

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64

Mariendalsvej 62-64, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Foreningsoplysninger | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64.

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.

Frederiksberg, den 8. april 2019

Administrator

ADLEX-MÜRSCH
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Lotte Trier
formand

Lise Hannibal

Anne-Mette Borring

Armin Sahuric

Janne Flora

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64 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

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget de af ledelsen 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 regnskabsbrugere 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.

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.

København V, den 8. april 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

| | |
|------------------------------|--|
| Andelsboligforeningen | Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64 Mariendalsvej 62-64 2000 Frederiksberg |
| | CVR-nr.: 82 66 97 28 Etableret: 1. januar 1977 Hjemsted: Frederiksberg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| | Andelskapital: 2.472.523 Andelshavere: 40 |
| Ejendommen | Matrikelnr: 15i Frederiksberg |
| Bestyrelse | Lotte Trier, formand Lise Hannibal Anne-Mette Borring Armin Sahuric Janne Flora |
| Administrator | ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S Købmagergade 60, 3. 1150 København K Tlf.: 33 30 70 80 www.adlex-mürsch.dk |
| Revisor | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2019 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64 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 og aflægges i danske kroner.

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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter, bortset fra boligafgift og lejeindtægt, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Andelsboligforeningens skattepligt ophører med udgangen af indeværende regnskabsår, idet foreningen har solgt den sidste udlejede lejlighed til ny andelshaver. Foreningens erhvervsmæssige drift er herefter ophørt.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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. mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, opskrivningshenlæggelse vedrørende opskrivning af ejendommen til dagsværdi samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 32 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 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6 og 20.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2018 | Budget 2018 (ej revideret) | Budget 2019 (ej revideret) | 2017 |
|---|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| 1 Boligafgift | 1.956.874 | 2.024.330 | 1.980.660 | 2.002.491 |
| 2 Lejeindtægter | 19.745 | 48.300 | 0 | 48.504 |
| 3 Vaskeriregnskab | 20.630 | 0 | 0 | 0 |
| 4 Antenne | 14.420 | -5.000 | -5.000 | -160 |
| 5 Øvrige indtægter | 37.148 | 0 | 0 | 2.100 |
| Indtægter i alt | 2.048.817 | 2.067.630 | 1.975.660 | 2.052.935 |
| 6 Ejendomsskat og forsikringer | -244.353 | -245.000 | -251.100 | -232.018 |
| 7 Forbrugsafgifter | -15.868 | -100.000 | -16.000 | -83.928 |
| 8 Renholdelse | -127.432 | -138.800 | -146.200 | -160.369 |
| 9 Vedligeholdelse, løbende | -81.032 | -240.000 | -240.000 | -59.002 |
| 10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -126.931 | -200.000 | -515.500 | -2.576.818 |
| 11 Administrationsomkostninger | -185.064 | -144.600 | -177.900 | -130.507 |
| 12 Øvrige foreningsomkostninger | -31.326 | -17.300 | -23.500 | -35.222 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | -1.238 | -3.000 | 0 | -2.904 |
| Omkostninger i alt | -813.244 | -1.088.700 | -1.370.200 | -3.280.768 |
| Resultat før finansielle poster | 1.235.573 | 978.930 | 605.460 | -1.227.833 |
| Finansielle indtægter | 0 | 5.000 | 5.000 | 0 |
| 13 Finansielle omkostninger | -491.953 | -490.000 | -463.560 | -496.241 |
| Finansielle poster netto | -491.953 | -485.000 | -458.560 | -496.241 |
| Resultat før skat | 743.620 | 493.930 | 146.900 | -1.724.074 |
| 14 Skat af årets resultat | -260.604 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 483.016 | 493.930 | 146.900 | -1.724.074 |
| Årets resultat fordeles således: | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | 474.813 | 465.000 | 486.300 | 463.646 |
| Overført restandel af årets resultat | 8.203 | 28.930 | -339.400 | -2.187.720 |
| I alt | 483.016 | 493.930 | 146.900 | -1.724.074 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 15 | Ejendom | <u>83.200.000</u> | <u>79.400.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>83.200.000</u> | <u>79.400.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>83.200.000</u> | <u>79.400.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Restancer, andelshavere | 0 | 17.975 |
| 16 | Beboerkonto, overdragelse af andele | 7.500 | 21.055 |
| 17 | Varmeregnskab | 15.222 | 0 |
| 18 | Vandregnskab | 7.932 | 0 |
| 19 | Andre tilgodehavender | 31.940 | 5.388 |
| 20 | Periodeafgrænsningsposter | <u>94.646</u> | <u>83.606</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>157.240</u> | <u>128.024</u> |
| 21 | Likvide beholdninger | <u>2.408.447</u> | <u>5.315.896</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.565.687</u> | <u>5.443.920</u> |
| | Aktiver i alt | <u>85.765.687</u> | <u>84.843.920</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2018 | 2017 | |
| Egenkapital | | | |
| 22 | Andelsindskud | 2.472.523 | 2.417.036 |
| 23 | Overført resultat | 57.388.633 | 52.400.611 |
| | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 59.861.156 | 54.817.647 |
| 24 | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 6.285.892 | 5.813.702 |
| 25 | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 2.683.647 | 2.683.647 |
| | Andre reserver | 8.969.539 | 8.497.349 |
| | Egenkapital i alt | 68.830.695 | 63.314.996 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 26 | Gæld til realkreditinstitutter | 15.602.242 | 16.088.492 |
| | Deposita | 420.050 | 390.836 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 16.022.292 | 16.479.328 |
| 26 | Kortfristet del af langfristet gæld | 486.250 | 474.812 |
| | Mellemregning med andelshavere, overdragelser | 2.000 | 4.470.105 |
| 27 | Skyldig skat | 260.604 | 0 |
| 17 | Varmeregnskab | 0 | 1.396 |
| 28 | Indvendig vedligeholdelse for lejere | 0 | 26.110 |
| | Forudbetalt løbende boligafgift | 11.979 | 0 |
| 29 | Anden gæld | 151.867 | 77.173 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 912.700 | 5.049.596 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 16.934.992 | 21.528.924 |
| | Passiver i alt | 85.765.687 | 84.843.920 |
| 30 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 31 | Eventualforpligtelser | | |
| 32 | Nøgleoplysninger | | |
| 33 | Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | 2018 | Budget 2018 (ej revideret) | Budget 2019 (ej revideret) | 2017 |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 1. Boligafgift | | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 1.956.874 | 2.024.330 | 1.980.660 | 2.002.491 |
| | 1.956.874 | 2.024.330 | 1.980.660 | 2.002.491 |
| 2. Lejeindtægter | | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 19.745 | 48.300 | 0 | 48.504 |
| | 19.745 | 48.300 | 0 | 48.504 |
| 3. Vaskeriregnskab | | | | |
| Vaskeriindtægter | 38.404 | 0 | 0 | 46.280 |
| Afholdte udgifter | -11.328 | 0 | 0 | -46.280 |
| Internetforbindelse | -6.446 | 0 | 0 | 0 |
| | 20.630 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Antenne | | | | |
| Indbetalt af medlemmer | 103.736 | 85.000 | 0 | 85.204 |
| Afholdte udgifter | -89.316 | -90.000 | -5.000 | -85.364 |
| | 14.420 | -5.000 | -5.000 | -160 |
| 5. Øvrige indtægter | | | | |
| Indtægter arbejdsdag | 8.000 | 0 | 0 | 0 |
| Indvendig vedligeholdessaldo vedr. solgt lejebolig | 27.348 | 0 | 0 | 0 |
| Lejeindtægter have - medlem | 0 | 0 | 0 | 2.100 |
| Hosting hjemmeside, retur | 1.800 | 0 | 0 | 0 |
| | 37.148 | 0 | 0 | 2.100 |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>Budget 2018</u> (ej revideret) | <u>Budget 2019</u> (ej revideret) | <u>2017</u> |
|--|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 6. Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskatter | 195.125 | 185.000 | 191.100 | 181.439 |
| Forsikringer | 49.228 | 60.000 | 60.000 | 50.579 |
| | <u>244.353</u> | <u>245.000</u> | <u>251.100</u> | <u>232.018</u> |
| 7. Forbrugsafgifter | | | | |
| Vandafgift | 0 | 85.000 | 0 | 71.937 |
| El- og gasforbrug fællesarealer | 15.868 | 15.000 | 16.000 | 11.991 |
| | <u>15.868</u> | <u>100.000</u> | <u>16.000</u> | <u>83.928</u> |
| 8. Renholdelse | | | | |
| Vicevært, lønninger | 94.298 | 75.600 | 80.000 | 83.697 |
| Vicevært, trappevask | 14.225 | 50.000 | 50.000 | 62.424 |
| Vinduespolering | 2.250 | 0 | 0 | 2.250 |
| Snerydning | 1.500 | 0 | 0 | 0 |
| Sociale ydelser | 310 | 1.200 | 1.200 | 1.095 |
| Rengøringsartikler | 2.933 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse | 11.916 | 12.000 | 15.000 | 10.903 |
| | <u>127.432</u> | <u>138.800</u> | <u>146.200</u> | <u>160.369</u> |
| 9. Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| Varmeanlæg | 54.739 | | | 7.633 |
| Elektriker | 4.571 | | | 320 |
| Tømrer | 0 | | | 4.174 |
| VVS | 998 | | | 32.100 |
| Låseservice og skilte | 6.628 | | | 0 |
| Gårdsplads og vej | 14.026 | | | 14.139 |
| Diverse | 70 | | | 636 |
| | <u>81.032</u> | <u>240.000</u> | <u>240.000</u> | <u>59.002</u> |

Noter

| | 2018 | Budget 2018 (ej revideret) | Budget 2019 (ej revideret) | 2017 |
|--|----------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | | |
| Belægning på arbejdsplads | 58.412 | | | 0 |
| Istandsættelse af vej | 68.519 | | | 0 |
| Renoveringsprojekt, faldstammer, facade m.v. | 0 | | | 2.576.818 |
| | 126.931 | 200.000 | 515.500 | 2.576.818 |
| 11. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar | 53.071 | 52.000 | 65.000 | 51.500 |
| Nøgletalsoplysninger | 6.250 | 0 | 0 | 0 |
| Administration af e-boks | 1.250 | 0 | 0 | 0 |
| Anden administrativ bistand | 267 | 0 | 0 | 0 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 25.820 | 25.600 | 25.800 | 25.820 |
| Udarbejdelse og optryk af årsrapport m.v. | 3.480 | 0 | 3.500 | 3.480 |
| Digital indberetning til SKAT af selvangivelse | 625 | 0 | 600 | 625 |
| Revisor, medgået ekstratid ved beregning af ophørsskat | 3.450 | 0 | 0 | 0 |
| Advokathonorar | 24.000 | 0 | 25.000 | 0 |
| Varmeregnskabshonorar | 13.946 | 16.000 | 16.000 | 15.187 |
| Gebyrer m.v. | 3.254 | 16.000 | 8.000 | 1.799 |
| Gebyrer Nets | 2.776 | 0 | 0 | 2.422 |
| Gebyrer Bluegarden | 2.847 | 0 | 0 | 2.532 |
| Kontorartikler, porto, kopiering m.v. | 855 | 0 | 0 | 1.578 |
| Kontorartikler | 124 | 3.000 | 3.000 | 0 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.235 | 0 | 0 | 0 |
| Bestyrelsesmøder og andre møder | 2.901 | 10.000 | 10.000 | 5.824 |
| Møder og generalforsamling | 653 | 0 | 0 | 0 |
| Bidrag til arrangementer | 6.413 | 0 | 10.000 | 0 |
| Repræsentation | 2.038 | 2.000 | 2.000 | 950 |
| Tilsyn/rådgivning | 24.743 | 0 | 0 | 5.404 |
| Tab og vinding, fraflyttere | -1.971 | 0 | 0 | -5.580 |
| Diverse | 5.037 | 20.000 | 9.000 | 18.966 |
| | 185.064 | 144.600 | 177.900 | 130.507 |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>Budget 2018</u> (ej revideret) | <u>Budget 2019</u> (ej revideret) | <u>2017</u> |
|---|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 12. Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Valuarvurdering | 18.750 | 8.000 | 0 | 15.000 |
| ABF kontingent | 1.911 | 0 | 8.000 | 6.305 |
| Telefon | 0 | 0 | 5.000 | 0 |
| Internet | 4.736 | 0 | 2.000 | 4.617 |
| Hjemmeside | 1.850 | 1.800 | 0 | 1.800 |
| Abonnement, antivirusbeskyttelse | 329 | 0 | 0 | 0 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 3.750 | 7.500 | 7.500 | 7.500 |
| Drift af fællesrum | 0 | 0 | 1.000 | 0 |
| Diverse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>31.326</u> | <u>17.300</u> | <u>23.500</u> | <u>35.222</u> |
| 13. Finansielle omkostninger | | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 477.394 | 490.000 | 463.560 | 490.899 |
| Renter, pengeinstitutter | 14.559 | 0 | 0 | 5.277 |
| Andre renteudgifter | 0 | 0 | 0 | 65 |
| | <u>491.953</u> | <u>490.000</u> | <u>463.560</u> | <u>496.241</u> |
| 14. Skat af årets resultat | | | | |
| Skat af årets resultat | 260.604 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>260.604</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 15. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum 1. januar | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Anskaffelsessum 31. december 2018 | <u>60.000.000</u> | <u>60.000.000</u> |
| Opskrivninger 1. januar | 19.400.000 | 13.500.000 |
| Årets opskrivning | 3.800.000 | 5.900.000 |
| Opskrivninger 31. december 2018 | <u>23.200.000</u> | <u>19.400.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>83.200.000</u> | <u>79.400.000</u> |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2018 | <u>60.000.000</u> | <u>60.000.000</u> |
| <p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 14. marts 2019 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 60.000.000 kr.</p> | | |
| <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,1 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast på grundlag af en DCF-beregning. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p> | | |
| | | |
| 16. Beboerkonto, overdragelse af andele | | |
| Beboerkonto, andelssalg | <u>7.500</u> | <u>21.055</u> |
| | <u>7.500</u> | <u>21.055</u> |
| | | |
| 17. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | -20.000 | -20.000 |
| Fjernvarmeomkostning | 82.288 | 59.072 |
| Varmeefterbetaling | -47.066 | -40.468 |
| | <u>15.222</u> | <u>-1.396</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 18. Vandregnskab | | |
| Indbetalt a conto | -6.775 | 0 |
| Vandomkostninger | 18.551 | 0 |
| Vandefterbetaling | -3.844 | 0 |
| | <u>7.932</u> | <u>0</u> |
| 19. Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende hos leverandører | 7.940 | 5.000 |
| Tilgodehavende vaskeriindtægter | 0 | 388 |
| Mellemregning administrator | 24.000 | 0 |
| | <u>31.940</u> | <u>5.388</u> |
| 20. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forudbetalt forsikring | 67.594 | 40.643 |
| ABF | 5.733 | 0 |
| YouSee KabelTV | 17.455 | 0 |
| TDC Datalinje | 2.194 | 0 |
| Måtteservice | 1.670 | 0 |
| Forudbetalt vand | 0 | 7.873 |
| Forudbetalt varme | 0 | 35.090 |
| | <u>94.646</u> | <u>83.606</u> |
| 21. Likvide beholdninger | | |
| Kassebeholdning | 38 | 38 |
| Danske Bank, foreningskonto | 2.376.974 | 5.276.893 |
| Danske Bank, vaskerikonto | 30.163 | 32.004 |
| Danske Bank, bestyrelseskonto | 70 | 6.961 |
| Danske Bank, viceværterkonto | 1.202 | 0 |
| | <u>2.408.447</u> | <u>5.315.896</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 22. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. januar | 2.417.036 | 2.417.036 |
| Tilgang ny andel nr. 07-09 | <u>55.487</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.472.523</u> | <u>2.417.036</u> |
| 23. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 52.400.611 | 49.619.483 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 8.203 | -2.187.720 |
| Afdrag på prioritetsgæld | 474.813 | 463.646 |
| Salg af lejebolig nr. 07-08 til ny andelshaver | 1.177.196 | 0 |
| Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | -472.190 | -1.394.798 |
| Opskrivning af ejendom jf. valuarvurdering | <u>3.800.000</u> | <u>5.900.000</u> |
| | <u>57.388.633</u> | <u>52.400.611</u> |
| 24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Reserveret 1. januar | 5.813.702 | 4.418.904 |
| Overført fra overført resultat | <u>472.190</u> | <u>1.394.798</u> |
| | <u>6.285.892</u> | <u>5.813.702</u> |
| 25. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Reserveret 1. januar | <u>2.683.647</u> | <u>2.683.647</u> |
| | <u>2.683.647</u> | <u>2.683.647</u> |

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

| | Kurs | Restlø- betid i år | Afdrag | Renter og bidrag | Restgæld | Regnskabs- mæssig værdi | Heraf afdrag første år | Kursværdi |
|---------------------------------------|--------|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| BRF Kredit, kontantlån kr. 13.219.000 | 100,00 | 24 | 373.026 | 334.928 | 11.861.664 | 11.861.664 | 381.563 | 12.216.041 |
| BRF Kredit, kontantlån kr. 4.500.000 | 0,00 | 27 | 101.787 | 142.466 | 4.226.828 | 4.226.828 | 104.687 | 4.393.056 |
| | | | 474.813 | 477.394 | 16.088.492 | 16.088.492 | 486.250 | 16.609.097 |

BRFkredit

Kontantlån, oprindeligt 13.219.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,2690 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

BRFkredit

Kontantlån, oprindeligt 4.500.000 kr. Obligationsrente 2,5 % p.a. Kontantlånsrente 2,8204 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|---|-----------------------|----------------------|
| 27. Skyldig skat | | |
| Skyldig skat 1. januar | 0 | 0 |
| Beregnet skat for året | <u>260.604</u> | <u>0</u> |
| | <u>260.604</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 28. Indvendig vedligeholdelse for lejere | | |
| Saldo 1. januar | 26.110 | 23.206 |
| Hensat i året | <u>1.238</u> | <u>2.904</u> |
| | 27.348 | 26.110 |
| Indtægtsført | <u>-27.348</u> | <u>0</u> |
| | <u>0</u> | <u>26.110</u> |
| | | |
| 29. Anden gæld | | |
| A-skat og arbejdsmarkedsbidrag | 3.701 | 2.942 |
| Skyldig ATP og andre sociale ydelser | 121 | 284 |
| Feriepenge | 6.671 | 1.496 |
| Mellemregning administrator | 0 | 1.875 |
| Skyldige omkostninger | 55.627 | 70.576 |
| Kreditorer | <u>85.747</u> | <u>0</u> |
| | <u>151.867</u> | <u>77.173</u> |

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.088 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 83.200 t.kr.

Andelsboligforeningen har i Danske Bank deponeret ejerpantebrev på 1.210 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Andelsboligforeningen har ikke stillet garanti for andelshaverne.

Andelsboligforeningen har en verserende sag vedrørende skimmelsvamp og fordeling af ansvaret herfor.

Sagen er pr. statusdagen endnu ikke afgjort. Sagen vil kunne påføre andelsboligforeningen yderligere omkostninger.

Noter

32. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64 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:

| 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 | 2.875 | 2.875 | 40 | 2.941 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 66 | 66 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 2.941 | 2.941 | 40 | 2.941 |

| Felt nr. | 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"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | | År |
|----------|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1977 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1905 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2018 kr. | Ejendomsværdi (F2) | |
|--------------------------|--|--|--|-----------------------------------|
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 83.200.000 | 28.290 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2018 kr. | Andre reserver (F3) | |
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 8.969.539 | 3.050 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | (F3 * 100) / F2 % | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 11 | | |
| Felt nr. | 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: | | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | | kr. pr. m ² | |
| H1 | Boligafgift | 164.098 * 12 / | 2.941 | 670 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 * 12 / | 2.941 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 * 12 / | 2.941 | 0 |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| | | 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 | -1.164 | -600 | 164 |

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: | | Andelsværdi pr. balancedagen | | |
|--------------------------------|--|---|------------------------------|------------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Forklaring på udregning af K2: | | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | kr. pr. m² | | |
| K1 | Andelsværdi | 20.177 | | |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 4.886 | | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 25.063 | | |
| Forklaring på udregning: | | Vedligeholdelse pr. år | | |
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Felt nr. | | År 2016 | År 2017 | År 2018 |
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 22 | 20 | 28 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 1.391 | 876 | 43 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 1.413 | 896 | 71 |
| Forklaring på udregning: | | (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 | | |
| | | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen | | |
| Felt nr. | | % | | |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 80 | | |
| Forklaring på udregning: | | Årets afdrag | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2016 | År 2017 | År 2018 |
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 149 | 161 | 161 |

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.

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | <u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u> | <u>kr. pr. m² i alt (B6)</u> |
|--|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering | 20.401 | 20.401 |
| Valuarvurdering | 28.290 | 28.290 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 4.886 | 4.886 |
| Foreslået andelsværdi | 20.177 | 20.177 |
| Reserver uden for andelsværdi | 3.050 | 3.050 |
| | | <u>kr. pr. m²</u> |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 670 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | <u>%</u> |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 12 |
| Øvrige omkostninger | | 33 |
| Finansielle poster, netto | | 28 |
| Afdrag | | 27 |
| | | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>96</u> |

33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6 og 20:

| | |
|--|--------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 59.861.156 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven: | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 16.088.492 |
| Prioritetsgæld, kursværdi | <u>-16.609.097</u> |
| | <u>59.340.551</u> |

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

| | |
|--|------------------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | <u>2.472.523</u> |
|--|------------------|

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <u>24,00</u> |
|-------------------------|---------------------|

| | |
|--|---------------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 2018) | <u>22,45</u> |
|--|---------------------|

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 24,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 832.000 kr., 2.496.000 kr. og 4.160.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 83.200.000 kr.

| Ændring i valuarvurdering | Ændring i egenkapital (kr.) | Nye andels- værdier i alt (kr.) | Værdi pr. fordelingstal (kr.) | Ændring i andelskrone |
|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| -5% | -4.160.000 | 55.180.551 | 22,32 | -7,00% |
| -3% | -2.496.000 | 56.844.551 | 22,99 | -4,21% |
| -1% | -832.000 | 58.508.551 | 23,66 | -1,42% |
| 0% | 0 | 59.340.551 | 24,00 | 0,00% |
| 1% | 832.000 | 60.172.551 | 24,34 | 1,42% |
| 3% | 2.496.000 | 61.836.551 | 25,01 | 4,21% |
| 5% | 4.160.000 | 63.500.551 | 25,68 | 7,00% |

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 6.285.892 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 2.683.647 kr. i alt 8.969.539 kr.