

**Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej
CVR. NR. 29 87 45 30**

**Bymose Park 14
3200 Helsingør**



Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8-9
Noter	10-15
Opgørelse af andelskronens værdi	16

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Bymose Park 14
3200 Helsingør
Matr. Nr. 8na Helsingør By, Helsingør
Cvr.nr. 29 87 45 30

Bestyrelse:

Benny Nicolaisen (formand)
Sonja Pedersen
Ib Kristensen
Kirsten Nielsen
Helge Andersen

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 21/03 2019


Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

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

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den 14. februar 2019

I bestyrelsen:



Benny Nicolajsen
Formand



Sonja Pedersen



Ib Kristensen



Kirsten Nielsen



Helge Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 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.

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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Hillerød, den 14. februar 2019
DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, registrerede revisorer
Cvr.nr. 54.87.99.11

Jeanette Vetlov
registreret revisor
mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 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.

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 sidste år.

Resultatopgørelsen **OPSTILLINGSFORM**

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Lokaleudlejning indtægtsføres i takt med 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditorer. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftaler, renteswap.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabets note 4.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger består af indestående i Nykredit Bank.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år

"Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

"Kursregulering markedsværdi Swap" indeholder ændringer i dagsværdi af renteswap.

"Andre reserver" indeholder beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse, beløbet indgår ikke i beregning af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit, er et cibro3-lån der indregnes til pantebrevsrestgæld ultimo året.

Kursværdi er oplyst i note 8 i regnskabet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk.2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

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

Resultatopgørelse for 2018

Note	Budget ej revideret 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
Boligafgift	1.481.052	1.481.052	1.481.052
Lokaleudlejning	10.000	7.850	8.350
Indtægter	1.491.052	1.488.902	1.489.402
Ejendomsskatter og renovation	95.000	94.949	82.697
Forsikringer	30.000	27.895	27.788
Vedligeholdelse, løbende	15.000	0	123.529
1 Administration	27.100	23.564	28.627
2 Fælleshus og fællesarealer	96.500	87.200	102.862
Ejendommens omkostninger	263.600	233.608	365.503
Resultat af primær drift	1.227.452	1.255.294	1.123.899
Finansielle indtægter	0	0	0
3 Finansielle udgifter	-1.226.000	-1.217.254	-1.226.334
Årets resultat	1.452	38.040	-102.435
Årets resultat disponeres således:			
Overført af årets resultat		38.040	24.126
Overført til reserve til vedligeholdelse		0	0
Overført fra reserve til vedligeholdelse		0	126.561
Disponeret i alt		38.040	-102.435

Balance pr 31. december 2018

AKTIVER

Note	2018	2017
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
4 Ejendommen	27.962.273	27.962.273
5 Driftsmidler og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	27.962.273	27.962.273
Anlægsaktiver i alt	27.962.273	27.962.273
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende fjernvarme	792	371
Tilgodehavender i alt	792	371
6 Likvide beholdninger	1.500.448	1.491.332
Omsætningsaktiver i alt	1.501.240	1.491.703
AKTIVER I ALT	29.463.513	29.453.976

Balance pr 31. december 2018

PASSIVER

Note	2018	2017
EGENKAPITAL		
7 Andelskapital	5.512.301	5.512.301
Overført resultat m.v.		
Overført tidligere år	-8.693.656	-9.727.548
Årets resultat	38.040	24.126
Kursregulering markedsværdi Swap	377.239	1.009.766
Overført resultat m.v. i alt	-8.278.377	-8.693.656
Egenkapital før andre reserver	-2.766.076	-3.181.355
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret primo	863.639	990.200
Årets reserver	0	0
Anvendt af reserver	0	-126.561
Andre reserver i alt	863.639	863.639
Egenkapital i alt	-1.902.437	-2.317.716
GÆLD		
Langfristet gæld		
8 Prioritetsgæld	23.485.000	23.485.000
Markedsværdi Swap	7.863.414	8.240.653
Langfristet gæld i alt	31.348.414	31.725.653
Kortfristet gæld		
Skyldig revisor	16.500	16.500
Skyldige omkostninger	1.036	29.539
Kortfristet gæld i alt	17.536	46.039
Gældsforpligtigelser i alt	31.365.950	32.635.331
PASSIVER I ALT	29.463.513	29.453.976
9 Hæftelser		
10 Forsikringsforhold		
11 Eventualforpligtigelser		
12 Energimærkning		
13 Nøgletal		
14 Andelsværdier		

Noter

	2018	2017
1 Administration		
Kontingent ABF	3.920	3.880
Kursus udgifter	0	2.250
Revisorhonorar	16.500	16.500
Revisorhonorar tidligere år	0	500
Gaver og blomster	0	600
Porto og gebyrer	49	68
EDB-udgifter	2.837	4.112
Kontorhold	258	717
Administration i alt	23.564	28.627
2 Fælleshus og fællesarealer		
Varme og vand	15.656	12.753
El	16.069	19.115
Snerydning	13.281	14.875
Småanskaffelser	2.939	9.637
Møder m.v.	10.526	7.024
Kabel - TV	6.714	5.316
Brændstof	1.918	2.822
Vedligeholdelse	20.097	31.320
Fælleshus og fællesarealer i alt	87.200	102.862
3 Finansielle omkostninger		
Nykredit	-62.659	-112.634
Swap rentegaranti	-1.154.595	-1.113.700
Finansielle omkostninger i alt	-1.217.254	-1.226.334

Noter

	2018	2017
4 Ejendommen		
Anskaffelsessum	27.561.619	27.561.619
Forbedringer	400.654	400.654
Ejendommen i alt	27.962.273	27.962.273
Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 38.000.000, heraf grundværdi kr. 3.216.200. Ejendommens samlede beboelses areal udgør 1.954 kvm, fordelt på 20 andelsboliger.		
5 Driftsmidler og inventar		
Anskaffelsessum primo	204.206	204.206
Anskaffelsessum ultimo	204.206	204.206
Af- og nedskrivninger primo	204.206	204.206
Årets afskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	204.206	204.206
Driftsmidler og inventar i alt	0	0
6 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	0
Nykredit Bank 81171541271	1.500.448	1.491.332
Likvide beholdninger i alt	1.500.448	1.491.332
7 Indskudskapital		
Andelshavernes indskud	5.512.301	5.512.301
Indskudskapital i alt	5.512.301	5.512.301
8 Prioritetsgæld		
	Kursværdi	Restgæld
Nykredit Kredit Cibro3-lån	23.590.682	23.485.000
Prioritetsgæld i alt	23.590.682	23.485.000

Noter

2018

Nykredit Kredit Cibro3-lån

Hovedstol	23.485.000
Pantebrevsrestgæld	23.485.000
Kursværdi	23.590.682
Rentetilpasning	Variabel
Afdrag	Nej
Restløbetid	24,5
Rente	-0,27%
Bidrag	0,60%

Der afdrages ikke på lånet frem til den 30. juni 2027

Der er indgået en renteswapaftale som bevirker, at lånet til Nykredit Cibro3-lån ikke kan overstige 4.62% p.a. med udløb den 30. juni 2027.

Markedsværdien af renteswapen udgør pr. 31/12 2018 kr. -7.863.414, værdien er en forpligtigelse ved indfrielse pr. 31/12 2018, værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

9 Hæftelser

Der er tinglyst pantebrev i ejendommen på kr. 23.485.000, over for Nykredit, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12 2018 kr. 23.485.000.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

10 Forsikringsforhold

Andelsforeningen har i henhold til vedtægternes § 31 stk. 5, tegnet forsikring for bestyrelsens økonomiske ansvar, med en dækning på kr. 2.068.061.

11 Eventualforpligtigelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst pantsætnings- og salgsforbud, således at ejendommen ikke kan pantsættes eller sælges uden Nykredit Bank samtykke.

Andre forpligtigelser:

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsbligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.579.372,62 jf. §160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

12 Energimærkning

Fremover bliver der udført energimærkning ved salg

13 Nøgletalsoplysninger

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:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	20	1954
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Udhuse	20	120
Garage	1	104
Fælleshus	1	292
B6 I alt	42	2470

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	X			
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1 Foreningens stiftelses år	1995
D2 Ejendommens opførelses år	2000

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud ?		X
E2 Der er pr. 31/12 2018 ingen hæftelser udover tinglyst prioritetsgæld jf. note 9.		

Noter

	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.000.000	15.385
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	863.639	350
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

	Ja	Nej
G1		
Har foreningen modtaget offentlig 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		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	
Boligafgift	758
H2	
Erhvervslejeindtægter	0
H3	
Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J			
Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2	201	-52	19

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1	
Andelsværdi	3.667
K2	
Gæld-omsætningsaktiver	15.284
K3	
Teknisk andelsværdi	18.951

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	5	50	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	5	50	0

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-12%
----------	---	------

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

14 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2c, offentlig ejendomsværdi, samt vedtægternes § 14.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ud fra det samlede andelsindskud på kr. 5.512.301.

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2018 1,30

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 22/3 2018 1,22

Opgørelse af andelskronens værdi

Ifølge Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede værdi ifølge ovenstående lovs §5.

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2a

Andelens værdi pr. 31. december 2018 opgøres med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris og den nominelle værdi af prioritetsgæld.

Egenkapital før andre reserver	-2.766.076
Markedsværdi Swap	7.863.414
	<u>5.097.338</u>
Andelshavernes indskud	<u>5.512.301</u>
Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2a	<u>0,92</u>

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2c

Andelenes værdi pr. 31. december 2018 opgøres med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 og prioritetsgælden til kursværdi herunder herunder markedsværdi af rente Swap.

Egenkapital før andre reserver	-2.766.076
Anskaffelsessum ejendom	-27.962.273
Ejendomsværdi den 1/10 2017	38.000.000
Restgæld ifølge årsregnskab	23.485.000
Restgæld til kursværdi	-23.590.682
	<u>7.165.969</u>
Andelshavernes indskud	<u>5.512.301</u>
Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2c	<u>1,30</u>

På grundlag af ovenstående kan den enkelte andels værdi opgøres således

	<u>Indskud pr.andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	Andelenes værdi pr. 31/12 2018 jf. ABL § 5 stk. 2c
9 andele	300.947	2.708.523	391.230
4 andele	269.697	1.078.788	350.605
1 andel	269.274	269.274	350.055
4 andele	243.240	972.960	316.211
2 andele	241.378	482.756	313.790
		<u>5.512.301</u>	