



JANTZEN & LUND ADVOKATANPARTSSELSKAB

CVR. nr. : 26719291

advokat@jantzen-lund.dk – www.jantzen-lund.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN NØDDEBOHAVE II

REGNSKAB for 2018



Regnskab for 2018

Indholdsfortegnelse:

Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Ledelsens regnskabspåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse for 2018.....	5
Balance pr. 31.12.2018.....	6
Noter til regnskab.....	7-8
Nøgletal	9-11
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	12

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med de tilpasninger af resultatopgørelse, balance og noter, der følger af andelsboligforeningens art og omfang.

Resultatopgørelsen:

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Grunde og bygninger:

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi således ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver:

Omsætningsaktiver måles til nominal værdi.



Egenkapital:

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen indregnes ud fra ledelsens skøn og godkendes af generalforsamlingen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.
Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Andelskronen:

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator:

Smørum, den 28/2 2019

Administrator:

Jantzen & Lund advokatanpartsselskab

Ledelsens regnskabspåtegning:

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget regnskab for 2018.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 5/3 2019

Torben Pedersen

Gert Nielsen

Christine Jaqué



Revisionspåtegning:

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte regnskab for 2018 for Andelsboligforeningen Nøddebohave II.

Den udførte revision:

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revision med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at regnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har jeg ud fra vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i regnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om regnskabet som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

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

Smørum, den 5/3 2019



Ib Dalsgaard



RESULTATOPGØRELSE 2018

	2018	Budget 2018	2017
INDTÆGTER:			
Boligafgifter	1.719.012,00	1.719.000	1.689.360
Renteindtægter	3.796,06	2.000	3.372
Ventelistegebyr	4.650,00	5.000	4.500
Andre indtægter - salg maling	6.327,34	-	-
Indtægter i alt	1.733.785,40	1.726.000	1.697.232
UDGIFTER:			
Note 1 Prioritetsrente, Nykredit	(17.585,89)		(3.860)
Note 1 Bidrag, Nykredit	219.410,52		212.802
Note 1 Erhvervskroner	(15.000,00)		
Renteudgifter ifm låneoptagelse/køb af obl.			
Nykredit forsikring / swap	606.314,73	925.000	599.467
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat	300.476,00	300.000	282.342
Renovation	80.135,00	95.000	75.904
Note 2 Foreningsudgifter	116.401,57	114.000	107.470
Note 3 Øvrige foreningsudgifter	35.351,80	36.500	38.822
Note 4 Fællesfaciliteter	93.018,38	75.500	72.327
Note 5 Vedligeholdelsesudgifter	156.421,63	180.000	126.413
Udgifter i alt	1.574.943,74	1.726.000	1.511.688
Årets resultat	158.841,66		185.544
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	180.000,00		150.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	156.421,63		126.413
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	23.578,37		23.587
Note 9 Reserveret i henhold til Generalforsamlingen 2012	100.000,00		100.000
Overført til "overført resultat mv."	35.263,29		61.958
Betalte prioritetsafdrag			
Indeksregulering af indekslån			
Lånefinansieret del af omkostningerne og kurstab ved låneomlægning			
Overført restandel af årets resultat	35.263,29		61.958
	35.263,29		61.958



Balance pr. 31.12.2018

AKTIVER

Ejendommen:

Ejendommens anskaffelsessum 27.491.704,00

Ejendommen i alt 27.491.704,00

Likvide beholdninger:

Driftskonto bank, Nordea 1.594.651,85

Driftskonto bank, Handelsbanken 773.621,46

Bankkonto, kasserer 1.482,04

Mellemregning Nykredit SWAP 12.645,83

Diverse tilgodehavender 0,00

note 7 Mellemregning vand -47.362,53

Likvide beholdninger i alt 2.335.038,65

Aktiver i alt 29.826.742,65

PASSIVER

Gæld:

Note 1 Nykredit 26.435.000,00

Note 6 Skyldige omkostninger 25.413,34

Gæld i alt 26.460.413,34

Egenkapital:

Andelsindskud 5.498.414,00

Overf. resultat tidl. år -3.611.908,91

Årets resultat 35.263,29 -3.576.645,62

Note 8 Reserveret til vedligeholdelse 744.560,93

Note 9 Reserveret til renteaftgift 2012 700.000,00

Egenkapital i alt 3.366.329,31

Passiver i alt 29.826.742,65



Noter til årsregnskabet

Ejendommens anskaffelsessum kr. 27.491.704

Ejendommens offentlige kontantværdi udgør pr. 1.10.2016 kr. 36.000.000
heraf grundværdi kr.17.514.600 (oplysning 1/10-2016)

Note 1 Kreditforening

Hovedsstol	Gammel restgæld	Forsikring swap	Bilag og renteudg.	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
26.435.000,00		606.314,73	186.824,63	0,00	26.435.000,00	26.553.957,50
26.435.000,00	0,00	606.314,73	186.824,63	0,00	26.435.000,00	26.553.957,50

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 26.435.000. Ejendommens værdi på kr. 57.700.000. er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under note 1

	2018	2017
Note 2 Foreningsudgifter		
Forsikringer	47.746,88	39.969,60
Revision/regnskaber	8.500,00	7.500,00
Administrationshonorarer	41.404,69	41.250,00
Valuar	18.750,00	18.750,00
	116.401,57	107.469,60
Note 3 Øvrige foreningsudgifter		
Generalforsamling	4.071,80	5.680,10
Bestyrelsesudgifter	7.055,00	10.779,00
Fester og gaver	2.319,07	3.600,09
ABF	6.952,00	6.894,00
Kontorhold - porto - diverse	807,00	1.291,00
Diverse gebyrer	2.845,36	2.528,02
Renteudgifter	3.251,57	0,00
Telefon	8.050,00	8.050,00
	35.351,80	38.822,21
Note 4 Fælles		
Hjertestarter - kursus / elektroder	0,00	320,32
Småanskaffelser - kabel	0,00	299,40
Skadedyr	2.377,68	
Vedligehold fællesarealer	13.263,75	0,00
Diverse isenkram	130,00	0,00
Elektricitet	10.180,84	11.373,80
Snerydning	24.948,02	31.427,17
Græsslåning og beplantning (hæk/træer)	42.118,09	28.905,93
	93.018,38	72.326,62



Note 5	Vedligeholdelse		
	Kloak	11.994,50	1.739,76
	Maler	90.625,00	56.175,00
	Vedligehold legeplads		7.949,05
	VVS	8.718,63	7.792,94
	Elinstallatør	16.874,75	580,00
	Indkøb af maling	21.787,50	0,00
	Asfalt belægning	0,00	3.598,64
	Rensning af tagrender (2016=tage)	0,00	19.815,75
	Vådsumsfuger	0,00	0,00
	Murer	0,00	28.762,25
	Snedker og Tømrer	6.421,25	0,00
		<u>156.421,63</u>	<u>126.413,39</u>
Note 6	Skyldige omkostninger		
	Bjarnes Totalentreprise - rep af vinduer/døre	4.921,25	8.370,94
	BMT saltning	3.559,30	
	Ballerup Smørum kloakservice	4.843,75	
	Benny Johansen VVS	4271,25	
	Mellemregning administration incl. regnskab 2018	7.817,79	6.869,79
		<u>25.413,34</u>	<u>15.240,73</u>
Note 7	Vand		
	Mellemregning Egedal Kommune	104.468,88	97.274,54
	Vandafregning andelshavere	-151.831,41	-144.019,64
		<u>-47.362,53</u>	<u>-46.745,10</u>
Note 8	Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1-18	720.982,56	697.395,95
	Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	23.578,37	23.586,61
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12-18	<u>744.560,93</u>	<u>720.982,56</u>
Note 9	Reservation i henhold til generalforsamlingsbeslutning 2012 Reservation er foretaget til imødegåelse af en højere forrentning af de af foreningen optagne lån, således at stigning i boligafgiften kan begrænses.		
	Reservation primo 2018	600.000,00	500.000,00
	Reserveret 2018	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
	Reservation ultimo 2018	700.000,00	600.000,00
Note 10	Forpligtelser		
	Ifølge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at andelsboligforeningen Nøddebohave II, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 1.261.149,75 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og / eller kommunen.		



Note 11 Nøgletal

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

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31-12-2018			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2018			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2018- 31-12-2018			
B		Antal		BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	29		2.739	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt	29		2.739	
C	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:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår	1997			
D2	Ejendommens opførelsesår	1996			
E			Ja		Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?				X



E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		57.700.000	21.066
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.444.560	527
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2,5	
G			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
H				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			627
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		2016	2017	2018
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	93	67	57
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			21066
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-9651
K3	Teknisk andelsværdi			11415
M		2016	2017	2018
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	30	46	41



M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	30	46	41
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			53
R				
		2016	2017	2018
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0



Beregning af andelens maksimale salgsværdi:

Andelsindskud			<u>5.498.414,00</u>
Regnskabsmæssigt egenkapital			<u>3.366.329,31</u>
Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi	Valuar Kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital (før reservationer)	1.921.768,38	1.921.768,38	1.921.768,38
Ejendommens anskaffessum (minus)		-27.491.704,00	-27.491.704,00
Ejendommens værdi, vurdering (plus)		36.000.000,00	57.700.000,00
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		26.435.000,00	26.435.000,00
Prioritetsgæld, kontant (minus)		-26.553.957,50	-26.553.957,50
Finansielle aftaler, markedsværdi		-3.145.430,00	-3.145.430,00
Reservationer til vedligeholdelse			744.560,93
Ekstra reservationer			700.000,00
Værdi til vurdering	<u>1.921.768,38</u>	<u>7.165.676,88</u>	<u>30.310.237,81</u>
Andelskroneværdi	0,350	1,303	5,513
9 andele af opr. indskud <u>kr 175.746</u>	<u>61.511</u>	<u>228.997</u>	<u>968.887</u>
20 andele af opr. indskud <u>kr 195.835</u>	<u>68.542</u>	<u>255.173</u>	<u>1.079.638</u>

Lånet og swap er i 2 andele på hver kr. 13.217.500,00, hvor den ene del er optaget som et lån med renteloft i perioden fra 2011 til 2031 og baseret på CIBOR 3M og renteloft 3,5 % pr. år. Den anden del er optaget som et lån med renteswap til 30/12-2021 med fast rente på 2,83 % p.a.

Hvis foreningen ønsker at annullere SWAP aftalerne, for derved at stå tilbage med det oprindelige lån inden denne udløber, skal foreningen betale / modtage den til enhver tid værende markedsværdi af aftalerne. Markedsværdien udgør pr. 31/12-2018 henholdsvis kr. 1.984.783 og kr. 1.160.647 som foreningen skal betale, hvis aftalerne var ophævet af foreningen denne dag. Dette beløb har reduceret andelskroneværdien ved beregning efter det kontante offentlige ejendomsværdiprincip, medens det ikke berører værdien efter anskaffessumsprincippet.

Når aftalerne udløber henholdsvis 30/12-2021 og 30/12-2031 er markedsværdien kr. 0, for aftalerne.