

Andelsboligforeningen Omegaparken

Omegaparken 1-32, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Omegaparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 11. februar 2019

Bestyrelse



Anne Lise Honoré
Formand



Kjeld Madsen
Kasserer

Ruth Bøgh



Hans Chr. Feindor-Christensen



Ingelise Bentzen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

6/3 2019


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omegaparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omegaparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Omegaparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, 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 samt 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

Aarhus, den 11. februar 2019

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Omegaparken
Omegaparken 1-32
8260 Viby J

Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.123.000
Andelshavere: 24

Bestyrelse

Anne Lise Honoré, Formand
Kjeld Madsen, Kasserer
Ruth Bøgh
Hans Chr. Feindor-Christensen
Ingelise Bentzen

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6. marts 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omegaparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet til amortiseret kostpris mod sidste år kursværdi. Ændringen er foretaget grundet ændringer i årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer medfører uændret årets resultat. Balance-summen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2018 formindskes med 1 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, indbetalt til fællesarealer og antenneafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med selvadministrerende administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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 andelsboligforeningens 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, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance-dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
Boligafgift	1.505.590	1.505.588	1.383.469
1 Lejeindtægter	13.260	8.000	8.420
Vaskeriindtægter	7.561	7.000	7.694
2 Øvrige indtægter	129.867	121.680	155.692
Indtægter i alt	1.656.278	1.642.268	1.555.275
3 Ejendomsskat, forsikringer og renovation	-288.375	-305.000	-283.566
4 Drift af fælleshus	-26.491	-34.200	-31.414
5 Vedligeholdelse, løbende	-267.837	-127.000	-110.067
6 Administrationsomkostninger	-158.110	-145.140	-145.552
Omkostninger i alt	-740.813	-611.340	-570.599
Resultat før finansielle poster	915.465	1.030.928	984.676
7 Finansielle omkostninger	-947.207	-1.030.000	-941.599
Finansielle poster netto	-947.207	-1.030.000	-941.599
Årets resultat	-31.742	928	43.077
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	-166.564	-60.000	-39.435
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen fællesarealer	-91.700	0	-52.457
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" fællesarealer	0	0	50.400
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	60.000	60.000	40.000
Overført til "Andre reserver"	-198.264	0	-1.492
Overført restandel af årets resultat	166.522	928	44.569
Overført til "Overført resultat"	166.522	928	44.569
I alt	-31.742	928	43.077

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendomme, Omegaparken 1-32	43.030.000	43.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	43.030.000	43.000.000
	Anlægsaktiver i alt	43.030.000	43.000.000
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	52.832	26.712
	Tilgodehavender i alt	52.832	26.712
9	Likvide beholdninger	584.251	631.640
	Omsætningsaktiver i alt	637.083	658.352
	Aktiver i alt	43.667.083	43.658.352

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	4.123.000	4.123.000
10	Reserve for opskrivning af ejendom	22.404.425	22.374.425
11	Overført resultat	-12.442.300	-12.532.479
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>14.085.125</u>	<u>13.964.946</u>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	39.133	237.397
13	Reserveret til kursudsving	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
	Andre reserver	<u>2.739.133</u>	<u>2.937.397</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.824.258</u>	<u>16.902.343</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>26.810.602</u>	<u>26.734.259</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.810.602</u>	<u>26.734.259</u>
15	Anden gæld	<u>32.223</u>	<u>21.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.223</u>	<u>21.750</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.842.825</u>	<u>26.756.009</u>
	Passiver i alt	<u>43.667.083</u>	<u>43.658.352</u>
16 Eventualforpligtelser			
17 Nøgleoplysninger			
18 Beregning af andelsværdi			
19 Oplysninger om støtte fra staten			

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægt fra sal	3.200	2.000	2.300
Lejeindtægt fra værelser	10.060	6.000	6.120
	13.260	8.000	8.420
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	100.367	104.040	97.740
Gebyrer ved salg af andele	11.600	0	6.612
Ventelistegebyr	1.100	800	900
Indbetalt til fællesarealer	16.800	16.800	50.400
Indtægt fotokopi	0	40	40
	129.867	121.680	155.692
3. Ejendomsskat, forsikringer og renovation			
Ejendomsskatter	213.433	214.000	213.417
Forsikringer	44.649	46.000	41.478
Renovation	30.293	45.000	28.671
	288.375	305.000	283.566
4. Drift af fælleshus			
Varme	10.696	15.000	15.606
El	8.898	11.000	9.021
Rengøring i fælleshus	3.150	3.200	2.625
Rengøringsartikler m..v	1.120	2.000	1.695
Vand	2.627	3.000	2.467
	26.491	34.200	31.414
5. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse fælleshus mv.	9.573	10.000	18.175
Reparation og vedligeholdelse	166.564	60.000	39.435
Vedligeholdelse fællesarealer	91.700	57.000	52.457
	267.837	127.000	110.067

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
6. Administrationsomkostninger			
Revisorhonorar	18.875	18.000	17.625
Gebyrer m.v.	3.583	4.500	4.006
Kontorartikler	3.330	1.000	1.001
Kontingenter	6.818	9.000	7.209
Skattefri godtgørelse	3.500	3.500	3.500
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.347	1.600	1.521
Bidrag til arrangementer og kurser	7.908	3.500	2.752
Kabel-tv	100.499	104.040	96.688
Valuarvurdering	11.250	0	11.250
	158.110	145.140	145.552
7. Finansielle omkostninger			
Ydelse prioritetsgæld	105.098	110.000	116.775
Renteaftale Nykredit Bank	842.109	920.000	824.824
	947.207	1.030.000	941.599

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
8. Ejendomme, Omegaparken 1-32		
Anskaffelsessum 1. januar	20.625.575	20.625.575
Anskaffelsessum 31. december 2018	20.625.575	20.625.575
Opskrivninger 1. januar	22.374.425	22.374.425
Årets opskrivning	30.000	0
Opskrivninger 31. december 2018	22.404.425	22.374.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	43.030.000	43.000.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	 38.500.000	 38.500.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 13. juni 2018 af ejendomsmægler og valuar Nybolig Erhverv Aarhus.. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 38.500.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
9. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	3.637	3.032
Nykredit Bank Aftalekonto	278.497	278.497
Nykredit Bank Netkonto	302.117	350.111
	584.251	631.640
10. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	22.374.425	22.374.425
Årets værdiregulering	30.000	0
	22.404.425	22.374.425

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-12.532.479	-13.428.855
Årets overførte overskud eller underskud	166.522	44.569
Ændring kursregulering	-31.140	-241.335
Ændring renteaftale	-45.203	1.093.142
	-12.442.300	-12.532.479
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	237.397	238.889
Anvendt hensættelse	-166.564	-39.435
Reserveret jf. resultatdisponeringen	60.000	40.000
Reserveret jf. resultatdisponeringen til fællesarealer	0	50.400
Anvendt hensættelse fællesarealer	-91.700	-52.457
	39.133	237.397
13. Reserveret til kursudsving		
Reserveret til kursudsving samt hensættelse til vedligeholdelse	2.700.000	2.700.000
	2.700.000	2.700.000
14. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter		
	<u>Kursværdi</u>	
Saldo primo	15.568.910	15.570.000
Kursregulering	0	0
Markedsværdi renteaftale	11.240.602	11.195.399
	26.809.512	26.765.399

Nykredit obligatinslån, variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 15.570.000.

Renten fastsættes 4 gange om året. Renten for 4. kvartal 2018 0,0 % p.a. Restløbetid 19,25 år.

Rentesikring markedsværdi. Aftalen løber til 30/12 2037 og har en markedsværdi pr. 31/12 2018 med et tab på kr. 11.240.602.

Aftalen om renteombytning med rentetrappe. Renter er i 2008 4,25 % p.a. med stigning 0,11 % p.a. til slut 2019, hvor renten udgør 5,35 % p.a. I 2018 har renten derfor været 5,35 % p.a.

Aftalen sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 15.570.000.

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
15. Anden gæld		
Skyldig revisor	11.750	11.750
Skyldig vedr. salg andel	0	10.000
Skyldig murer	20.473	0
	32.223	21.750

16. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 25.000.000 i forbindelse med byggeriet af Omegaparken. Ejerpantebrevet ligger i depot hos Nykredit..

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Leverandøren af aftale om rentesikring Nykredit Bank A/S kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. 31/12 2013 har Nykredit Bank A/S oplyst følgende: "Det bekræftes hermed, at Nykredit Bank A/S fremover ikke vil stille krav om yderligere sikkerhed for andelsboligforeningens nuværende finansielle forretninger med banken".

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Omegaparken 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 følger her:

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.156	2.156	24	2.156
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.	222	222	1	222
B6	I alt	2.378	2.378	25	2.378

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Udgifter til fællesarealer fordeles pr. hus. Alle øvrige udgifter fordeles på grundlag af boligernes areal.				

Felt nr.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1992
D2 Ejendommens opførelsesår	1993

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.030.000	18.095

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.739.133	1.152

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	129.290	* 12 /	2.156
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.156
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.156

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-8	20	-15

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	6.533
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.155
K3	Teknisk andelsværdi	18.688

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	46	113
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	46	113

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

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. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.857	16.190
Valuarvurdering	19.958	18.095
Anskaffelsessum (kostpris)	9.567	8.673
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.155	11.020
Foreslået andelsværdi	6.533	5.924
Reserver uden for andelsværdi	1.270	1.152
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		720

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	16
Øvrige omkostninger	28
Finansielle poster, netto	56
Afdrag	0
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>91</u>

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.085.125
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	26.810.602
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-26.809.512</u>
	<u>14.086.215</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.123.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,42</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2018)	<u>3,39</u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9	144.000	1.296.000	491.975	4.427.779
7	173.000	1.211.000	591.054	4.137.377
8	202.000	1.616.000	690.132	5.521.059
24	519.000	4.123.000	1.773.161	14.086.215

Valuarvurderingen er foretaget 13/6 2018 og er gældende i 18 måneder til 13/12 2019. Ved salg af andele efter 13/12 2019 skal der foretages en ny valuarvurdering.

Noter

19. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 583.623 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter
Note 20 Indbetalt boligafgift

				Budget 2018	2017
	2018	1/1-30/4	1/5- 31/12		
8 boliger á kr. 5.699 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 6.226.		182.368	398.464		
7 boliger á kr. 4.941 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 5.421.		138.348	303.576		
9 boliger á kr. 4.182 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 4.615.		150.552	332.280	1.505.588	
				<u>1.505.588</u>	<u>1.383.469</u>
				<u>1.505.588</u>	<u>1.383.469</u>

Note 21 Anvendt hensættelse til vedligeholdelse

Skab nr. 4 efter vandskade	6.225
Maler efter vandskade nr. 13	2.450
VVS efter vandskade	6.263
Algebehandling tag	17.500
Indkøb af maling m.v.	14.086
Rep. Udluftningshætte nr. 30	624
Nye låse m.v.	6.860
Malerarbejde fælleshus	25.000
Kloakservice nr. 15	969
Udskiftning elastiske fuger	42.750
TV inspektion og rensning	2.987
Gulvrensning fælleshus	10.000
Rep vindueslysning nr. 28	600
Låseservice m.v.	1.101
Reparation af affaldsø	8.676
Murer rep. Tagsten m.v.	1.862
Murer udskiftning tagsten - udkrads af fuger m.v.	18.611
	<u>166.564</u>

Note 22 Anvendt til vedligeholdelse af fællesarealer

Beplantning	5.794
Snerydning og saltning	9.585
Vedligeholdelse gartner	22.965
Gødning m.v.	696
Nyt hegn	42.500
Ny planter bussti	1.760
Beskæring	6.400
Støttekant terrasse	2.000
	<u>91.700</u>

Note 23 Reparation og vedligeholdelse fælleshus m.v.

Opvaskemaskine	5.499
Diverse anskaffelser fælshus	3.694
Myregift	380
	<u>9.573</u>

Noter

Note 24 Budgetforudsætninger m.v. 2019

Bestyrelsen foreslår:

at boligafgifterne pr. måned fastsættes således:

		Nuværende boligafgift	Ændring	Fra 1/5 2019
A-huse	105 m2	6226	0	6.226
B-huse	91 m2	5421	0	5.421
C-huse	77 m2	4615	0	4.615

Indbetaling til drift af fællesarealer

Pr. 1. maj er beløbet ind. i boligafgiften

Leje af værelse

Perioden april - september, kr. 80

Perioden oktober - marts, kr. 100

Leje af salen

Perioden april - september, kr. 300

Perioden oktober - marts, kr. 350

Hele året: 5 timers leje : kr. 150

Leje af køkken, hele året:

100 kr.

Betaling for vaskekort

270 kr. vaskekort for 20 vaske

eller kr. 13,50 pr. vask.

Ventelistegebyr

100 kr. årligt

Antenneafgifterne reguleres månedlig i overensstemmelse med YouSee's
forhøjelser:

	Fra 1/1 2019
FuldPakke	515
MellemPakke	370
GrundPakke	160

BUDGET 2019

		Realiseret	
		2018	
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift jan-april	517.160	471.268	
Boligafgift maj-dec	1.034.320	1.034.320	
Indb fællesarealer	-	16.800	
Indb antenne	104.400	100.367	
Vaskekort	5.000	7.561	
Leje af sal	2.000	3.200	
Leje af værelser	7.000	10.060	
Fotokopi/bilvask	40	-	
Ventelistegebyr	1.000	1.100	
Gebyr v/salg		11.600	
	<u>1.670.920</u>	<u>1.656.276</u>	
Indt 2019	1.670.920	1.656.276	
Udg 2019	1.670.200	1.688.018	
Overskud	720	(31.742)	
<u>Udgifter</u>			
<u>Drift fælleshus</u>			
El	11.000	8.898	
Vand	3.000	2.627	
Varme	15.000	10.696	
Rengøring	3.200	3.150	
Reng art øvr drift	2.000	1.119	
Rep/vedh	10.000	9.573	
	<u>44.200</u>	<u>36.063</u>	36.063
<u>Øvr Fællesomkost</u>			
Ejd skat	214.000	213.433	
Renovation	45.000	30.293	
Forsikringer	47.000	44.649	
Skattefri godtgørelse	3.500	3.500	
ABF kontingent	9.000	6.818	
Mødeudg/repræsenta	1.600	2.347	
Fællesarrangement	5.000	7.908	
Opkr gebyr	4.500	3.583	
Kontorart + porto	2.000	3.330	
Revisor	20.000	18.875	
Rep/vedligeh	85.000	166.564	
Vedl fællesareal	85.000	91.700	
Kabel tv	104.400	100.498	
Vedligeholdelsesplan	20.000		
Valuarvurdering	15.000	11.250	
	<u>661.000</u>	<u>704.748</u>	704.748
<u>Finansielle omkost/indt.</u>			
Renteswap	855.000	842.109	
Renteaft Nykredit	110.000	105.098	
Renteindtægter	-		
	<u>965.000</u>	<u>947.207</u>	947.207
	1.670.200	1.688.018	