

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSREGNSKAB
FOR
1/1 2018 - 31/12 2018**

Vedtaget på foreningens generalforsamling
den /

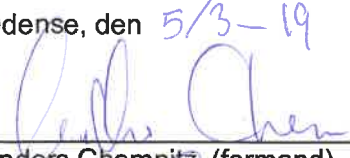
dirigent :

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2018 - 31/12 2018 indeholder efter vor opfattelse de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang.

Efter regnskabsårets udgang er der ikke indtruffet hændelser, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af foreningens økonomiske stilling, og det forventes, at foreningen i indeværende år vil fortsætte den hidtidige udvikling.

Odense, den 5/3-19


Anders Chemnitz (formand)

Simon Hein


Elizabeth Chemnitz

Henrik Petersen


Edith Kjengaard

REVISOR PÅTEGNING

Som revisor for foreningen har jeg gennemgået bilagene vedrørende årsregnskabet og afstemt beholdningen.

Odense, den 8/3-19


Kate Abild

ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2018 - 31/12 2018 er udarbejdet på mit kontor på baggrund af modtagne bilag og oplysninger.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling samt resultat.

Odense, den 5/3-19


Domhusgaarden Ejendomsadministration
John Lund

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er så vidt muligt aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og fællesomkostninger vedr. perioden indgår i resultatopgørelsen.

Boligafgiften fordeles i forhold til boligernes oprindelige indskud. Boligafgiften dækker udgifter til prioritetsgæld.

Fællesudgifter fordeles ligeligt. Fællesudgifter dækker øvrige udgifter ved foreningens drift.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetaling. Disse indtægter er derfor ikke nødvendigvis periodiseret fuld ud i regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indestående i pengeinstitut og hos administrator, samt eventuelle realiserede kursreguleringer.

Finansielle udgifter består af renter og bidrag til prioritetsgæld, eventuelle realiserede kursreguleringer og låneomkostninger.

Forslag til resultatdisponering

Under forslag til resultatdisponering indgår henlæggelse af beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter på foreningens ejendom.

Resultatdisponering specificeres under hensyn til vurdering af hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld og andre likviditetskrævende poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien (offentlig ejendomsvurdering) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes til indestående på konto hos pengeinstitut.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Foreningens formue fordeles i forhold til boligernes indskud.

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes opsparing til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. Anvendelse af opsparing sker efter generalforsamlingens beslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringen føres direkte på foreningens egenkapital.

Nøgleoplysninger

De 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 regnskabet.

Den maksimale andelsværdi fastsættes under hensyn til andelsboliglovens § 5. Ejendommen indregnes til offentlig ejendomsvurdering.

Endelig fastsættelse af andelsværdien sker på foreningens generalforsamling.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018

Note	Regnskab 2018 (kr.)	Budget 2018 (kr.)	Regnskab 2017 (kr.)
Indtægter			
	400.200	400.338	497.112
1	Fællesbidrag m.v. 503.208	503.208	444.222
2	Andre indtægter 6.024	6.024	6.024
	Indtægter ialt <u>909.432</u>	909.570 <u>909.570</u>	947.358 <u>947.358</u>
Udgifter			
3	Driftsudgifter -231.275	-200.400	-214.792
4	Renholdelse 0	-3.500	-988
5	Reparation og vedligeholdelse -50.580	-100.000	-113.705
6	Administration og kontorhold -63.113	-62.500	-64.848
	Udgifter i alt <u>-344.968</u>	-366.400 <u>-366.400</u>	-394.333 <u>-394.333</u>
	RESULTAT FØR RENTER M.V. <u>564.464</u>	543.170 <u>543.170</u>	553.025 <u>553.025</u>
Renter			
7	Renteudgifter -225.030	-221.000	-297.706
	Renter i alt <u>-225.030</u>	-221.000 <u>-221.000</u>	-297.706 <u>-297.706</u>
	ÅRETS RESULTAT <u>339.434</u>	322.170 <u>322.170</u>	255.319 <u>255.319</u>
Årets resultat foreslås disponeret således:			
9	Henlæggelse til vedligeholdelse -144.000	-144.000	-44.000
	Afdrag på prioritetsgæld -178.567	-179.000	-228.051
	Henlæggelser mv. ialt <u>-322.567</u>	-323.000 <u>-323.000</u>	-272.051 <u>-272.051</u>
8	Rest overføres til/fra overført resultat tidligere år <u>16.867</u>	-830 <u>-830</u>	-16.732 <u>-16.732</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Note	31/12 18 (kr.)	31/12 17 (kr.)
AKTIVER:		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering 1/10 2017	<u>27.500.000</u>	<u>27.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.500.000</u>	<u>27.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		
Danske Bank, anfordringskonto	1.099.983	959.543
Kassebeholdning	<u>941</u>	<u>2.293</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.100.924</u>	<u>961.836</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.104.924</u>	<u>961.836</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>28.604.924</u></u>	<u><u>28.461.836</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Note		31/12 18 (kr.)	31/12 17 (kr.)
	PASSIVER:		
8	Egenkapital	<u>20.905.323</u>	<u>20.699.093</u>
9	Hensættelser	<u>356.000</u>	<u>212.000</u>
	Langfristet gæld		
10	Prioritetsgæld	<u>7.157.066</u>	<u>7.350.398</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>7.157.066</u>	<u>7.350.398</u>
	Kortfristet gæld		
	Kortfristet del af prioritetsgæld	182.535	178.566
	Skyldige omkostninger	0	20.466
	Kreditorer	<u>4.000</u>	<u>1.313</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>186.535</u>	<u>200.345</u>
	Gæld i alt	<u>7.343.601</u>	<u>7.550.743</u>
	PASSIVER I ALT	<u>28.604.924</u>	<u>28.461.836</u>

11 **EVENTUALFORPLIGTELSER**

12 **PANTSÆTNINGER**

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2018 (kr.)	Budget 2018 (kr.)	Regnskab 2017 (kr.)
1 Fællesbidrag m.v.			
Fællesudgifter, opkrævet	503.208	503.208	444.222
Fællesbidrag m.v. i alt	503.208	503.208	444.222
2 Andre indtægter			
Diverse indtægter	6.024	6.024	6.024
Andre indtægter i alt	6.024	6.024	6.024
3 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	143.547	112.500	127.266
Bidrag til ejer-/grundejerforening	55.100	55.100	55.100
Ejendomsforsikring	32.628	32.800	32.426
Driftsudgifter i alt	231.275	200.400	214.792
4 Renholdelse			
Kloak-renholdelse	0	3.500	988
Renholdelse i alt	0	3.500	988
5 Reparation og vedligeholdelse			
Maler	1.799		14.577
Murer	0		32.168
Reparation tag	0		11.600
Tømrer	4.810		3.303
VVS	37.121		4.672
Gård- haveanlæg	3.100		42.385
Teknisk rådgivning	3.750		5.000
Reparation og vedligeholdelse i alt	50.580	100.000	113.705
6 Administration og kontorhold			
Telefon	12.800	9.600	9.600
Porto og gebyrer	858	0	2.548
Kontorartikler	0	1.000	495
Generalforsamlinger og møder	1.352	2.500	2.233
Drift EDB	253	0	0
Administrationshonorar	47.850	47.900	49.913
Øvrige administrationsomkostninger	0	1.500	59
Administration og kontorhold i alt	63.113	62.500	64.848

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2018 (kr.)	Budget 2018 (kr.)	Regnskab 2017 (kr.)
7 Renteudgifter			
Renter, pengeinstitutter	3.334	0	0
Renter, prioritetsgæld	221.696	221.000	260.829
Låneomkostninger	0	0	36.877
Renteudgifter i alt	225.030	221.000	297.706
8 Egenkapital			
Indskud fra andelshaverne	3.752.000		3.752.000
Opskrivning af ejendom	8.740.000		8.740.000
Kursregulering prioritetsgæld, akkumuleret	-1.046.694		-1.057.490
Afdrag prioritetslån, akkumuleret	18.331.586		18.153.019
Indeksregulering prioritetsgæld, akkum.	-5.237.187		-5.237.187
Ændring nedsparingslån	-876.000		-876.000
Overført resultat tidligere år	-2.775.249		-2.758.517
Overført resultat for 2018	16.867		-16.732
Overført resultat i alt	-2.758.382		-2.775.249
Egenkapital i alt	20.905.323		20.699.093
9 Hensættelser til fremtidig vedligehold			
Saldo primo	212.000		168.000
Årets henlæggelser	144.000		44.000
Saldo ultimo	356.000		212.000
10 Prioritetsgæld			
	Restgæld 31/12 18	Kursværdi 31/12 18	Kursværdi 31/12 17
Kreditforening:			
Realkredit Danmark, kontantlån, 2,2%, 2047	7.151.132	7.339.601	7.528.964
	7.151.132	7.339.601	7.528.964
Opdeles således:			
Kortfristet del		182.535	178.566
Langfristet del		7.157.066	7.350.398
		7.339.601	7.528.964

Af gælden forfalder tkr. 6.197 efter mere end 5 år.

	Regnskab	Budget	Regnskab
	2018	2018	2017
	(kr.)	(kr.)	(kr.)
11 Eventualforpligtelser			
Ydelsesstøtte fra det offentlige			
Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt ved en eventuelt opløsning. Statens Administration har opgjort det fulde tilbagebetalingskrav pr. 31/12 2013 til i alt kr. 9.094.041, heraf udgør den kommunale andel kr. 909.545 på tidligere finansiering. Der ydes ikke statstøtte på nuværende finansiering.			
Afgivne garantier			
Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000			
12 Pantsætninger			
Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger for i alt tkr. 7.418. Restgælden til Realkredit Danmark fremgår af note10.			

OPGØRELSE AF ANDELSKRONE FOR A/B HOLLUF HAVE III

	31/12 18	31/12 17
Kapitalkonto, jf. note 8	20.905.323	20.699.093
Særlige reservationer:		
Ekstra hensættelse til vedligeholdelse, imødegåelse af konjunkturudsving, ejendomsværdi, kursreguleringer mv.	-500.000	-500.000
Andelenes samlede værdi	<u>20.405.323</u>	<u>20.199.093</u>
Værdi primo	20.199.093	
Årets ændring	<u>206.230</u>	

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 18	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	538.355	5.497	543.852	1,0
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	538.355	5.497	543.852	1,0
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	538.355	5.497	543.852	1,0
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	538.355	5.497	543.852	1,0
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	538.355	5.497	543.852	1,0
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	538.355	5.497	543.852	1,0
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	775.232	7.915	783.147	1,0
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	667.561	6.816	674.377	1,0
Afrundningsdifference		0	-5	-5	-10	
	2.738	3.752.000	20.199.093	206.230	20.405.323	

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2018

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A 1 Navn A/B Holluf Have III
A 2 Adresse c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration,
Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C
A 3 CVR.nr 29727384

	Antal	BBR Areal m ²
B 1 Andelsboliger	29	2.738
B 2 Erhvervsandele		
B 3 Boliglejemål		
B 4 Erhvervslejemål		
B 5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B 6 I alt	29	2.738

C 1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi indskud
C 2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften indskud
C 3 Hvis andet, beskrives her fællesudgifter fordeles ligeligt

D 1 Foreningens stiftelsesår 1986
D 2 Ejendommens opførelsesår 1986

E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen ? Nej
E 2 Hvis ja, beskrive hæftelsen her

F 1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Off. ejendomsvurdering
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip 27.500.000
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver 356.000
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi 1,3%

G 1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ja, se note 11

G 2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lov bekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

G 3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

H 1 Boligafgift gns. kr. pr. andels-m² pr. år 330
H 2 Erhvervslejeindtægter
H 3 Boliglejeindtægter

	2016	2017	2018
J Årets overskud (før afdrag), gns kr. pr. andels-m ²	101	77	71

	gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K 1 Andelsværdi	7.453
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.279
K 3 Teknisk andelsværdi	9.732

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

(fortsat)

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2016	2017	2018
M 1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	41	42	18
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)			
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	41	42	18

4. Finansielle forhold

	2016	2017	2018
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73	73	73
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	100	83	65

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.</p>				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.500.000,00
<p>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.</p>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	356.000,00
<p>De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.</p>		

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift
	330,00
<p>Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).</p>	

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	7.453,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.279,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	9.732,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		