

Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A

Krebsen 1-33
5700 Svendborg

CVR-nr. 30256417

Årsrapport for regnskabsåret 2019
perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019
(15. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. marts 2020.

Dirigent

Indholdsfortegnelse	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Bestyrelsens påtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver.....	11
Balance, passiver.....	12
Noter.....	13-21

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A
Krebsen 1-33
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30256417
Telefon: 6599 1105
Hjemstedskommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Foreningens formål

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen, matrikel-nr. 24-ai, Egense By, beliggende Krebsen 1-33.

Bestyrelse

René Cervin
Kirsten Blichfeld
Bodil Stieglitz
Jens Neergaard Eggert

Revision

CR Revision
Registreret revisor
Krarupvej 1
5771 Stenstrup

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn A/S
Tinghusgade 35
5700 Svendborg

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2019 for Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. marts 2020

I bestyrelsen

René Cervin
Formand

Kirsten Blichfeld
Næstformand

Bodil Stieglitz
Kasserer

Jens Neergaard Eggert
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 9. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

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. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, 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 tilside-sættelse 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Svendborg, den 12. marts 2020

CR Revision, Registreret revisor

CVR-nr. 31115086

Richard Christensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A for regnskabsåret 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give 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 bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne år.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Nyanskaffelser med en kostpris på under kr. 13.800 afskrives i anskaffelsessåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen, fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger til pengeinstitutter, renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt låneomkostninger af lån (prioritetsgæld). Herudover indregnes betalinger på indgåede rentesikringsaftaler (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter, og årsregnskabet indeholder således ikke skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen, fortsat

Prioritetsgæld og rentesikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Kursværdien af obligationsrestgælden er oplyst i en note.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende oplyses markedsværdien af renteswappen i noterne. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse	Note	Realiseret	Budget	Realiseret
		2019	2019	2018
		DKK	(ej revideret) DKK	DKK
Indtægter				
Boligafgift		1.499.616	1.499.616	1.499.616
Gebyrindtægter		0	0	4.000
Indtægter i alt		1.499.616	1.499.616	1.503.616
Omkostninger				
Ejendomsskat, forsikringer og TV	1	151.896	151.898	145.229
Vedligeholdelse, løbende	2	16.983	24.400	52.075
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	104.875	0	410.550
Elektricitet fællesarealer		2.121	2.000	1.901
Administrationsomkostninger	4	16.636	15.877	15.158
Omkostninger i alt		292.511	194.175	624.913
Resultat før finansielle poster		1.207.105	1.305.441	878.703
Finansielle omkostninger	5	1.182.803	1.175.194	1.187.974
Finansielle poster i alt		1.182.803	1.175.194	1.187.974
Årets resultat		24.302	130.247	-309.271
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		105.200	105.200	75.200
Anvendt reserver til vedligeholdelse af ejendommen		-104.875	0	-410.550
Overført til "Overført resultat m.v."				
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		23.977	25.047	26.079
Disponeret i alt		24.302	130.247	-309.271

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Balance, aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24-ai, Egense By, Egense	6	28.745.000	28.745.000
Anlægsaktiver i alt		28.745.000	28.745.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift		13.248	0
Periodeafgrænsningsposter		15.193	15.491
Tilgodehavender i alt		28.441	15.491
Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		1	1
Nykredit Bank A/S 0001206197		97	3.284
Sparekassen Sjælland-Fyn A/S 0002758652		220.144	205.567
Sparekassen Sjælland-Fyn A/S 0002759446		124.001	124.039
Likvide beholdninger i alt		344.243	332.891
Omsætningsaktiver i alt		372.684	348.382
Aktiver i alt		29.117.684	29.093.382

		2019	2018
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
Egenkapital	7		
Andelsindskud		5.749.000	5.749.000
Overført resultat m.v.		306.249	282.272
Egenkapital før andre reserver		6.055.249	6.031.272
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		194.310	193.985
Andre reserver i alt		194.310	193.985
Egenkapital i alt		6.249.559	6.225.257
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	22.860.000	22.860.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Revision og regnskabsassistance		8.125	8.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.125	8.125
Gældsforpligtelser i alt		22.868.125	22.868.125
Passiver i alt		29.117.684	29.093.382
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret
	2019	2019 (ej revideret)	2018
	DKK	DKK	DKK
1 Ejendomsskat, forsikringer og TV			
Ejendomsskatter	83.115	83.116	78.843
Forsikringer	23.424	23.424	22.969
Kabel TV	45.357	45.358	43.417
Ejendomsskat, forsikringer og TV i alt	151.896	151.898	145.229
2 Vedligeholdelse, løbende			
Service på gasfyr	0	0	19.681
Reparation af gasfyr	2.227	10.000	13.215
Vedligeholdelse og beplantning	2.085	2.000	7.279
Nyanskaffelser	771	500	0
Kontingent grundejerforening	11.900	11.900	11.900
Vedligeholdelse, løbende i alt	16.983	24.400	52.075
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maling af stern og udhæng	95.875	0	0
Udskiftning af stolper	9.000	0	0
Nye gasfyr	0	0	410.550
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	104.875	0	410.550
4 Administrationsomkostninger			
Kontorholdsomkostninger	659	1.000	728
Opdateringsabonnement regnskabsprogram	700	900	700
Porto og gebyrer	768	0	15
Revision og regnskabsassistance	8.125	8.125	8.125
Kontingent ABF og bestyrelsesansvarsforsikring	4.636	4.602	4.577
Netbankforsikring	500	500	500
Kørsel	393	0	0
Gaver og blomster	275	0	0
Fællesaktiviteter	198	375	0
Generalforsamling og andre sammenkomster	382	375	513
Administrationsomkostninger i alt	16.636	15.877	15.158
5 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	95.366	108.587	124.269
Betalinger vedrørende renteswap	1.087.437	1.066.607	1.063.705
Finansielle omkostninger i alt	1.182.803	1.175.194	1.187.974

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret
	2019	2019 (ej revideret)	2018
	DKK	DKK	DKK
6 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24-ai, Egense By, Egense			
Kostpris pr. 1. januar 2019	28.745.000		28.745.000
Tilgang	0		0
Afgang	0		0
Kostpris pr. 31. december 2019	28.745.000		28.745.000
Nedskrivninger pr. 1. januar 2019	0		0
Årets nedskrivning	0		0
Nedskrivninger pr. 31. december 2019	0		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	28.745.000		28.745.000
Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør			
Grund	4.991.100		4.991.100
Bygninger	12.208.900		12.208.900
I alt	17.200.000		17.200.000

2019
DKK

Noter

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegængelse af værdiforringelse af ejendom	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
7 Egenkapital							
Saldo pr. 1. januar 2019	5.749.000	282.272	6.031.272	0	193.985	193.985	6.225.257
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					105.200	105.200	105.200
Anvendt til vedligeholdelse af ejendom					-104.875	-104.875	-104.875
Overført til andre reserver				0		0	0
Overført resultat m.v.							
Betalte prioritetsafdrag		0	0				0
Overført restandel af årets resultat		23.977	23.977				23.977
Saldo pr. 31. december 2019	5.749.000	306.249	6.055.249	0	194.310	194.310	6.249.559

2019
DKK

Noter

	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
8 Prioritetsgæld							
Nykredit Realkredit A/S, obligationslån, Variabel rente CIBOR 6, opr. kr. 5.413.000, inkonverterbart. Afdragsfrit til udløb.	100,290%	17,25	24.205	0	5.428.698	0	5.413.000
Rentetilpasning hvert halvår. Rente p.t. -0,2332 p.a.							
Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente CIBOR 3, opr. kr. 5.440.000, inkonverterbart. Afdragsfrit til udløb.	100,384%	19,50	22.188	0	5.460.889	0	5.440.000
Rentetilpasning hvert kvartal. Rente p.t. -0,3650%							
Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente CIBOR 3, opr. kr. 12.007.000, inkonverterbart. Afdragsfrit til udløb. Rentetilpasning hvert kvartal. Rente p.t. -0,3650% p.a.	100,384%	19,50	48.973	0	12.053.107	0	12.007.000
I alt			95.366	0	22.942.694	0	22.860.000

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 22.860.000 til betaling efter 5 år.

Noter

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 22.860.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 28.745.000.

11 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke stillet garantier for andelshaveres lån til delvis finansiering af en overdragelsessum.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har indgået 3 renteswapaftaler med Nykredit til foreningens lån. Aftalerne har pr. 31. december 2019 en negativ markedsværdi på kr. 16.346.379. Renten ekskl. bidrag udgør af kr. 5.413.000 4,54%, og af kr. 5.440.000 4,54% samt af kr. 12.007.000 4,36%.

Leverandøren af aftalerne Nykredit Bank A/S har overfor foreningen skriftligt frasagt sig retten til at kræve yderligere sikkerhedsstillelse.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen udgør kr. 1.500.000 pr. skade i bestyrelsesansvar i alt eksklusive omkostninger og udgifter samt kr. 500.000 pr. skade for besvigelser begået af bestyrelsesmedlemmer og i alt inklusive omkostninger og udgifter.

Noter

12 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der jf. § 3 skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.19		31.12.18	31.12.17
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	17	2.054	2.054	2.054
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	17	2.054	2.054	2.054

Sæt kryds		Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften				X
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøgle her	Boligafgiften fordeles dels på grund af det oprindelige indskud og dels en ligelig fordeling.			

		Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Noter

12 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.745.000	13.995

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	194.310	95

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,68%

	Sæt kryds	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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	124.968	x 12	/ 2.054	730
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

12 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-12,83	-150,57	11,83

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	2.948,03	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.952,02	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	13.900,04	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	22,75	19,56	2,10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	42,16	199,88	51,06
M3	Vedligeholdelse i alt	64,91	219,44	53,16

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	20,44%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0,00	0,00	0,00

Noter

13 Beregning af andelsværdi

Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14.

	Boligtype			
	<u>Alle boliger</u>	<u>101 m2</u>	<u>124 m2</u>	<u>134 m2</u>
Ejendommens værdi (anskaffelsespris inkl. forbedringer)	28.745.000	1.495.000	1.700.000	1.845.000
Prioritetsgæld	22.860.000	1.188.927	1.351.957	1.467.271
"Friværdi"	5.885.000	306.073	348.043	377.729
Øvrige aktiver	372.684			
Andre reserver	-194.310			
Øvrige gældsposter	-8.125			
Nettoaktiver i alt	170.249	8.854	10.069	10.927
Værdi af indskud pr. 31. december 2019 (andelskrone)	6.055.249	314.927	358.112	388.656
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,053270			
Antal boliger	17	5	6	6
Oprindeligt indskud	5.749.000	299.000	340.000	369.000