

# Andelsboligforeningen Stendalen III

**Andelsboligforeningen Stendalen III, Bjerringbro**

**Årsrapport for 2018**

**Budget for 2019**

**31. regnskabsår**

**Indholdsfortegnelse**

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger .....     | side 1 - 2  |
| Ledelsespåtegning.....         | side 3      |
| Revisors påtegning .....       | side 4      |
| Anvendt regnskabspraksis ..... | side 5 - 6  |
| Resultatopgørelse.....         | side 7      |
| Balance.....                   | side 8      |
| Noter.....                     | side 9 - 10 |

**Foreningsoplysninger****Andelsboligforeningen Stendalen III****Beliggende**

Stendalen 161 - 175  
8850 Bjerringbro  
Matr. nr. 9 bø Hjeremind By, Hjeremind,

**CVR.nr. 29 04 53 80**

**Bestyrelse**

Jens Kristian Sørensen, formand  
Gert Nielsen, næstformand  
Jan Gravesen, kasserer  
Bodil Nielsen, suppleant

**Revision**

Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS  
Nørregade 14  
8850 Bjerringbro

## Foreningsoplysninger - fortsat

Oplysningerne opdateret den 16. april 2019

Foreningens sidste regnskabsperiode er 1/1 2017 – 31/12 2017

### Adresse

Andelsboligforeningen Stendalen III  
c/o Jens Kristan Sørensen  
Stendalen 167  
8850 Bjerringbro

### Omfattende

8 andelsboliger med et samlet BBR areal på 760 m<sup>2</sup>

### Fordelingstal

Det anvendte fordelingstal er fastsat i vedtægterne og anvendes både til opgørelse af andelsværdien og til opgørelse af andelsværdien

Foreningen er stiftet og bygningen er opført i 1989.

Den enkelte andelshaver hæfter kun med det han har betalt for andelen.

### Vurdering af ejendommen

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen medtaget til ejendomsværdi

|  | Kr.       | kr. pr m <sup>2</sup> |  |  |
|--|-----------|-----------------------|--|--|
| Ejendommens værdi ved det anvendte princip | 8.300.000 | 10.921                |  |  |
| Generalforsamlingsbestemte reserver        | 22.400    | 29                    |  |  |
|  |           | %                     |  |  |
| Reserver i procent af ejendommens værdi    |           | 0,27                  |  |  |

### Andre oplysninger

Foreningen har modtaget rentetilskud på kr. 1.816.000, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser

Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul på ejendommen.

|  | I alt   | kr. pr m <sup>2</sup> |      |      |      |
|--|---------|-----------------------|------|------|------|
| Boligafgift  | 201.600 | 265                   |      |      |      |
| Foreningen har ingen indtægter fra erhvervsleje eller boligleje. |         |                       |      |      |      |
|  |         |                       | 2016 | 2017 | 2018 |
| Årets resultat opgjort som gennemsnit pr m <sup>2</sup>          |         | 97                    | 97   | 97   | 92   |
| Årets afdrag opgjort som gennemsnit pr m <sup>2</sup>            |         | 0                     | 0    | 0    | 0    |

|   | kr. pr. m <sup>2</sup> |      |      |      |
|---|------------------------|------|------|------|
| Andelsværdi   | 10.150                 |      |      |      |
| Gæld minus omsætningsaktiver  | -60                    |      |      |      |
| Teknisk andelsværdi   | 10.211                 |      |      |      |
| Friværdi - ejendommens regnskabsmæssige værdi minus gældsforpligtelser  | 10.120                 |      |      |      |
|   |                        | 2016 | 2017 | 2018 |
| Vedligeholdelse gennemsnit pr. m <sup>2</sup>                           | 17                     | 17   | 24   | 46   |
| Vedligeholdelse, genopretning, renovering gennemsnit pr. m <sup>2</sup> | 0                      | 0    | 0    | 0    |

Ejerforeningen har ikke udarbejdet en plan for vedligeholdelse

Ejerforeningen har ikke udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand

Andelsboligforeningens generalforsamling har ikke besluttet større vedligeholdelsesarbejder

Ejendommens energimærke er C, hvor A er højest og G er lavest

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Stendalen III, Bjerringbro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 16. april 2019

Bestyrelse:

Jens Kristian Sørensen.  
Formand

Gert Nielsen  
Næstformand

Jan Gravesen  
Kasserer

## Den uafhængige revisors påtegning om revision

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stendalen III, Bjerringbro

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stendalen III for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Frømhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### 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 andelsboligforeningens interne kontrol.**
- **Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.**
- **Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.**
- **Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.**

**Bjerringbro, den 16. april 2018**

**Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR 29 53 85 65**

**Jørgen Løbner – mne 18623  
Statsautoriseret revisor**

**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

**Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er klassificeret efter andelsboligforeningens art og aktiviteterens omfang samt andelsboligforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

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

**Balancen**

Ejendommen indgår til ejendomsvurderingen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Andelsbeviset opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c.

## Resultatopgørelse

|  | Budget<br>(urevideret) |                |                |
|--|------------------------|----------------|----------------|
|  | 2017                   | 2018           | 2019           |
| <b>INDTÆGTER</b>                       |                        |                |                |
| Bollgafgift                            | 188.800                | 198.550        | 201.600        |
| <b>Indtægter i alt</b>                 | <b>188.800</b>         | <b>198.550</b> | <b>201.600</b> |
| <br>                                   |                        |                |                |
| <b>DRIFTSUDGIFTER</b>                  |                        |                |                |
| Ejendomsskatter                        | 17.965                 | 18.726         | 19.750         |
| ABF                                    | 1.552                  | 1.568          | 1.560          |
| EDB udgifter                           | 232                    | 287            | 250            |
| Forsikring                             | 19.843                 | 20.115         | 20.000         |
| Kontorartikler                         | 0                      | 0              | 350            |
| Revisorassistance                      | 5.500                  | 7.125          | 7.500          |
| Gebyrer                                | 1.133                  | 2.325          | 1.500          |
| Genbrugsstationen                      | 7.200                  | 7.200          | 7.200          |
| Generalforsamling                      | 500                    | 500            | 300            |
| Grundejerforening                      | 3.160                  | 3.160          | 3.160          |
| Renovation                             |                        |                |                |
| Tømning af affaldsække                 | 6.078                  | 6.409          | 6.500          |
| Indbetalt fra beboere med ugetømninger | -1.656                 | -1.665         | -1.658         |
| Gaver og blomster                      | 0                      | 950            | 300            |
| Vedligeholdelse:                       |                        |                |                |
| Gas anlægget                           | 14.212                 | 17.690         | 18.000         |
| Tømrer                                 | 2.400                  | 1.276          | 2.500          |
| Hensættelse til fremtidig vedligehold  | 6.400                  | 16.000         | 19.200         |
| <b>Udgifter i alt</b>                  | <b>84.519</b>          | <b>101.666</b> | <b>106.412</b> |
| <br>                                   |                        |                |                |
| <b>FINANSIERINGSUDGIFTER</b>           |                        |                |                |
| Prioritetsrenter                       | 24.270                 | 22.770         | 20.000         |
| Bidrag til kredtforeningen             | 4.854                  | 4.554          | 3.000          |
| Bank:                                  |                        |                |                |
| Renteudgifter                          | 14.790                 | 14.800         | 14.800         |
| Renteindtægter                         | -14.800                | -14.800        | -14.800        |
| <b>Finansieringsudgifter i alt</b>     | <b>29.114</b>          | <b>27.324</b>  | <b>23.000</b>  |
| <br>                                   |                        |                |                |
| <b>Overskud</b>                        | <b>75.167</b>          | <b>69.560</b>  | <b>72.188</b>  |

der tillægges egenkapitalen



## Balance

|   | 31/12<br>2018    | 31/12<br>2017    |
|---|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>  |                  |                  |
| Ejendommen Stendalen 161 - 175 til ejdværdi 1. okt. 2017    | 8.300.000        | 8.300.000        |
| Anskaffelsessum i 1988 kr. 5.503.056                        |                  |                  |
| Nordea, Bjerringbro   |                  |                  |
| Driftskonto 0331 862 738                                    | 441.433          | 575.122          |
| Vedligeholdelseskonto 8978 375 309                          | 22.249           | 6.400            |
| <b>AKTIVER I alt</b>  | <b>8.763.682</b> | <b>8.881.522</b> |
| <b>GÆLD</b>   |                  |                  |
| Skyldige omkostninger                                       | 10.128           | 15.628           |
| Forudbetalt husleje   | 4.100            | 2.000            |
| Nordea Bank:  |                  |                  |
| Konto 0718 647 878 Prioritetslån                            | 403.730          | 403.730          |
| Nordea Kredit:  |                  |                  |
| Obligationslån opr. 809.000, 3%, 2044. Afdragsfrit til 2024 | 609.000          | 809.000          |
| <b>GÆLD I alt</b>   | <b>1.026.958</b> | <b>1.230.358</b> |
| <b>Hensættelse til vedligehold</b>                          |                  |                  |
| Primo   | 6.400            | 0                |
| Årets hensættelse   | 16.000           | 6.400            |
| <b>Hensættelse til vedligehold I alt</b>                    | <b>22.400</b>    | <b>6.400</b>     |
| <b>Egenkapital</b>  |                  |                  |
| <b>Andelskapital</b>  | 1.100.666        | 1.100.666        |
| Opskrivning af ejendom til ejendomsværdi                    | 2.796.734        | 2.796.734        |
| Opsamlede overskud:   |                  |                  |
| Ved årets begyndelse  |                  |                  |
| Årets resultat  | 3.747.364        | 3.672.198        |
| <b>Egenkapital ved årets udgang</b>                         | <b>7.714.324</b> | <b>7.644.764</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                       | <b>8.763.682</b> | <b>8.881.522</b> |

|                                    | <b>Gade nr.</b> | <b>Forde-<br/>lingstal</b> | <b>Formue-<br/>andel</b> | <b>Andel af<br/>bolig-<br/>afgift<br/>pr. måned</b> |
|------------------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|---|
| Karin og Aage Nielsen'             | 161             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
| Anette Thesbjerg                   | 163             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
| Oda Nielsen                        | 165             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
| Jytte S. og Jens Kristian Sørensen | 167             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
| Jan Gravesen                       | 169             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
| Lilli Petersen                     | 171             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
| Gert Nielsen                       | 173             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
| Bodil Margrethe Nielsen            | 175             | 12,5000                    | 964.290                  | 2.100   |
|                                    |                 | <b><u>100.000</u></b>      | <b><u>7.714.320</u></b>  | <b><u>16.800</u></b><br>x 12<br><b>201.600</b>      |

**Note om værdiansættelse af andelsbeviserne**

Andelsbeviserne værdiansættes på grundlag af ejendomsværdien.