

# **Andelsboligforeningen Omegaparken**

**Omegaparken 1-32, 8260 Viby J**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

**(Foreningens 25. regnskabsår)**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	
<b>Ledelsesberetning</b>	5
Foreningsoplysninger	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 vor 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 19. januar 2018

### Bestyrelse



Anne Lise Honoré  
Formand



Ruth Kjerulf Pedersen  
Kasserer



Ruth Bøgh



Hans Chr. Feindor-Christensen



Ingelise Bentzen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. marts 2018.

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omegaparken

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omegaparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. 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 eller 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 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 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Aarhus, den 19. januar 2018

**BRANDT**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 3913

**Foreningsoplysninger**

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Omegaparken Omegaparken 1-32 8260 Viby J
	Hjemsted: Aarhus Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 4.123.000 Andelshavere: 24
<b>Bestyrelse</b>	Anne Lise Honoré Ruth Kjerulf Pedersen Ruth Bøgh Hans Chr. Feindor-Christensen Ingelise Bentzen
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 14. marts 2018

## 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. 2 af 6. januar 2015, 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

### 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, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 indekslån m.v.).

## 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 balance-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.

### 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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap), ændring i kursværdi af prioritetsgæld, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. 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 indregnes prioritetsgælden til dagsværdi svarende til lånets kursværdi på balancetidspunktet.

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 nominal værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 16 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.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
Boligafgift	1.383.469	1.383.468	1.314.116
1 Lejeindtægter	8.420	6.000	6.285
Vaskeriindtægter	7.694	7.830	8.076
2 Øvrige indtægter	155.692	151.115	149.655
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.555.275</b>	<b>1.548.413</b>	<b>1.478.132</b>
3 Ejendomsskat, forsikringer og renovation	-283.566	-284.686	-288.943
4 Drift af fælleshus	-31.414	-37.200	-31.445
5 Vedligeholdelse, løbende	-110.067	-115.400	-114.604
6 Administrationsomkostninger	-145.552	-139.720	-132.503
Omkostninger i alt	-570.599	-577.006	-567.495
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>984.676</b>	<b>971.407</b>	<b>910.637</b>
7 Finansielle omkostninger	-941.599	-958.000	-928.906
Finansielle poster netto	-941.599	-958.000	-928.906
<b>Årets resultat</b>	<b>43.077</b>	<b>13.407</b>	<b>-18.269</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	40.000	40.000	50.000
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" fællesarealer	50.400	50.400	50.400
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	-39.435	-40.000	-69.664
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen fællesarealer	-52.457	-50.400	-34.806
Overført til "Andre reserver"	-1.492	0	-4.070
Overført restandel af årets resultat	44.569	13.407	-14.199
Overført til "Overført resultat"	44.569	13.407	-14.199
<b>I alt</b>	<b>43.077</b>	<b>13.407</b>	<b>-18.269</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendom	<u>43.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>43.000.000</u></b>	<b><u>43.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.712</u>	<u>22.006</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.712</u>	<u>22.006</u>
9	Likvide beholdninger	<u>631.640</u>	<u>605.401</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>658.352</u></b>	<b><u>627.407</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.658.352</u></b>	<b><u>43.627.407</u></b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	4.123.000	4.123.000
Reserve for opskrivning af ejendom	22.374.425	22.374.425
10 Overført resultat	-12.532.479	-13.428.855
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>13.964.946</u>	<u>13.068.570</u>
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	237.397	238.889
12 Reserveret til kursudsving	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Andre reserver	<u>2.937.397</u>	<u>2.938.889</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>16.902.343</u></b>	<b><u>16.007.459</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>26.734.259</u>	<u>27.586.066</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.734.259</u>	<u>27.586.066</u>
14 Anden gæld	<u>21.750</u>	<u>33.882</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.750</u>	<u>33.882</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>26.756.009</u></b>	<b><u>27.619.948</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>43.658.352</u></b>	<b><u>43.627.407</u></b>

15 Eventualforpligtelser

16 Nøgleoplysninger

17 Beregning af andelsværdi

18 Oplysninger om støtte fra staten

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægt fra sal	2.300	1.500	2.725
Lejeindtægt fra værelser	6.120	4.500	3.560
	<u><b>8.420</b></u>	<u><b>6.000</b></u>	<u><b>6.285</b></u>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Antennebidrag	97.740	99.720	96.500
Gebyrer ved salg af andele	6.612	0	1.042
Salg af fejmaskine	0	0	700
Ventelistegebyr	900	900	900
Indbetalt til fællesarealer	50.400	50.400	50.358
Indtægt fotokopi	40	95	155
	<u><b>155.692</b></u>	<u><b>151.115</b></u>	<u><b>149.655</b></u>
<b>3. Ejendomsskat, forsikringer og renovation</b>			
Ejendomsskatter	213.417	212.686	218.157
Forsikringer	41.478	40.000	38.516
Renovation	28.671	32.000	32.270
	<u><b>283.566</b></u>	<u><b>284.686</b></u>	<u><b>288.943</b></u>
<b>4. Drift af fælleshus</b>			
Varme	15.606	12.000	11.321
El	9.021	14.000	9.437
Rengøring i fælleshus	2.625	3.200	3.150
Rengøringsartikler m..v	1.695	2.000	1.884
Vand	2.467	6.000	5.653
	<u><b>31.414</b></u>	<u><b>37.200</b></u>	<u><b>31.445</b></u>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparation og vedligeholdelse fælleshus mv.	18.175	25.000	10.134
Reparation og vedligeholdelse	39.435	40.000	69.664
Vedligeholdelse fællesarealer	<u>52.457</u>	<u>50.400</u>	<u>34.806</u>
	<b><u>110.067</u></b>	<b><u>115.400</u></b>	<b><u>114.604</u></b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Revisorhonorar	17.625	18.000	16.625
Gebyrer m.v.	4.006	4.500	3.570
Kontorartikler	1.001	1.000	1.700
Kontingenter	7.209	6.000	6.222
Telefongodtgørelse	3.500	3.500	3.500
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.521	4.000	5.436
Fællesarrangementer	2.752	3.000	0
Kabel-tv	96.688	99.720	95.450
Valuarvurdering	<u>11.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>145.552</u></b>	<b><u>139.720</u></b>	<b><u>132.503</u></b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Ydelse prioritetsgæld	116.775	110.000	93.194
Renteaftale Nykredit Bank	<u>824.824</u>	<u>848.000</u>	<u>835.712</u>
	<b><u>941.599</u></b>	<b><u>958.000</u></b>	<b><u>928.906</u></b>

**Noter**
**8. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2017	20.625.575
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>20.625.575</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	22.374.425
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>22.374.425</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>43.000.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	38.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 10. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar Nybolig Erhverv Aarhus. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 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.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	3.032	1.182
Nykredit Bank Aftalekonto	278.497	278.497
Nykredit Bank Netkonto	350.111	325.722
	<b>631.640</b>	<b>605.401</b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-13.428.855	-8.944.309
Årets overførte overskud eller underskud	44.569	-14.199
Ændring kursregulering	-241.335	-256.905
Ændring renteaftale	1.093.142	-1.513.442
Ændring kursudvikling mv.	0	-2.700.000
	<b>-12.532.479</b>	<b>-13.428.855</b>



**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar 2017	238.889	242.959
Anvendt hensættelse	-39.435	-69.664
Reserveret jf. resultatdisponeringen	40.000	50.000
Reserveret jf. resultatdisponeringen til fællesarealer	50.400	50.400
Anvendt hensættelse fællesarealer	-52.457	-34.806
	<u>237.397</u>	<u>238.889</u>
Hensat ultimo 2017 til ejendommen: 146.902		
Hensat ultimo 2017 til fællesarealer: 90.495		
<b>12. Reserveret til kursudsving</b>		
Reserveret til kursudsving samt hensættelse til vedligeholdelse	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter</b>		
Saldo primo	15.570.000	15.570.000
Kursregulering	-31.140	-272.475
Markedsværdi renteaftale	<u>11.195.399</u>	<u>12.288.541</u>
	<u>26.734.259</u>	<u>27.586.066</u>

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

Renten fastsættes 4 gange om året. Renten for 4. kvartal 2017 0,0 % p.a. Restløbetid 20,5 år.

Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftalen løber til 30/12 2037 og har en markedsværdi pr. 31/12 2017 med et tab på kr. 11.195.399.

Aftalen om renteombytning med rentetrappe. Renten er i 2008 4,25 % p.a. med stigning 0,11 % p.a. til slut 2019, hvor renten herefter udgør 5,35 % p.a. I 2017 har renten derfor været 5,24 % p.a. Aftalen sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 15.570.000.

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>14. Anden gæld</b>		
Skyldig revisor	11.750	11.750
Skyldig vedr. salg andel	10.000	0
Skyldig You See	0	6.132
Skyldig renovation	0	16.000
	<u>21.750</u>	<u>33.882</u>

**15. Eventualforpligtelser**

**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.

**Aftale om rentesikring (renteswap):** Leverandøren af aftalen Nykredit Bank A/S kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed.

31/1 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".

**Afgivne garantier:** Andelsboligforeningen har ikke afgivet garantierklæringer overfor pengeinstitutter i forbindelse med andelshaveres optagelse af lån til køb af andelsbeviser.

**16. 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

**Noter**
**16. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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 ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
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?		X

  

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

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.000.000	18.082

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.937.397	1.235

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

**Noter**
**16. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Felt nr.	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  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	117.817	* 12 /	656
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

**Forklaring på udregning:**

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	8	-8	20

**Forklaring på udregning af K1:**

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

**Forklaring på udregning af K2:**

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	6.477
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.105
K3	Teknisk andelsværdi	18.582

**Forklaring på udregning:**

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	48	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	37	48	46

**Noter**
**16. Nøgleoplysninger (fortsat)**
**Forklaring på udregning:**

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

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

**Forklaring på udregning:**

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.857	16.190
Valuarvurdering	19.944	18.082
Anskaffelsessum (kostpris)	9.567	8.673
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.105	10.975
Foreslået andelsværdi	6.477	5.873
Reserver uden for andelsværdi	1.362	1.235
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		656
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster, netto		62
Afdrag		<u>0</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89</u>

## Noter

### 17. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.964.946
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	26.734.259
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-26.734.259
	<u>13.964.946</u>
	<b>13.964.946</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er oprindeligt indskud.	<u>4.123.000</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>3,39</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. marts 2017)	<u>3,17</u>
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9	144.000	1.296.000	487.740	4.389.660
7	173.000	1.211.000	585.965	4.101.758
8	202.000	1.616.000	684.191	5.473.527
<b>24</b>		<b>4.123.000</b>		<b>13.964.945</b>

Valuarvurderingen er foretaget d. 10/1 2017 og er gældende i 18 måneder til 10/7 2018. Ved salg af andele efter 10/7 2018 skal der foretages en ny valuarvurdering.

### 18. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget kr. 583.623 i støtte som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.

**Noter**
**Note 19 Indbetalt boligafgift**

				<u>Budget</u>	<u>2016</u>
				<b>2017</b>	
	2017	1/1-30/4	1/5- 31/12		
8 boliger á kr. 5.333 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 5.699.		170.656	364.736		
7 boliger á kr. 4.623 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 4.941.		129.444	276.696		
9 boliger á kr. 3.912 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 4.182.		140.832	301.105	1.383.469	
				<u>1.383.469</u>	<u>1.314.116</u>
				<u>1.314.116</u>	<u>1.314.116</u>

**Note 20 Anvendt hensættelse til vedligeholdelse**

Tv inspektion nr. 20	3.281
Plastkasse til sand	216
Reparation af inddækning og tagrender nr. 4-9-30	2.496
Lysstofrør skralderum	42
Udskiftning af elastiske fuger	23.625
Murer eftersyn	4.191
Afpropning af sideindløb brønd	5.584
	<u>39.435</u>

**Note 21 Anvendt til vedligeholdelse af fællesarealer**

Pælehammer	199
Snerydning og saltning	4.849
Algefjerner	200
Gødning	273
Pæle m.v. skrænt	2.620
Jord til skrænt	26.237
Havedag, mad	1.779
Thue - havemand	15.300
Køb havemøbler	1.000
	<u>52.457</u>

**Note 22 Reparation og vedligeholdelse fælleshus m.v.**

Vandhane vaskehus	71
Lamper fælleshus	535
Vaskemaskine	14.980
Reparation utæthed VVS	1.640
Reparation entredør	701
Støtteben vaskemaskine	188
Flagline	60
	<u>18.175</u>

# Noter

## Note 24 Budgetforudsætninger m.v. 2018

### Bestyrelsen foreslår:

at boligafgifterne pr. måned fastsættes således:

		Nuværende boligafgift	Ændring	Fællesarealer	Fra 1/5 2018
A-huse	105 m2	5699	352	175	6.226
B-huse	91 m2	4941	305	175	5.421
C-huse	77 m2	4182	258	175	4.615

### Indbetaling til drift af fællesarealer

175 kr. pr. måned pr. andel

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:

	<u>Fra 1/1 2018</u>
FuldPakke	490
MellemPakke	350
GrundPakke	150



**BUDGET 2018**

		<b>Realiseret</b>	
		<b>2017</b>	
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift jan-april	471.268	440.932	
Boligafgift maj-dec	1.034.320	942.537	
Indb fællesarealer	16.800	50.400	
Indb antenne	104.040	97.740	
Salg af fejmaskine	-		
Vaskekort	7.000	7.694	
Leje af sal	2.000	2.300	
Leje af værelser	6.000	6.120	
Fotokopi/bilvask	40	40	
Ventelistegebyr	800	900	
Gebyr v/salg	1.642.268	1.555.275	
Indt 2018	1.642.268	1.555.275	
Udg 2018	1.641.340	1.512.198	
Overskud	928	43.077	
<u>Udgifter</u>			
<u>Drift fælleshus</u>			
El	11.000	9.021	
Vand	3.000	2.467	
Varme	15.000	15.606	
Rengøring	3.200	2.625	
Reng art øvr drift	2.000	1.695	
Rep/vedh	10.000	18.175	
	44.200	49.589	49.589
<u>Øvr Fællesomkost</u>			
Ejd skat	214.000	213.417	
Renovation	45.000	28.671	
Forsikringer	46.000	41.478	
Telefon	3.500	3.500	
ABF kont	9.000	7.209	
Mødeudg/repræsenta	1.600	1.521	
Fællesarrangement	3.500	2.752	
Opkr gebyr	4.500	4.006	
Kontorart + porto	1.000	1.001	
Revisor	18.000	17.625	
Rep/vedligeh	60.000	39.435	
Vedl fællesareal	57.000	52.457	
Kabel tv	104.040	96.688	
Valuarvurdering	-	11.250	
	567.140	521.010	521.010
<u>Finansielle omkost/indt.</u>			
Renteswap	920.000	824.824	
Renteaft Nykredit	110.000	116.775	
Renteindtægter	-		
	1.030.000	941.599	941.599
	1.641.340	1.512.198	