

A/B Pilehaven

Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63

Årsrapport for 2018

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2019

Dirigent:

.....




Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Nøgletal	16
Beregning af andelsværdi	18
Ikke revideret budget	19

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B Pilehaven.

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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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.

Odense, den 6. marts 2019
Bestyrelse:



Thomas Christensen
Formand



Heidi Søndergaard



Britta Voss

.....
Benny Madsen


.....
Dorthe Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 konklusion 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 bestyrelsen om bl.a. 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.

Odense, den 6. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	A/B Pilehaven
Adresse, postnr. by	Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ
CVR-nr.	32 85 08 63
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Christensen, Formand Heidi Søndergaard Britta Voss Benny Madsen Dorthe Knudsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Budget 2018		
		2018	(ikke revideret)	2017
	Indtægter			
2	Boligafgift	619.704	619.704	619.704
3	Øvrige indtægter	10.000	0	1.500
	Indtægter i alt	629.704	619.704	621.204
	Omkostninger			
4	Renholdelse	-733	-4.000	-2.899
5	Ejendomsomkostninger	-113.407	-113.000	-107.046
6	Vedligeholdelsesomkostninger	-132.614	-500.000	-15.169
7	Administrationsomkostninger	-29.269	-26.200	-29.356
8	Øvrige foreningsomkostninger	-67.138	-19.100	-37.167
	Omkostninger i alt	-343.161	-662.300	-191.637
	Resultat før finansielle poster	286.543	-42.596	429.567
9	Finansielle indtægter	1.143	500	942
10	Finansielle omkostninger	-146.768	-146.768	-144.667
	Årets resultat	140.918	-188.864	285.842
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	327.000	327.000	120.000
	Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	-132.614	-500.000	-15.169
		194.386	-173.000	104.831
	Overført resultat:			
	Overført restandel af årets resultat	-53.468	-15.864	181.011
	Overført resultat i alt	-53.468	-15.864	181.011
	Disponeret i alt	140.918	-188.864	285.842

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
11	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	19.374.725	19.374.725
		<u>19.374.725</u>	<u>19.374.725</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.374.725</u>	<u>19.374.725</u>
12	Likvide midler	946.781	805.288
	Omsætningsaktiver i alt	<u>946.781</u>	<u>805.288</u>
	AKTIVER I ALT	<u>20.321.506</u>	<u>20.180.013</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	PASSIVER		
13	Egenkapital		
	Andelsindskud	3.716.000	3.716.000
	Overført resultat	6.502.786	6.556.254
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>10.218.786</u>	<u>10.272.254</u>
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	590.485	396.099
		<u>590.485</u>	<u>396.099</u>
	Egenkapital i alt	<u>10.809.271</u>	<u>10.668.353</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	9.500.000	9.500.000
		<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Anden gæld	12.235	11.660
		<u>12.235</u>	<u>11.660</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.512.235</u>	<u>9.511.660</u>
	PASSIVER I ALT	<u>20.321.506</u>	<u>20.180.013</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 16 Eventualforpligtelser
- 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 18 Nøgletal
- 19 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Pilehaven for 2018 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2018 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 20. marts 2018.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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 afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	Budget 2018 (ikke revideret)	2017
2 Boligafgift			
Boligafgift	619.704	619.704	619.704
	<u>619.704</u>	<u>619.704</u>	<u>619.704</u>
3 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	10.000	0	0
Leje af telt	0	0	1.500
	<u>10.000</u>	<u>0</u>	<u>1.500</u>
4 Renholdelse			
Renholdelse, planter m.v.	733	4.000	2.899
	<u>733</u>	<u>4.000</u>	<u>2.899</u>
5 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	86.849	83.000	81.591
Forsikring	26.558	30.000	25.455
	<u>113.407</u>	<u>113.000</u>	<u>107.046</u>
6 Vedligeholdelsesomkostninger			
Udskiftning af varmevekslere	9.951	40.000	0
Reparation gulv i badeværelse i nr. 103	7.115	0	0
Køb og udskiftning af udendørslamper	4.088	0	0
Diverse vedligeholdelse	1.130	110.000	15.169
	<u>22.284</u>	<u>150.000</u>	<u>15.169</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Montering af fugeventil - 22 huse	110.330	350.000	0
	<u>110.330</u>	<u>350.000</u>	<u>0</u>
	<u>132.614</u>	<u>500.000</u>	<u>15.169</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2018 (ikke revideret)		
	2018	2017	2017
7 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssige assistance	12.125	12.200	11.875
Anden regnskabsmæssig assistance	2.812	0	2.813
Kontorartikler, porto og gebyrer	6.032	5.000	5.769
Telefongodtgørelse	3.900	0	3.600
Bestyrelseshonorar	4.400	9.000	5.299
	<u>29.269</u>	<u>26.200</u>	<u>29.356</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	4.166	5.000	3.555
Repræsentation	1.604	500	475
Sommerfest	7.000	7.000	7.800
Grundejerforening	0	6.600	6.600
ABF kontingent og ABF nyt	4.668	0	1.144
Juridisk bistand, deltagelse i generalforsamling, ændring af vedtægter	6.750	0	6.000
Juridisk Bistand, udarbejdelse af nøgletalsskema	8.250	0	0
Juridisk bistand, nr. 117	19.700	0	6.688
Voldgift, nr. 117	15.000	0	0
Køb af it-udstyr	0	0	4.905
	<u>67.138</u>	<u>19.100</u>	<u>37.167</u>
Udgift til Juridisk Bistand og Voldgift med i alt 34.700 kr. vedrører muligt salg af nr. 117. Udgiften vedrører opgørelse af tillæg for forbedring i forbindelse med opgørelse af salgsprisen for andelen.			
9 Finansielle indtægter			
Renteindtægter	1.143	500	942
	<u>1.143</u>	<u>500</u>	<u>942</u>
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	146.768	146.768	144.667
	<u>146.768</u>	<u>146.768</u>	<u>144.667</u>
11 Materielle anlægsaktiver			
kr.			Grunde og bygninger
Kostpris1. januar			<u>19.374.725</u>
Kostpris31. december			<u>19.374.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>19.374.725</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017			<u>23.600.000</u>

Heraf udgør grundværdien 4.681.400 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
12 Likvide midler		
Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse	658.861	371.431
Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto	287.920	226.406
Arbejdernes Landsbank 0545586, terminkonto	0	207.451
	<u>946.781</u>	<u>805.288</u>

13 Egenkapital

kr.	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	3.716.000	6.556.254	396.099	10.668.353
Anvendt fra				
vedligeholdelseskontoen	0	0	-132.614	-132.614
Reserveret til vedligeholdelse jf.				
resultatdisponering	0	0	327.000	327.000
Overført resultat jf.				
resultatdisponering	0	-53.468	0	-53.468
Egenkapital 31. december 2018	<u>3.716.000</u>	<u>6.502.786</u>	<u>590.485</u>	<u>10.809.271</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs- mæssig værdi 2018	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabs- mæssig værdi 2017
1. LR Realkredit	146.768	0	9.500.000	0	9.649.522	9.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	146.768	0	9.500.000	0	9.649.522	9.500.000

1. Lån nr. 1: Rentetilpasningslån med en restløbetid på 21 år, med en aktuel rente op 0,8504 %. Næste rentetilpasning er april 2020 - Afdragsfrit frem til 2020.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
15 Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	12.235	11.660
	<u>12.235</u>	<u>11.660</u>

16 Eventualforpligtelser

Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. er der en forpligtelse over for Statens Administration på i alt 12.329.665 kr. pr. 31. december 2018.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 8 BX, Seden by tinglyst ejerpantebrev på 985.000 kr. med meddelse til Arbejdernes Landsbank. Pantebrevet opbevares i Arbejdernes Landsbank uden at være lagt til sikkerhed.

Der er tinglyst i realkreditpantebrev med en hovedstol på nominelt 9.500.000 kr. i LR Realkredit til sikkerhed for kreditlån.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Pilehaven 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 oplysninger følger her:

Boligtype	2018		2017	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	22	2.086	22	2.086
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemaal (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemaal (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	22	2.086	22	2.086

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			x	
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?				x
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del, der er ens for alle, og en variabel del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.				

Foreningens stiftelsesår (D1)	1989
Ejendommens opførelsesår (D2)	1989

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?			X
	kr.		kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	23.600.000		11.314
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	590.485		283
	%		
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	2,50		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?	x	
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		x
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		x

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2018	2017	2016
Boligafgift (H1)	297	297	297
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	68	137	77
Andelsværdi (K1)	6.853	6.818	6.785
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	4.106	4.174	4.311
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	10.959	10.992	11.096
Vedligeholdelse, løbende (M1)	11	7	8
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	53	0	43
Vedligeholdelse i alt (M3)	64	7	51
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	51	51	51
Årets afdrag (R)	0	0	563
Beregnete nøgletal for foreningen			
%	2018	2017	2016
Renholdelse	0,1	0,9	0,6
Ejendomsomkostninger	23,2	31,9	23,2
Vedligeholdelsesomkostninger	27,1	4,5	7,8
Administrationsomkostninger	6,0	8,8	6,0
Øvrige foreningsomkostninger	13,7	11,1	9,3
Finansielle poster, netto	29,8	42,9	46,2
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

19 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.809.271
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse	-590.485
Andelsværdi	10.218.786

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	2.7499
--------------------------------------	--------

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.809.271
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse	-590.485
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-19.374.725
Offentlig ejendomsvurdering	23.600.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.500.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.649.522
Andelsværdi	14.294.539

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	3.8468
--------------------------------------	--------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2018)

3,8276

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr. - Fridasholmvej 105, 109, 113, 117, 121, 125, 127, 129, 131, 133, 137 og 141	12	153.400	1.840.800	590.092	7.081.109
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr. - Fridasholmvej 101, 103, 107, 111, 115, 119, 123, 135, 139 og 143	10	187.520	1.875.200	721.343	7.213.430
			3.716.000		14.294.539

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2019

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2019	Realiseret 2018
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	619.704	619.704
Andre indtægter	0	10.000
Indtægter i alt	619.704	629.704
Omkostninger		
Renholdelse, planter m.v.	-2.000	-733
<i>Ejendomsomkostninger</i>		
Ejendomsskat	-94.000	-86.849
Forsikring	-28.000	-26.558
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Udskiftning af varmevekslere	0	-9.951
Reparation gulv i badeværelse i nr. 103	0	-7.115
Køb og udskiftning af udendørslamper	0	-4.088
Diverse vedligeholdelse	-20.000	-1.130
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>		
Montering af fugeventil - 22 huse	0	-110.330
Reparation gavle (11 stk.)	-303.000	0
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-12.500	-12.125
Anden regnskabsmæssig assistance	0	-2.812
Kontorartikler, porto og gebyrer	-6.000	-6.032
Telefongodtgørelse	-3.900	-3.900
Bestyrelshonorar	-4.400	-4.400
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>		
Møder og generalforsamling	-5.000	-4.166
Repræsentation	-500	-1.604
Sommerfest	-7.000	-7.000
Grundejerforening	-1.100	0
ABF kontingent og ABF nyt	-5.000	-4.668
Juridisk Bistand, udarbejdelse af nøgletalsskema	0	-8.250
Juridisk Bistand, nr. 117	0	-19.700
Juridisk Bistand, deltagelse i generalforsamling, ændring af vedtægter	0	-6.750
Voldgift, nr. 117	0	-15.000
Omkostninger i alt	-492.400	-343.161
Resultat før finansielle poster	127.304	286.543
<i>Finansielle indtægter</i>		
Renteindtægter	500	1.143
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-148.868	-146.768
Finansielle poster i alt	-148.368	-145.625
Årets resultat	-21.064	140.918

Ikke revideret budget**Resultatdisponering**Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen
Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse

79.200	327.000
-303.000	-132.614
<u>-223.800</u>	<u>194.386</u>

Overført resultat:

Overført restandel af årets resultat

202.736	-53.468
---------	---------

Overført resultat i alt

<u>202.736</u>	<u>-53.468</u>
----------------	----------------

Disponeret i alt

<u>-21.064</u>	<u>140.918</u>
----------------	----------------