.018.000 med pant i matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej 31-69 (ulige numre), 8660 Skanderborg.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2018 kr. 20.693.601.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31/12 2018 kr. 40.023.750.

Note 5 - Markedsværdi renteswap

For at imødekomme renterisici har andelsboligforeningen pr. 03/09 2014 indgået følgende renteswapaftale med Nordea Bank:

Rentecap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/06 2033, og med fastsat strikerente på 3,0000 % p.a. + tillæg på 1,48 %.

Renteswap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/06 2023, og med fastsat rente på 3,0800 % p.a.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2018 udviste negativ værdi på kr. 1.620.083, er taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien er tilbageført ved opgørelse af egenkapitalen efter § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber. Markedsværdien kan være meget svingende fra år til år.

Andelsboligforeningen er dog kun forpligtet til at betale/modtage den til enhver tid aktuelle markedsværdi i tilfælde af indfrielse af renteswapaftalerne før deres udløb.

Note 6 - 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 TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 6 - Nøgleoplysninger (fortsat)

		Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
		2016	2016	2017	2017	2018	2018
B1	Andelsboliger	20	2.064	20	2.064	20	2.064
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0	0
B6	I alt	20	2.064	20	2.064	20	2.064

	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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger.				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004/2005

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.023.750	19.391
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	325.591	158

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	623
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016	2017	2018
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	223	187	220

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.027
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	10.206
K3	Teknisk andelsværdi	19.233

		2016	2017	2018
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	28	12	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	48	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	28	60	17

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	45

		2016	2017	2018
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	151	154	156