

A/B Margrethehåbsparken
Kornvej 2
4000 Roskilde

CVR-nummer 27 17 70 50

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 26. april 2019


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	13
Fordeling af andelsværdi	17
Anvendt regnskabspraksis	18

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Margrethehåbsparken
Kornvej 2 - 58
4000 Roskilde

CVR-nummer: 27 17 70 50
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 – 31. december 2018
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.

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 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 28. februar 2019

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 2018 – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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, 28. februar 2019

Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Note	Resultatopgørelse	Budget		
		2018	urevideret 2018	2017
		DKK	DKK	DKK
Perioden: 1. januar - 31. december 2018				
	Boligafgift	1.679.490	2.015.388	1.679.490
	Afregning Kabel TV	17	0	-21
	Gebyrer interesselister	7.600	5.000	6.500
	Gebyrer handler	5.000	5.000	5.000
	Renteindtægter og udbytter af værdipapirer	32.014	15.000	17.852
	Indtægter i alt	1.724.121	2.040.388	1.708.821
	Advokat	0	0	26.156
	Byggesagskyndig	0	0	5.875
1	Andre driftsomkostninger	27.574	33.500	30.215
	Diverse specialudgifter	5.453	25.000	2.996
2	Drift af fælleshus og værksted	44.639	62.000	46.922
	Forsikringer	40.892	45.000	40.637
	Grundejerforening	1.199	5.000	2.504
	Revisorhonorar	17.500	20.000	17.500
	Skatter og afgifter	254.235	254.235	253.350
3	Vedligeholdelse	100.180	100.000	77.404
	Omkostninger i alt	491.672	544.735	503.560
	Resultat før finansielle omkostninger	1.232.449	1.495.653	1.205.261
4	Finansielle omkostninger	-1.098.918	-1.300.000	-1.128.081
	Resultat før skat	133.531	195.653	77.180
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	133.531	195.653	77.180
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til hensættelse til vedligeholdelse	-140.000	-140.000	-140.000
	Overført til overført resultat mv.:			
	Årets resultat	133.531	195.653	77.180
	Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0
	Kursregulering, værdipapirer	-44.232	0	6.024
	Overført restandel af årets resultat	-50.701	55.653	-56.796

Note	Balance	2018 DKK	2017 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
6	Andre tilgodehavender	2.220	1.634
	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S	4.267.121	2.872.814
	Tilgodehavender i alt	4.269.341	2.874.448
	Investeringsforening, Bank Invest EM Obligationer, 2.377 stk.	128.120	162.777
	Investeringsforening, Bank Invest Lange Danske obligationer, 2.280 stk.	209.639	210.866
	Investeringsforening, Bank Invest Virksomhedsobligationer, 2.470 stk.	190.437	198.786
	Værdipapirer i alt	528.196	572.429
	Danske Bank A/S, 4783 442841	111.173	77.290
	Danske Bank A/S, 4783 449943	562.910	1.855.438
	Nykredit Bank A/S, 8117 2647774	105.418	287.781
	Nykredit Bank A/S, 8117 2649292	95.070	96.570
	Vestjysk Bank A/S, 7739 1483250	750.437	746.703
	Likvide beholdninger	1.625.008	3.063.782
	Omsætningsaktiver i alt	6.422.545	6.510.659
	Aktiver i alt	52.190.545	52.278.659

Note	Balance	2018 DKK	2017 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Andelsindskud	13.730.400	13.730.400
7	Overført resultat mv.	2.401.627	1.931.381
	Egenkapital før andre reserver i alt	16.132.027	15.661.781
	Henlæggelse til vedligeholdelse jf. vedtægterne § 30, stk. 3	952.037	837.037
	Årets hensættelse	140.000	140.000
	Anvendt i årets løb	-173.533	-25.000
	Andre reserver i alt	918.504	952.037
	Egenkapital i alt	17.050.531	16.613.818
8	Prioritetsgæld mv.	35.115.753	35.636.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.115.753	35.636.700
9	Skyldige omkostninger	24.261	28.141
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.261	28.141
	Gældsforpligtelser i alt	35.140.014	35.664.841
	Passiver i alt	52.190.545	52.278.659
10	Eventualaktiver		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Noter til resultatopgørelsen	Budget		
	2018	urevideret	2017
	DKK	DKK	DKK
1 Andre driftsomkostninger			
Diverse gebyrer mv.	2.416	3.000	2.031
Fester og arrangementer	848	1.000	2.344
Gaver og blomster	5.980	8.000	6.800
Generalforsamling mv.	3.985	4.000	4.078
Kontingent ABF, grundejerforening og andre	5.488	5.500	5.432
Kontorartikler, porto og papir	3.395	4.000	3.558
Kursusgebyr	0	1.000	0
PBS gebyrer ved opkrævning af boligafgift	2.667	3.000	3.187
Småanskaffelser og edb-software	2.795	4.000	2.785
Andre driftsomkostninger i alt	27.574	33.500	30.215
2 Drift af fælleshus og værksted			
Elektricitet, fælleshus	1.785	2.500	2.333
Drift af værksted	1.184	1.000	0
Hårde hvidevarer, møbler, billeder mv.	16.527	20.000	14.769
Rengøring og vinduespudder	10.400	15.000	10.506
Renovation, fælleshus	4.469	4.500	3.814
Tilskud til drift, fælleshus	0	5.000	5.000
Varme og vandafgift, fælleshus	10.274	14.000	10.500
Drift af fælleshus og værksted i alt	44.639	62.000	46.922
3 Vedligeholdelse			
Diverse vedligeholdelse, bygninger	211.417	38.000	49.369
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	-173.533	0	-25.000
Køb af maskiner og redskaber	3.319	1.000	1.424
Renovation, storskrald	863	1.000	600
Snerydning og saltning	44.228	40.000	28.671
Vedligeholdelse maskiner mv.	5.536	5.000	544
Vedligeholdelse veje og pladser mv.	8.350	15.000	21.796
Vedligeholdelse i alt	100.180	100.000	77.404
4 Finansielle omkostninger			
Renter Nykredit Danmark A/S, se note 8	882.225		911.388
Rentesikringspræmie, Nykredit Realkredit A/S	216.693		216.693
Finansielle omkostninger i alt	1.098.918	1.300.000	1.128.081

Noter til balancen		2018 DKK	2017 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 2017	59.000.000	59.000.000					
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S							
	Betalt præmie for perioden 1/1 2018 til 31/3 2031, restværdi	2.872.814	3.089.507					
	Udgiftsført præmie for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018	-216.693	-216.693					
	Betalt præmie for perioden 31/3 2021 til 31/3 2036	1.611.000	0					
	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S i alt	4.267.121	2.872.814					
7	Overført resultat mv.							
	Saldo primo	1.931.381	1.414.446					
	Ændring i dagsværdi rentesikring (renteswap)	520.947	573.731					
	Overført resultat	-50.701	-56.796					
	Overført resultat mv. i alt	2.401.627	1.931.381					
8	Prioritetsgæld mv.		2018 DKK					
		Kurs	Rest-	Renter og	Betalte	Nominel	Kursværdi	Afdrag
		løbetid	bidrag	afdrag	værdi	2019		
	Nykredit Realkredit A/S 001, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 25.250.000 30 års afdragsfrihed	100,45	22,25	160.637	0	25.250.000	25.363.625	0
	Nykredit Realkredit A/S 002, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 8.465.000, 30 års afdragsfrihed	100,10	22,25	82.820	0	8.465.000	8.473.465	0
	Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om rente- ombytning til fast rente 3,9 % p.a. Sikrer CIBOR 3 lånene opr. DKK 33.715.000		3,0	638.768	0	1.400.753	1.400.753	0
	Prioritetsgæld mv. alt			882.225	0	35.115.753	35.237.843	0

Noter til balancen	2018 DKK	2017 DKK
9 Skyldige omkostninger		
Afsat revisor	17.500	17.500
Lindman-Haver	4.811	8.765
SEAS/NVE	657	710
Grundejerforening	1.160	1.160
Fors	133	6
Skyldige omkostninger i alt	24.261	28.141

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 selvrisiko 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

		31.12.18		31.12.17	31.12.16
		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. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.17 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	20.952	59.000.000	20.952

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	918.504	326	952.037	338

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2%

	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
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2018 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	50	29	39

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.989	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.792	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.781	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	2	12	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	75	4	3
M3	Vedligeholdelse i alt	77	16	13

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)	23%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2018 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2016 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 2018 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 2018 16.132.027

Reguleringer:

Ejendommens værdi

Værdi af ejendom i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018	59.000.000	
Bogført værdi af ejendom	-45.768.000	
Regulering		13.232.000

Prioritetsgæld mv.

Nominal prioritetsgæld mv. ifølge årsrapport	35.115.753	
Kursværdi af prioritetsgæld mv.	-35.237.843	
Regulering		-122.090

Reguleret egenkapital		29.241.937
-----------------------	--	------------

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

Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2018	29.241.937 : 13.730.400	2,129722
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 2018

Adresse	Andels- indskud	Fordelingstal	Andelens værdi
Kornvej 4	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 6	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 8	508.800	2,129722	1.083.603
Kornvej 10	508.800	2,129722	1.083.603
Kornvej 12	508.800	2,129722	1.083.603
Kornvej 14	508.800	2,129722	1.083.603
Kornvej 16	508.800	2,129722	1.083.603
Kornvej 18	542.400	2,129722	1.155.161
Kornvej 20	495.000	2,129722	1.054.212
Kornvej 22	537.000	2,129722	1.143.661
Kornvej 24	495.000	2,129722	1.054.212
Kornvej 26	542.400	2,129722	1.155.161
Kornvej 28	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 30	542.400	2,129722	1.155.161
Kornvej 32	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 34	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 36	542.400	2,129722	1.155.161
Kornvej 38	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 40	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 42	542.400	2,129722	1.155.161
Kornvej 44	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 46	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 48	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 50	542.400	2,129722	1.155.161
Kornvej 52	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 54	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 56	457.500	2,129722	974.348
Kornvej 58	457.500	2,129722	974.348
Samlet værdi	13.730.400		29.241.937

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. 640 af 30. maj 2018 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 nominel 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 nominel 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. 640 af 30. maj 2018 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. 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.