

Andelsboligforeningen Omegaparken

Omegaparken 1-32, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 22. januar 2020

Bestyrelse


Anne Lise Honoré
Formand


Kjeld Madsen
Kasserer


Kirsten Bjerre


Ellen Nielsen


Ingelise Bentzen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24/6-2020


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omegaparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omegaparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 22. januar 2020

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
Kirsten Bjerre
Ellen Nielsen
Ingelise Bentzen

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2020

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. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 og aflægges i danske kroner.

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 kassererens 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, 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).

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 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 balancedagen. 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.

Tilgodehavender

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

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").

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap), 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 reservede 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 foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	1.551.481	1.551.480	1.505.590
1 Lejeindtægter	13.870	9.000	13.260
Vaskeriindtægter	7.506	5.040	7.561
2 Øvrige indtægter	104.434	105.400	129.867
Indtægter i alt	1.677.291	1.670.920	1.656.278
3 Ejendomsskat, forsikringer og renovation	-289.485	-306.000	-288.375
4 Drift af fælleshus	-28.272	-34.200	-26.491
5 Vedligeholdelse, løbende	-80.812	-180.000	-267.837
6 Administrationsomkostninger	-164.325	-185.000	-158.110
Omkostninger i alt	-562.894	-705.200	-740.813
Resultat før finansielle poster	1.114.397	965.720	915.465
7 Finansielle omkostninger	-946.444	-965.000	-947.207
Finansielle poster netto	-946.444	-965.000	-947.207
Årets resultat	167.953	720	-31.742
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	-34.739	-85.000	-166.564
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen fællesarealer	-42.458	0	-91.700
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	170.000	85.000	60.000
Overført til "Andre reserver"	92.803	0	-198.264
Overført restandel af årets resultat	75.150	720	166.522
Overført til "Overført resultat"	75.150	720	166.522
I alt	167.953	720	-31.742

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendomme, Omegaparken 1-32	43.350.000	43.030.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.350.000</u>	<u>43.030.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.350.000</u>	<u>43.030.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	32.374	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>51.497</u>	<u>52.832</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.871</u>	<u>52.832</u>
9	Likvide beholdninger	<u>710.646</u>	<u>584.251</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>794.517</u>	<u>637.083</u>
	Aktiver i alt	<u>44.144.517</u>	<u>43.667.083</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	4.123.000	4.123.000
10 Reserve for opskrivning af ejendom	22.724.425	22.404.425
11 Overført resultat	-12.692.417	-12.442.300
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>14.155.008</u>	<u>14.085.125</u>
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	131.936	39.133
13 Reserveret til kursudsving	<u>600.000</u>	<u>2.700.000</u>
Andre reserver	<u>731.936</u>	<u>2.739.133</u>
Egenkapital i alt	<u>14.886.944</u>	<u>16.824.258</u>
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>29.235.869</u>	<u>26.810.602</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.235.869</u>	<u>26.810.602</u>
15 Anden gæld	<u>21.704</u>	<u>32.223</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.704</u>	<u>32.223</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.257.573</u>	<u>26.842.825</u>
Passiver i alt	<u>44.144.517</u>	<u>43.667.083</u>
16 Eventualforpligtelser		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		
19 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægt fra sal	3.350	2.000	3.200
Lejeindtægt fra værelser	10.520	7.000	10.060
	13.870	9.000	13.260
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	103.534	104.400	100.367
Gebyrer ved salg af andele	0	0	11.600
Ventelistegebyr	900	1.000	1.100
Indbetalt til fællesarealer	0	0	16.800
	104.434	105.400	129.867
3. Ejendomsskat, forsikringer og renovation			
Ejendomsskatter	213.648	214.000	213.433
Forsikringer	45.337	47.000	44.649
Renovation	30.500	45.000	30.293
	289.485	306.000	288.375
4. Drift af fælleshus			
Varme	12.833	15.000	10.696
El	8.544	11.000	8.898
Rengøring i fælleshus	2.625	3.200	3.150
Rengøringsartikler m..v	451	2.000	1.120
Vand	3.819	3.000	2.627
	28.272	34.200	26.491
5. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse fælleshus mv.	3.615	10.000	9.573
Reparation og vedligeholdelse	34.739	85.000	166.564
Vedligeholdelse fællesarealer	42.458	85.000	91.700
	80.812	180.000	267.837

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
6. Administrationsomkostninger			
Revisorhonorar	18.750	20.000	18.875
Gebyrer m.v.	4.856	4.500	3.583
Kontorartikler	301	2.000	3.330
Kontingenter	6.911	9.000	6.818
Skattefri godtgørelse	3.150	3.500	3.500
Bestyrelsesmøder og andre møder	864	0	2.347
Bidrag til arrangementer og kurser	5.870	6.600	7.908
Vedligeholdelsesplan	1.643	20.000	0
Kabel-tv	103.230	104.400	100.499
Valuarvurdering	18.750	15.000	11.250
	<u>164.325</u>	<u>185.000</u>	<u>158.110</u>
7. Finansielle omkostninger			
Ydelse prioritetsgæld	96.923	110.000	105.098
Renteaftale Nykredit Bank	849.521	855.000	842.109
	<u>946.444</u>	<u>965.000</u>	<u>947.207</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
8. Ejendomme, Omegaparken 1-32		
Anskaffelsessum 1. januar	20.625.575	20.625.575
Anskaffelsessum 31. december 2019	20.625.575	20.625.575
Opskrivninger 1. januar	22.404.425	22.374.425
Årets opskrivning	320.000	30.000
Opskrivninger 31. december 2019	22.724.425	22.404.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	43.350.000	43.030.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	 38.500.000	 38.500.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 3. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Nordicals, Aarhus. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 38.500.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,91 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	8.744	3.637
Nykredit Bank Aftalekonto	278.497	278.497
Nykredit Bank Netkonto	423.405	302.117
	710.646	584.251
10. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	22.404.425	22.374.425
Årets værdiregulering	320.000	30.000
	22.724.425	22.404.425

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-12.442.300	-12.532.479
Årets overførte overskud eller underskud	75.150	166.522
Ændring kursregulering	0	-31.140
Ændring renteaftale	-2.425.267	-45.203
Overført fra reserveret til kursudsving	<u>2.100.000</u>	<u>0</u>
	<u>-12.692.417</u>	<u>-12.442.300</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	39.133	237.397
Anvendt hensættelse	-34.739	-166.564
Reserveret jf. resultatdisponeringen	170.000	60.000
Anvendt hensættelse fællesarealer	<u>-42.458</u>	<u>-91.700</u>
	<u>131.936</u>	<u>39.133</u>
13. Reserveret til kursudsving		
Reserveret 1. januar	2.700.000	2.700.000
Overført til overført resultat	<u>-2.100.000</u>	<u>0</u>
	<u>600.000</u>	<u>2.700.000</u>

Noter

		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter			
	<u>Kursværdi</u>		
Saldo primo	15.570.000	15.570.000	15.570.000
Markedsværdi renteaftale	<u>13.665.869</u>	<u>13.665.869</u>	<u>11.240.602</u>
	<u>29.235.869</u>	<u>29.235.869</u>	<u>26.810.602</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>15.570.000</u>	<u>15.570.000</u>

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

Renten fastsættes 4 gange om året. Renten for 4. kvartal 2019 0,0 % p.a. Restløbetid 18,25 år.

Rentesikring markedsværdi. Aftalen løber til 30/12 2037 og har en markedsværdi pr. 31/12 2019 med et tab på kr. 13.665.869.

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 2019 har renten derfor været 5,35 % p.a.

Aftalen sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 15.570.000.

15. Anden gæld

Skyldig revisor	11.750	11.750
Skyldige omkostninger	<u>9.954</u>	<u>20.473</u>
	<u>21.704</u>	<u>32.223</u>

Noter

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. 31/1 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".

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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		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

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1992
D2	Ejendommens opførelsesår				1993
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.350.000	18.230		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	731.936	308		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2			
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?			☐	☒

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	20	-15	78

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	6.565
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.202
K3	Teknisk andelsværdi	19.767

Feltnr. Sæt kryds

Ja

Nej

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

☐

☒

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
 m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	113	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	113	34

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	33

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 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	20.107	18.230
Anskaffelsessum (kostpris)	9.567	8.673
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.202	11.969
Foreslået andelsværdi	6.565	5.952
Reserver uden for andelsværdi	339	308

	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	720

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	32
Finansielle poster, netto	63
Afdrag	0
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	92

Noter

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	14.155.008
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	29.235.869
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-29.235.869
	14.155.008

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.123.000
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	3,4332
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. marts 2019)	3,42
---	-------------

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	494.378	4.449.403
7	173.000	1.211.000	593.940	4.157.583
8	202.000	1.616.000	693.503	5.548.022
24	519.000	4.123.000	1.781.821	14.155.008

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

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

					<u>Budget 2019</u>	<u>2018</u>
	2019	1/1-30/4	1/5- 31/12			
8 boliger á kr. 6.226 pr. måned.		199.232	398.464			
7 boliger á kr. 5.421 pr. måned.		151.788	303.576			
9 boliger á kr. 4.615 pr. måned.		166.140	332.280	1.551.480		
				<u>1.551.480</u>	<u>1.551.480</u>	<u>1.505.590</u>

Note 21 Anvendt hensættelse til vedligeholdelse

Udskiftning af låse	3.381
Fugereparation nr. 28	4.543
Tagreparation nr. 24	9.066
El pærer	84
Tagreparation nr. 13	4.655
Tagreparation nr. 8	6.993
VVS reparation	1.188
Tømrer	4.829
	<u>34.739</u>

Note 22 Anvendt til vedligeholdelse af fællesarealer

Kloakservice	744
Snerydning og saltning	4.375
Vedligeholdelse gartner	34.800
Planter og krukker	1.035
Lamelhegn	669
Hækplanter	835
Beskæring	
Støttekant terrasse	
	<u>42.458</u>

Note 23 Reparation og vedligeholdelse fælleshus m.v.
Diverse anskaffelser fælleshus

3.351
3.351

Noter

Note 24 Budgetforudsætninger m.v. 2020

Bestyrelsen foreslår:

at boligafgifterne pr. måned fastsættes således:

		Nuværende boligafgift	Ændring	Fra 1/5 2020
A-huse	105 m2	6226	121	6.347
B-huse	91 m2	5421	105	5.526
C-huse	77 m2	4615	89	4.704

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 2020
FuldPakke	515
MellemPakke	370
GrundPakke	160

BUDGET 2020

				Realiseret	
				2019	
<u>Indtægter:</u>					
Boligaft jan-april	517.160			517.160	
Boligaft maj-dec	1.054.352			1.034.321	
Indb fællesarealer	-				
Indb antenne	95.000			103.534	
Vaskekort	3.000			7.506	
Leje af sal	3.000			3.350	
Leje af værelser	10.000			10.520	
Fotokopi/bilvask	-			-	
Ventelistegebyr	1.000			900	
Gebyr v/salg				-	
	<u>1.683.512</u>			<u>1.677.291</u>	
Indt 2020	1.683.512			1.677.291	
Udg 2020	1.657.500			1.509.338	
Overskud	26.012			167.953	
<u>Udgifter</u>					
<u>Drift fælleshus</u>					
El	10.000			8.544	
Vand	5.000			3.819	
Varme	25.000			12.833	
Rengøring	8.000			2.625	
Reng art øvr drift	2.000			451	
Rep/vedh	<u>15.000</u>				
	65.000	65.000		<u>28.272</u>	28.272
<u>Øvr Fællesomkost</u>					
Ejd skat	214.000			213.648	
Renovation	40.000			30.500	
Forsikringer	50.000			45.337	
Skattefri godtgørelse	3.500			3.150	
ABF kontingent	9.000			6.911	
Mødeudg/repræsenta	3.000			864	
Fællesarrangement	7.000			5.870	
Opkr gebyr	5.000			4.856	
Kontorart + porto	2.000			301	
Revisor	23.000			18.750	
Rep/vedligeh	65.000			38.354	
Vedl fællesareal	60.000			42.458	
Kabel tv	95.000			103.230	
Vedligeholdelsesplan	30.000			1.643	
Valuarvurdering	<u>21.000</u>			<u>18.750</u>	
	627.500	627.500		<u>534.622</u>	534.622
<u>Finansielle omkost/indt.</u>					
Renteswap	905.000			96.923	
Renteaft Nykredit	60.000			849.521	
Renteindtægter	-				
	<u>965.000</u>	<u>965.000</u>		<u>946.444</u>	<u>946.444</u>
		1.657.500			1.509.338