

A/B Margrethehåbsparken

Kornvej 2

4000 Roskilde

CVR-nummer 27 17 70 50

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 20. april 2018



Dirigent.

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter til resultatopgørelsen	10
Noter til balancen	11
Noter i øvrigt	14
Fordeling af andelsværdi	18
Anvendt regnskabspraksis	19

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Margrethehåbsparken
Kornvej 2 - 58
4000 Roskilde

CVR-nummer: 27 17 70 50
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 – 31. december 2017
Stiftelsesdato: 25. november 2002
Matrikelnummer: 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder, beliggende Kornvej 2-58, 4000 Roskilde

Bestyrelse

Svend Jensen, formand
Mogens Holm, næstformand
Denny Pedersen, kasserer
Erik Ejlskov, sekretær
Bente Kristiansen

Pengeinstitutter

Danske Bank A/S
Nykredit Bank A/S
Vestjysk Bank A/S

Revision

Dansk Revision Roskilde
Godkendt Revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:
John Lorey Petersen

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Margrethehåbsparken [CARO7].

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 8. marts 2018

Bestyrelsen:



Svend Jensen
Formand



Mogens Holm
Næstformand



Denny Pedersen
Kasserer



Erik Ejlskov
Sekretær



Bente Kristiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Margrethehåbsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Margrethehåbsparken for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 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 selskabet 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, 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 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.

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 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 virksomheden 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.

Roskilde, 8. marts 2018

Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Note	Resultatopgørelse	Budget		
		2017	urevideret	2016
		DKK	DKK	DKK
Perioden: 1. januar - 31. december 2017				
	Boligafgift	1.679.490	2.015.388	1.679.490
	Afregning Kabel TV	-21	0	874
	Gebyrer interesselister	6.500	5.000	5.500
	Gebyrer handler	5.000	0	0
	Renteindtægter og udbytter af værdipapirer	17.852	25.000	38.426
	Indtægter i alt	1.708.821	2.045.388	1.724.290
	Advokat	26.156	20.000	0
	Byggesagskyndig	5.875	0	0
1	Andre driftsomkostninger	30.215	31.500	23.393
	Diverse specialudgifter	2.996	25.000	0
2	Drift af fælleshus og værksted	46.922	58.500	30.062
	Energimærke	0	0	15.438
	Forsikringer	40.637	40.637	40.044
	Grundejerforening	2.505	5.000	1.233
	Revisorhonorar	17.500	23.000	17.500
	Skatter og afgifter	253.350	253.350	260.542
3	Vedligeholdelse	77.404	134.000	109.536
	Omkostninger i alt	503.560	590.987	497.748
	Resultat før finansielle omkostninger	1.205.261	1.454.401	1.226.542
4	Finansielle omkostninger	1.128.081	1.300.000	1.121.857
	Resultat før skat	77.180	154.401	104.685
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	77.180	154.401	104.685
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til hensættelse til vedligeholdelse	-140.000		-140.000
	Overført til overført resultat mv.:			
	Årets resultat	77.180		104.685
	Afdrag på prioritetsgæld	0		0
	Kursregulering, værdipapirer	6.024		12.348
	Overført restandel af årets resultat	-56.796		-22.967

Note	Balance	2017 DKK	2016 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
5	Ejendommen matr. nr. 14 i, Skyttemarken, Roskilde Jorder	45.768.000	45.768.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.768.000	45.768.000
	Anlægsaktiver i alt	45.768.000	45.768.000
	Andre tilgodehavender	1.634	1.522
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S	2.872.814	3.089.507
	Tilgodehavender i alt	2.874.448	3.091.029
	Investeringsforening, Bankinvest I Højrentelande, 2.377 stk.	162.777	157.167
	Investeringsforening, Bankinvest II Lange Danske obligationer, 2.280 stk.	210.866	209.068
	Investeringsforening, Bankinvest Virksomhedsobligationer, 2.470 stk.	198.786	200.169
	Værdipapirer i alt	572.429	566.404
	Danske Bank A/S, 4783 442841	77.290	63.896
	Danske Bank A/S, 4783 449943	1.855.438	757.721
	Jyske Bank A/S, 5065 1432861	0	543.446
	Jyske Bank A/S, 5065 1457710	0	99.981
	Nykredit Bank A/S, 8117 2647774	287.781	699.169
	Nykredit Bank A/S, 8117 2649292	96.570	97.720
	Vestjysk Bank A/S, 7739 1483250	746.703	526.642
	Likvide beholdninger	3.063.782	2.788.575
	Omsætningsaktiver i alt	6.510.659	6.446.008
	Aktiver i alt	52.278.659	52.214.008

Note	Balance	2017 DKK	2016 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Andelsindskud	13.730.400	13.730.400
7	Overført resultat mv.	1.931.381	1.414.446
	Egenkapital før andre reserver i alt	15.661.781	15.144.846
	Henlæggelse til vedligeholdelse jf. vedtægterne § 30, stk. 3	837.037	722.037
	Årets hensættelse	140.000	140.000
	Anvendt i årets løb	-25.000	-25.000
	Andre reserver i alt	952.037	837.037
	Egenkapital i alt	16.613.818	15.981.883
8	Prioritetsgæld mv.	35.636.700	36.210.431
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.636.700	36.210.431
9	Skyldige omkostninger	28.141	21.694
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.141	21.694
	Gældsforpligtelser i alt	35.664.841	36.232.125
	Passiver i alt	52.278.659	52.214.008
10	Eventualaktiver		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Noter til resultatopgørelsen	Budget		
	2017	urevideret 2017	2016
	DKK	DKK	DKK
1 Andre driftsomkostninger			
Diverse gebyrer mv.	2.031	3.000	1.375
Fester og arrangementer	2.344	1.000	306
Gaver og blomster	6.800	7.000	5.698
Generalforsamling mv.	4.078	4.000	3.281
Kontingent ABF, grundejerforening og andre	5.432	5.500	5.376
Kontorartikler, porto og papir	3.558	3.000	1.918
Kursusudgifter	0	1.000	385
PBS gebyrer ved opkrævning af boligafgift	3.187	3.000	2.669
Småanskaffelser og edb-software	2.785	4.000	2.385
Andre driftsomkostninger i alt	30.215	31.500	23.393
2 Drift af fælleshus og værksted			
Elektricitet, fælleshus	2.333	2.500	737
Drift af værksted	0	2.500	680
Hårde hvidevarer, møbler, billeder mv.	14.769	15.000	4.138
Rengøring og vinduespudder	10.506	15.000	9.900
Renovation, fælleshus	3.814	4.500	4.062
Tilskud til drift, fælleshus	5.000	5.000	0
Varme og vandafgift, fælleshus	10.500	14.000	10.545
Drift af fælleshus og værksted i alt	46.922	58.500	30.062
3 Vedligeholdelse			
Diverse vedligeholdelse, bygninger	49.369	63.000	36.091
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	-25.000	0	-25.000
Køb af maskiner og redskaber	1.424	0	0
Renovation, storskrald	600	1.000	972
Snerydning og saltning	28.671	43.000	40.720
Vedligeholdelse maskiner mv.	544	5.000	2.705
Vedligeholdelse veje og pladser mv.	21.796	22.000	54.048
Vedligeholdelse i alt	77.404	134.000	109.536
4 Finansielle omkostninger			
Renter Nykredit Danmark A/S, se note 8	911.388		905.164
Rentesikringspræmie, Nykredit Realkredit A/S	216.693		216.693
Finansielle omkostninger i alt	1.128.081	1.300.000	1.121.857

Noter til balancen		2017	2016
		DKK	DKK
5	Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder		
	Købesum i henhold til skøde	45.768.000	45.768.000
	Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder i alt	45.768.000	45.768.000
	Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016	59.000.000	59.000.000
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S		
	Betalt præmie for perioden 1/1 2017 til 31/3 2031	3.089.507	3.306.200
	Udgiftsført præmie for perioden 1/1 2017 til 31/12 2017	-216.693	-216.693
	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S i alt	2.872.814	3.089.507
7	Overført resultat mv.		
	Saldo primo	1.414.446	1.235.724
	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	Ændring i dagsværdi rentesikring (renteswap)	573.731	201.689
	Overført resultat	-56.796	-22.967
	Overført resultat mv. i alt	1.931.381	1.414.446

Noter til balancen

8 Prioritetsgæld mv.

	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominal værdi	Kursværdi	Afdrag 2018
Nykredit Realkredit A/S 001, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 25.250.000 30 års afdragsfrihed	100,57	23,25	203.161	0	25.250.000	25.393.925	0
Nykredit Realkredit A/S 002, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 8.465.000, 30 års afdragsfrihed	100,61	23,25	95.951	0	8.465.000	8.516.213	0
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om rente- ombytning til fast rente 3,9 % p.a. Sikrer CIBOR 3 lånene opr. DKK 33.715.000		4,00	612.276	0	1.921.700	1.921.700	0
Prioritetsgæld mv. alt			911.388	0	35.636.700	35.831.838	0

Noter til balancen	2017 DKK	2016 DKK
9 Skyldige omkostninger		
Afsat revisor	17.500	17.500
Lindman-Haver	8.765	3.925
SEAS/NVE	710	247
Grundejerforening	1.160	0
Roskilde Forsyning	6	22
Skyldige omkostninger i alt	28.141	21.694

10 Eventualaktiver

Ingen.

11 Eventualforpligtelser

Ingen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 33.715.000 er der givet pant i foreningens ejendom.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Nykredit Realkredit A/S har i henhold til brev af 31. januar 2014 meddelt, at de har frafaldet kravet om retten til at kræve indbetaling ved negativ markedsværdi af renteswapaftale.

Bestyrelsesansvar

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år, dog højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er en selvrisko på hvert tab på mindst DKK 1.000 og højst DKK 5.000.

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.17		31.12.16	31.12.15
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	2.661	2.661	2.661
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.)	1	155	155	155
B6	I alt	29	2.816	2.816	2.816

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.000.000	20.951,70	59.000.000	20.951,70

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	952.037	338,08	837.037	297,24

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,61 %

	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 en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	167.949	x 12	/ 2.661	757,38
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	29,00	39,34	59,13

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.785	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.956	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.741	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	12,03	9,85	3,52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4,18	2,96	172,91
M3	Vedligeholdelse i alt	16,21	12,81	176,43

	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)	22,07 %

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Noter i øvrigt**14 Beregning af andelsværdi**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal andelens værdi opgøres efter reglerne i § 5 stk. 2.

Bestyrelsen foreslår følgende beregning af andelskronens værdi pr. 31. december 2017 til generalforsamlingen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 litra c.

Egenkapital før andre reserver ifølge årsrapport pr. 31. december 2017 15.661.781

Reguleringer:**Ejendommens værdi**

Værdi af ejendom i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017	59.000.000	
Bogført værdi af ejendom	-45.768.000	
Regulering		13.232.000

Prioritetsgæld mv.

Nominal prioritetsgæld mv. ifølge årsrapport	35.636.700	
Kursværdi af prioritetsgæld mv.	-35.831.838	
Regulering		-195.138

Reguleret egenkapital		<u>28.698.643</u>
-----------------------	--	-------------------

Den regulerede egenkapital fordeles mellem foreningens medlemmer i forhold til fordelingstal. Fordelingen udarbejdes af foreningens kasserer.

Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2017	28.698.643 : 13.730.400	2,090153
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2016	28.261.146 : 13.730.400	2,058290
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2015	28.198.597 : 13.730.400	2,053735
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2014	27.860.058 : 13.730.400	2,029078
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2013	28.532.664 : 13.730.400	2,078065
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2012	23.719.167 : 13.730.400	1,727490
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2011	30.410.517 : 13.730.400	2,214830
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2010	32.278.635 : 13.730.400	2,350890
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2009	38.858.236 : 13.730.400	2,830090

Noter i øvrigt

14 Beregning af andelsværdi

Vi har da følgende andelsværdi på boligerne pr. 31. december 2017

Adresse	Andels- indskud	Fordelingstal	Andelens værdi
Kornvej 4	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 6	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 8	508.800	2,090153	1.063.471
Kornvej 10	508.800	2,090153	1.063.471
Kornvej 12	508.800	2,090153	1.063.471
Kornvej 14	508.800	2,090153	1.063.471
Kornvej 16	508.800	2,090153	1.063.471
Kornvej 18	542.400	2,090153	1.133.699
Kornvej 20	495.000	2,090153	1.034.626
Kornvej 22	537.000	2,090153	1.122.412
Kornvej 24	495.000	2,090153	1.034.626
Kornvej 26	542.400	2,090153	1.133.699
Kornvej 28	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 30	542.400	2,090153	1.133.699
Kornvej 32	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 34	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 36	542.400	2,090153	1.133.699
Kornvej 38	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 40	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 42	542.400	2,090153	1.133.699
Kornvej 44	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 46	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 48	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 50	542.400	2,090153	1.133.699
Kornvej 52	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 54	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 56	457.500	2,090153	956.245
Kornvej 58	457.500	2,090153	956.245
Samlet værdi	13.730.400		28.698.643

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Margrethehåbsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med foreningens 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 og renter og udbytte af værdipapirer

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

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens 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 og kurstab).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, der omfatter børsnoterede obligationer og investeringsbeviser, indregnes til dagsværdien på balancedagen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat mv. indeholder endvidere akkumuleret resultat, regulering af ejendomsvurderingen, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom jf. vedtægternes § 30 stk. 3.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld værdiansættes til amortiseret kostpris svarende til nominal restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gældsforpligtelse.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes rentesikringen (renteswappen) til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på rentesikringen (renteswappen) føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentesikringen (renteswappen) indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da

Anvendt regnskabspraksis

den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af rentesikringen (renteswappen) indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

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. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 14 på side 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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