

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport

for 1. november 2016 - 31. oktober 2017

31. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	26

Foreningsoplysninger

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Beliggende

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

Matr. nr. 7 a1, Ølstykke by, Ølstykke

Bestyrelse

Henrik Vest, formand

Kristian Henriksen

Jens Andersen

Henning Thode

Susanne Friland Jensen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4 C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2018

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden for 1. november 2016 - 31. oktober 2017 for Ølstykke Ny Andelsboligforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. 31. oktober 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret for 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. februar 2018

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Ølstykke, den 2. februar 2018

Bestyrelsen:

Henrik Vest, formand
Fråflyttet 1.12.2017

Kristian Henriksen

Jens Andersen

Henning Thode

Susanne Friland Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ølstykke Ny Andelsboligforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ølstykke Ny Andelsboligforening for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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. oktober 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en 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 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 2. februar 2018

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Ny Andelsboligforening er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 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, amortisering af kurstab m.v.).

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 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.

Installationer afskrives over forventet brugstid, der er fastsat til 15 år.

Driftsmateriel og inventar afskrives over 3-10 år.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom i øvrigt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris 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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 16 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 1. november 2016 - 31. oktober 2017

		Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.678.400	2.678.400	2.678.400
Overdragelseshonorar m.v.		14.400		9.600
Grundejerforeningen Rubinen		12.750	7.000	21.750
Øvrige indtægter		0		0
Indtægter i alt		<u>2.705.550</u>	<u>2.685.400</u>	<u>2.709.750</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	654.651	722.910	687.726
Forbrugsafgifter	2	161.208	185.410	177.369
Renholdelse/Grønne områder	3	32.580	50.000	25.981
Vedligeholdelse, løbende	4	45.526	125.000	113.598
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Forenings- og administrationsomkostninger	5	181.148	202.500	174.708
Afskrivning gaskedler	9	106.495	106.500	106.495
Omkostninger i alt		<u>1.181.608</u>	<u>1.392.320</u>	<u>1.285.877</u>
Resultat før finansielle poster		<u>1.523.942</u>	<u>1.293.080</u>	<u>1.423.873</u>
Finansielle indtægter	6	0	0	1.546
Finansielle omkostninger	7	446.019	443.200	457.512
Finansielle poster, netto		<u>446.019</u>	<u>443.200</u>	<u>455.966</u>
Årets resultat		<u>1.077.923</u>	<u>849.880</u>	<u>967.907</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		2.743.433	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		448.918	449.250	439.413
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-106.495	-106.500	-106.495
Amortisering af kurstab m.v.		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		-2.007.933	507.130	634.989
		<u>-1.665.510</u>	<u>849.880</u>	<u>967.907</u>
Disponeret i alt		<u>1.077.923</u>	<u>849.880</u>	<u>967.907</u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke	8	90.575.764	88.469.269
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. oktober 2017. Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 72.000.000.			
Inventar, gasfyr mv.	9	124.236	230.731
Traktor	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>90.700.000</u>	<u>88.700.000</u>
Anlægsaktiver		<u>90.700.000</u>	<u>88.700.000</u>
Restancer		0	1.562
Mellemværende andelsoverdragelser		500	1.500
Øvrige tilgodehavender		52.020	15.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>132.706</u>	<u>169.338</u>
Tilgodehavender		<u>185.226</u>	<u>187.400</u>
Likvide beholdninger	10	<u>3.433.345</u>	<u>2.681.890</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.618.571</u>	<u>2.869.290</u>
Aktiver		<u><u>94.318.571</u></u>	<u><u>91.569.290</u></u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.145.000	9.145.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		43.349.517	41.243.022
Overført resultat mv.		<u>10.063.028</u>	<u>11.728.538</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>62.557.545</u>	<u>62.116.560</u>
Andre reserver			
Reserveret til værdiforringelse og til vedligeholdelse af ejendommen		<u>14.797.765</u>	<u>12.054.332</u>
Andre reserver		<u>14.797.765</u>	<u>12.054.332</u>
Egenkapital	11	<u>77.355.310</u>	<u>74.170.892</u>
Prioritetsgæld			
Prioritetsgæld	12	16.901.596	17.350.514
Mellemregning administrator		106	5
Øvrig gæld	13	<u>61.559</u>	<u>47.879</u>
Gældsforpligtelser	14	<u>16.963.261</u>	<u>17.398.398</u>
Passiver		<u>94.318.571</u>	<u>91.569.290</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	517.304	531.810	511.966
Forsikringer	98.248	109.900	97.563
Gasfyrsservice	39.099	81.200	78.197
	<u>654.651</u>	<u>722.910</u>	<u>687.726</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Renovation	156.578	175.410	168.598
Elforbrug fællesarealer	4.630	10.000	8.771
	<u>161.208</u>	<u>185.410</u>	<u>177.369</u>
Note 3. Renholdelse/Grønne områder			
Haveanlæg	5.044		3.905
Bortkørsel af affald	5.411		2.605
Snerydning	9.750		9.750
Drift og reparation, traktor	12.375		9.721
	<u>32.580</u>	<u>50.000</u>	<u>25.981</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Tag og tagrender	1.086		1.731
Murer	5.250		0
Snedker og tømrer	2.044		15.070
Elektriker	1.550		0
VVS	3.342		18.800
Kloakrensning	17.831		0
Gasfyr/varmeanlæg	9.492		9.372
Værktøj og inventar	330		319
Vejvedligeholdelse	0		40.375
Teknisk rådgivning/vedligeholdelsesplan	0		19.906
Låseservice	0		285
Nyanskaffelser	0		6.250
Diverse vedligeholdelse	4.601		1.490
Budgetteret vedligeholdelse	0	125.000	0
	<u>45.526</u>	<u>125.000</u>	<u>113.598</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Forenings- og administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	113.000	113.000	113.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.850	22.500	21.850
Honorar valuarvurdering	9.000	10.000	9.000
Møder og generalforsamling	1.051		2.449
Gebyrer mv.	5.578	6.000	6.569
Kontorartikler mv.	6.759	12.000	4.080
Drift af EDB	4.860		4.860
Web-adgang	3.000	3.000	3.000
Repræsentation, gaver og blomster	4.050		3.900
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.000		6.000
Budgetteret øvrige udgifter	0	36.000	0
	<u>181.148</u>	<u>202.500</u>	<u>174.708</u>
Note 6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0		1.546
	<u>0</u>		<u>1.546</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	446.014		457.512
Renteomkostninger, bank	5		0
	<u>446.019</u>	<u>443.200</u>	<u>457.512</u>

Noter til balancen

	31/10 2017 kr.	31/10 2016 kr.
Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke		
Kostpris 1. november	47.226.247	47.119.752
Regulering 1. november	0	106.495
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. oktober	47.226.247	47.226.247
Opskrivninger 1. november	41.243.022	39.936.527
Årets opskrivning	2.106.495	1.306.495
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. oktober	43.349.517	41.243.022
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	90.575.764	88.469.269

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. oktober 2017 i henhold til vurdering af 24. januar 2018 af Peter Ryaa, HD Ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 31. oktober 2016 udgør kr. 72.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 5,5% p.a. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 5,5% til 6% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 7.558.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,8265 til kr. 5,9804.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen - fortsat

	31/10 2017 kr.	31/10 2016 kr.
Note 9. Inventar, gasfyr mv.		
Kostpris 1. november	1.597.421	1.597.421
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. oktober	<u>1.597.421</u>	<u>1.597.421</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. november	1.366.690	1.153.700
Regulering 1. november	0	106.495
Afskrivning indeværende år	106.495	106.495
Akkumulerede afskrivninger 31. oktober	<u>1.473.185</u>	<u>1.366.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>124.236</u>	<u>230.731</u>
Forventet levetid, år	<u>15</u>	<u>15</u>
Inventar, gasfyr mv. vedrører gasfyr anskaffet 2004.		
Note 9. Traktor		
Kostpris 1. november	77.614	77.614
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. oktober	<u>77.614</u>	<u>77.614</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. november	77.614	77.614
Afskrivning indeværende år	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. oktober	<u>77.614</u>	<u>77.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>0</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>3-10</u>	<u>3-10</u>
Driftsmateriel vedrører traktor anskaffet 2008.		

Noter til balancen - fortsat

	31/10 2017 kr.	31/10 2016 kr.
Note 10. Likvide beholdninger		
Danske Bank	2.672.250	1.921.610
Nykredit Bank, aftalekonto	760.220	760.250
Nykredit Bank	875	30
	<u>3.433.345</u>	<u>2.681.890</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 11. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserve til imødegøelse af værdiforringelse og til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	I alt
Andelsindskud					
Saldo pr. 1. november	9.145.000	11.728.538	12.054.332	12.054.332	74.170.892
Årets opskrivning	2.106.495	2.106.495		0	2.106.495
Reserveret til vedligeholdelse			2.743.433	2.743.433	2.743.433
Overført til/fra reserver			0	0	0
Overført af årets resultat		-1.665.510		0	-1.665.510
Saldo 31. oktober	9.145.000	10.063.028	14.797.765	14.797.765	77.355.310

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag		Betalte afdrag		Nominel restgæld = pantebrevs restgæld		Regnskabs- mæssig værdi 31/10 kr.	Næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/10 kr.
			2016/2017	2016/2017	2016/2017	2016/2017	31/10	31/10			
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2 % Opr. kr. 8.240.000, konvertibel Rentesats 2,1224 %	101,53	27,50	201.570	kr.	205.711	kr.	7.706.978	7.706.978	210.112	kr.	7.824.798
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2 % Opr. kr. 9.813.000, konvertibel Rentesats 2,1652 %	102,07	27,50	244.444	kr.	243.207	kr.	9.194.618	9.194.618	248.516	kr.	9.385.222
			446.014		448.918		16.901.596	16.901.596	458.628		17.210.020

Noter til balancen - fortsat

	31/10 2017 kr.	31/10 2016 kr.
Note 13. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.850	21.850
Byggerådgivning	3.250	3.250
Container	2.989	2.605
Nordmajs Service	5.250	0
Administrationshonorar	4.177	6.531
Egedal Kommune	4.914	2.704
Honorar, valuarvurdering	9.313	9.000
Bestyrelse	6.000	0
Diverse gæld	3.816	1.939
	<u>61.559</u>	<u>47.879</u>

Note 14. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 16.442.968 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 12.

Note 15. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 2.815.000. Pantebrevet er i foreningens eget behold.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på kr. 18.053.000 i ejendommen.

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

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 3 andelshavere.

Øvrige forhold

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 har Statens Administration oplyst, at der er opgjort et tilbagebetalingskrav vedrørende ydet støtte fra staten og / eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen og som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen på kr. 20.384.582 pr. 31. december 2013.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 16. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Ølstykke Ny Andelsboligforening 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

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/10 2017 Stk.	31/10 2017 m ²	31/10 2016 m ²	31/10 2015 m ²
B1	Andelsboliger	62	5.952	5.952	5.952
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)				
B6	I alt	62	5.952	5.952	5.952

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/10 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	90.700.000	15.239

Forklaring på udregning:		Andre reserver 31/10 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.797.765	2.486

Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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.) * 12

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	223.200	* 12 /	5.952	450
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2014/15	År 2015/16	År 2016/17	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-1.430	163	181

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:
$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.459
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.242
K3	Teknisk andelsværdi	12.701

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

		År 2014/15	År 2015/16	År 2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	6	19	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.588	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.594	19	8

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

	%
P Friværdi	81

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	44	74	75

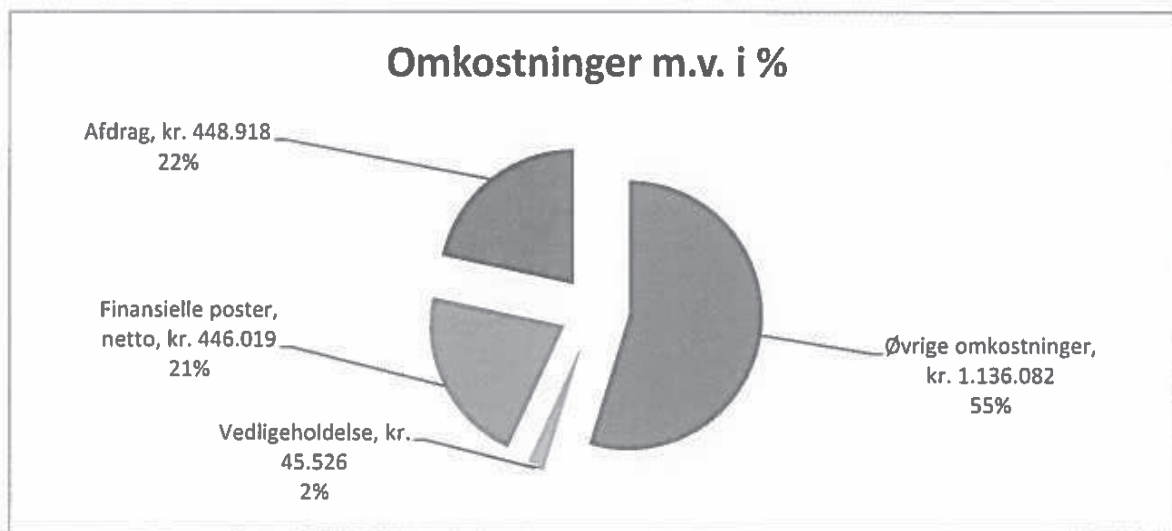
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	12.097	12.097	
Valuarvurdering	15.239	15.239	
Anskaffelsessum (kostpris)	7.935	7.935	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.242	2.242	
Foreslået andelsværdi	10.459	10.459	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.486	2.486	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		450	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			99
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo			
= 0 * 12 / 0		NA	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo			
= 0 * 12 / 0		NA	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. oktober		62.557.545
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. oktober	16.901.596	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. oktober	<u>-17.210.020</u>	<u>-308.424</u>
		<u>62.249.121</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. oktober 2017. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 5,5% til 6% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 7.558.000.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,8265 til kr. 5,9804.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

	<u>62.249.121</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.145.000	<u>6,8069</u>
Værdien pr. andel bliver i henhold til § 5, stk. 2 b herefter		<u>1.004.018</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. andel vedtaget på generalforsamlingen den 23. februar 2017		<u>1.004.018</u>

