

Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet

Nymarksvej 18 A - 24 L, 8320 Mårslet

Årsrapport

2018/19

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet.

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.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.

Mårslet, den 24. september 2019

Bestyrelse



Pernille Brandt
Formand



Kristine Taylor
Næstformand



Birgit Hansen
Kasserer



Mads Kjær Mortensen
Sekretær



Lars Bruhn
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. oktober 2019.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 Nymarksvej, Mårslet har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Resultatbudgettet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24. september 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet Nymarksvej 18 A - 24 L 8320 Mårslet CVR-nr.: 30 75 69 67 Etableret: 8. april 1986 Hjemsted: Aarhus Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Andelskapital: 7.896.806 Andelshavere: 49
Bestyrelse	Pernille Brandt, Formand Kristine Taylor, Næstformand Birgit Hansen, Kasserer Mads Kjær Mortensen, Sekretær Lars Bruhn, Bestyrelsesmedlem
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Bankforbindelse	Djurslands Bank
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 23. oktober 2019

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Som en service for nuværende og kommende andelshavere i Andelsboligforeningen Nymarksvej vil bestyrelsen gerne afgive nedenstående forklaring på regnskabet.

Vi har i 2008 optaget lån til blandt andet finansiering af nye tage og nyt køkken. Lånet der er afdragsfrit i 20 år, er et variabelt forrentet kreditforeningslån, som vi har gjort fast forrentet i 20 år gennem en renteswap i Djurslands Bank.

Foreningens regnskab for 2018/19 viser et likviditetsmæssigt overskud på 146.373 kr. Overskuddet opspares til imødegåelse af udgifter til vedligeholdelse af ejendommen.

Vi foretager løbende henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Der er ved regnskabsårets afslutning henlagt ca. 1.100.000 kr.

Vi har i 2017 foretaget udskiftning af vinduer og døre i både fælleshus og boliger. Til delvis finansiering af vinduesudskiftningen har vi optaget et 10-årigt fastforrentet kreditforeningslån på 3 mio. kr.

Foreningens henlæggelser og lånoptagelser har haft den ønskede effekt og holdt andelspriserne på et stabilt niveau. Vi kan supplerende oplyse, at der ikke har været vanskeligheder med at sælge fraflyttede boliger til de af generalforsamlingen vedtagne andelsværdier.

Vi betragter foreningens økonomi som sund, og vurderer, at boligafgiften kun vil stige beskedent i de kommende år.

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket overdragelse af 2 andelsbeviser.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri indtægtsføres i takt med kassererens 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris (restgæld) 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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

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 andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Budget		
	2018/19	2018/19 (ej revideret)	2017/18
Boligafgift	2.466.571	2.466.570	2.442.168
Vaskeriindtægter	46.641	36.000	30.660
Indtægter i alt	2.513.212	2.502.570	2.472.828
1 Ejendomsskat og forsikringer	-404.883	-410.000	-370.868
2 Forbrugsafgifter	-172.621	-186.000	-187.890
3 Renholdelse	-11.601	-16.000	-11.312
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-149.131	-440.125	-4.471.194
5 Administrationsomkostninger	-30.882	-50.000	-44.913
6 Øvrige foreningsomkostninger	-46.411	-72.600	-60.766
Omkostninger i alt	-815.529	-1.174.725	-5.146.943
Resultat før finansielle poster	1.697.683	1.327.845	-2.674.115
7 Finansielle omkostninger	-966.769	-1.006.600	-1.042.241
Finansielle poster netto	-966.769	-1.006.600	-1.042.241
Årets resultat	730.914	321.245	-3.716.356
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	-4.031.268
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	290.994	0	0
Overført til "Andre reserver"	290.994	0	-4.031.268
Betalte prioritetsafdrag	293.547	290.000	271.231
Overført restandel af årets resultat	146.373	31.245	43.681
Overført til "Overført resultat"	439.920	321.245	314.912
I alt	730.914	321.245	-3.716.356

Balance 30. juni

Aktiver	2019	2018
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
Ejendom	39.482.440	39.482.440
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.482.440</u>	<u>39.482.440</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>39.482.440</u>	<u>39.482.440</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	26.586	22.857
Tilgodehavender i alt	<u>26.586</u>	<u>22.857</u>
Likvide beholdninger	<u>823.238</u>	<u>405.803</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>849.824</u>	<u>428.660</u>
Aktiver i alt	<u>40.332.264</u>	<u>39.911.100</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
9	Andelsindskud	7.896.806	7.896.806
10	Reserve for ejendom	1.803.920	1.803.920
11	Overført resultat	4.566.472	4.757.002
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.267.198	14.457.728
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.103.537	812.543
	Andre reserver	1.103.537	812.543
	Egenkapital i alt	15.370.735	15.270.271
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	24.662.706	24.327.584
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.662.706	24.327.584
	Kortfristet del af langfristet gæld	295.329	293.548
	Anden gæld	2.466	16.295
	Periodeafgrænsningsposter	1.028	3.402
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	298.823	313.245
	Gældsforpligtelser i alt	24.961.529	24.640.829
	Passiver i alt	40.332.264	39.911.100
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgleoplysninger		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	347.158	349.000	318.602
Forsikringer	57.725	61.000	52.266
	404.883	410.000	370.868
2. Forbrugsafgifter			
Renovation	76.672	75.000	70.519
Elforbrug fællesarealer	65.498	80.000	86.698
Varme fælleshus	15.383	16.000	17.181
Vand fælleshus	15.068	15.000	13.492
	172.621	186.000	187.890
3. Renholdelse			
Arbejdsweekender	11.601	16.000	11.312
	11.601	16.000	11.312
4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udendørs anlæg/terræn	24.290	106.625	97.573
Bygninger udvendig	26.473	235.200	4.345.502
Bygninger indvendig	20.046	27.000	900
Fælleshus indvendig	78.322	71.300	27.219
	149.131	440.125	4.471.194
5. Administrationsomkostninger			
Ekstern rådgivning	0	15.000	0
Revisorhonorar	14.375	15.000	14.375
Valuarvurdering	0	0	11.875
Bestyrelsesudgifter	16.507	20.000	18.663
	30.882	50.000	44.913

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Foreningsarrangementer	6.633	10.000	9.785
Fælleshus; nyanskaffelser	0	0	2.454
Udenomsarealer, nyanskaffelser	7.498	16.500	0
ABF kontingent	9.604	9.700	9.506
Uforudsete udgifter	0	10.000	2.313
Øvrige foreningsdrift	9.811	14.000	10.579
Mårslet fællesråd	600	600	0
Avis, TV, Internet	12.265	11.800	11.129
Afsat til 30 års fødselsdag	0	0	15.000
	46.411	72.600	60.766
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	87.135	125.600	125.600
Betaling vedrørende renteswap	842.834	844.000	840.949
Rente og bidrag kontantlån	36.800	37.000	37.859
Låneomkostninger	0	0	37.833
	966.769	1.006.600	1.042.241
8. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. juli 2018		39.482.440	39.482.440
Anskaffelsessum 30. juni 2019		39.482.440	39.482.440
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		39.482.440	39.482.440
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018		65.000.000	65.000.000

Ejendommen bliver under beregningen af andelsbevisets værdi indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2019 til kr.75.200.000 i henhold til vurderingen af den 12. august 2019 af ejendomsmægler og valuar Paul Mühl og Marc Hansen fra Nordicals Aarhus.

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
9. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2018	7.896.806	7.896.806
	7.896.806	7.896.806
10. Reserve for ejendom		
Bunden egenkapital (vej)	627.863	627.863
Bunden egenkapital (belysning)	248.305	248.305
Bunden egenkapital (byggeri)	202.752	202.752
Bunden egenkapital (overetage)	725.000	725.000
	1.803.920	1.803.920
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	4.757.002	4.213.152
Årets overførte overskud eller underskud	146.373	43.681
Afdrag på prioritetsgæld	293.547	271.231
Renteswap	-630.450	228.938
	4.566.472	4.757.002
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. juli 2018	812.543	4.843.811
Ifølge resultatdisponering	290.994	0
Heraf afholdt i året	0	-4.031.268
	1.103.537	812.543

Noter

		<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>Kursværdi</u>		
RD Cibor6, opr. kr. 15.700.000, restløbetid 18 år 11 mdr.	15.762.800	15.700.000	15.700.000
Kontantlån, hovedstol 3.000.000, restløbetid 8 år 1 mdr.	2.445.809	2.435.222	2.728.769
Renteswap	6.822.813	6.822.813	6.192.363
	<u>25.031.422</u>	<u>24.958.035</u>	<u>24.621.132</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>-295.329</u>	<u>-293.548</u>
	<u>25.031.422</u>	<u>24.662.706</u>	<u>24.327.584</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>16.794.254</u>	<u>15.700.000</u>

Renteswappen ophører 30. december 2027.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 24.958 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2019 udgør 39.482 t.kr.

15. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

16. Nøgleoplysninger

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

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

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.	Bolitgtype	30/06 2017	30/06 2018	30/06 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.303	4.303	49	4.303
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	4.303	4.303	49	4.303

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	Andet
		Boligernes areal (BBR)	(anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

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"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	75.200.000	17.476

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.103.537	256	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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	206.570 * 12 /	4.303	576
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	4.303	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	4.303	0
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	136	-864	170
	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. m ²		
K1	Andelsværdi	11.599		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.603		
K3	Teknisk andelsværdi	17.202		

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		<u>År 2016/17</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2017/18</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2018/19</u> <u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	55	1.039	35
M3	Vedligeholdelse i alt	55	1.039	35

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>År 2016/17</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2017/18</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2018/19</u> <u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	63	68

Noter

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen har beregnet følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (kontant handelsværdi) samt vedtægternes § 14: Beregningen er udtryk for maksimal værdien som kan vedtages på foreningens generalforsamling.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.267.198
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	75.200.000
Ejendommens kostpris	<u>-39.482.440</u>
	49.984.758
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	24.958.035
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-25.031.422</u>
	49.911.371
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.896.806</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,3205</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. oktober 2018)	<u>5,03</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
A1	6	110.793	664.758	700.262	4.201.570
A2	5	126.271	631.355	798.090	3.990.448
B1	12	151.778	1.821.336	959.305	11.511.664
B2	7	154.463	1.081.241	976.276	6.833.930
C1	13	197.896	2.572.648	1.250.792	16.260.294
C2	6	186.051	1.116.306	1.175.926	7.055.557
rum	1	9.160	9.160	57.895	57.895
	<u>50</u>		<u>7.896.804</u>		<u>49.911.358</u>

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

<u>1</u>	<u>-2</u>	<u>-13</u>
----------	-----------	------------

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/-andelskroneberegningen en gang.

Noter

18. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 17.929.151,36 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.