

A/B Gildhøjparken

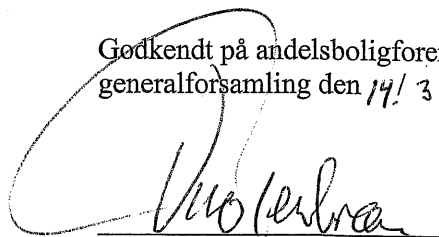
c/o Advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 523
2640 Hedehusene

CVR.nr.: 31 19 12 46

ÅRSRAPPORT

1. januar 2018 – 31. december 2018

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 14/3 2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Administrator og bestyrelses påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Medlemsliste	20

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for andelsboligforeningen A/B Gildhøjparken

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

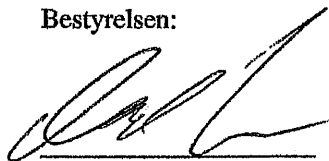
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndbyvester, den 4. februar 2019

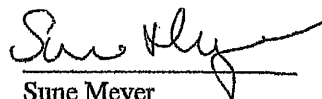
Bestyrelsen:



Michael Johansen
formand



Lars Gregersen



Sune Meyer

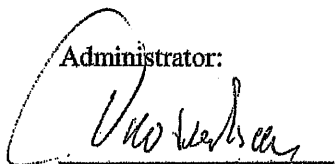


Bo Nielsen



Rene Mortensen

Administrator:



Advokatfirmaet Ternstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Gildhøjparken

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gildhøjparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vil ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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.

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på at andelsboligforeningen har tabt sin egenkapital. Vi henviser til note 7 hvoraf det fremgår at egenkapitalen er tabt fordi foreningens renteswap er negativ med 23.362.881 kr. Foreningen forventer egenkapitalen reetableret på sigt. Bestyrelsen aflægges regnskabet under forudsætning for fortsat drift og vi er enige i denne forudsætning.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningen, 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har 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, samt 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.

Brøndby, den 4. februar 2019

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 38267162



Michael Vinther Andersen
Registreret revisor
mne5456

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for andelsboligforeningen Gildhøjparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævende nøgleoplysninger, at give oplysninger om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle Poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap)

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperioden resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til ”reserveret til vedligeholdelse”. 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.

Ejendom

Ejendommen måles til en skønnet handelsværdi, men udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige kontantvurdering er anført i en note til regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2018. Prioritetsgælden er fratrukket aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger, som nedskrives over lånets løbetid på 30 år.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. 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 foreningens ejendom.

Øvrige gældsposter måles til nominel restgæld.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af en note til regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

De i note 11 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Note	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2018	2017
Indtægter				
Boligafgift fra andelshavere	5.003.000	5.049.000	5.048.965	5.083.233
Fibernetindbetaling fra andelshavere	0	0	13.800	41.402
Udlejning ekstra p-pladser	14.000	14.000	13.200	14.400
Havedage	3.000	3.000	5.250	8.500
Tilbagebet. af ejd.skat 2008-2016	0	0	0	2.467.715
Andre indtægter	7.000	7.000	18.378	6.550
	5.027.000	5.073.000	5.099.593	7.621.800
Omkostninger				
1 Ejendomsskat og renovation	-345.000	-350.000	-339.147	-326.519
2 Ejendomsomkostninger	-215.000	-220.000	298.256	-970.414
Vedligeholdelse af bygninger	-415.000	-410.000	-120.265	-84.332
Forbedringsprojekt	-110.000	-50.000	-28.833	-82.927
3 Administration	-133.000	-133.000	-185.854	-125.196
4 Prioritetsrenter/renteswap, Nykredit	-3.986.000	-3.870.000	-3.830.448	-3.810.517
Renteudgift, bank	-5.000	-5.000	-48	-8.587
8 Årets afskrivning på kurstab/ stiftelsesomkostninger	0	0	-5.744	-5.744
Godtgørelse renter, bank	0	0	0	9.333
Renteindtægt, debitor	0	0	0	389
	-5.209.000	-5.038.000	-4.212.083	-5.404.514
Årest resultat	-182.000	35.000	887.510	2.217.286
Forslag til resultatdisponering:				
Overført				
fra "reserveret til værdiforringelser"	-50.000			
til "reserveret til værdiforringelser"	0	0	0	325.000
til "reserveret til forbedringsprojekter"	0	0	0	150.000
fra "reserveret til vedligeholdelse"	-150.000	-150.000	0	0
til "reserveret til vedligeholdelse"	0	0	250.000	700.000
	-200.000	-150.000	250.000	1.175.000
Overført til "overført resultat mv."				
Nedskrivning af ejendom	0	0	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	0	150.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	18.000	35.000	637.510	1.042.286
Overført til resultat mv.:	18.000	185.000	637.510	1.042.286
Disponeret i alt	-182.000	35.000	887.510	2.217.286

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

Noter	2018	2017
Materielle anlægsaktiver		
5 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester	101.000.000	101.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	101.000.000	101.000.000
Tilgodehavender		
Restancer andelshavere	50.142	83.336
Tilgodehavende ejendomsskat 2008-2017	0	2.550.592
Øvrige tilgodehavender	90.387	1.825
Periodeafgræsningsposter	30.105	33.367
	170.634	2.669.120
Likvide beholdninger	3.273.641	533
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.444.275	2.669.653
AKTIVER I ALT	104.444.275	103.669.653

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

Noter	2018	2017
6 Egenkapital		
Andelskapital	20.121.000	20.121.000
Overført resultat mv.	-28.840.040	-30.841.925
Egenkapital før reservationer	<u>-8.719.040</u>	<u>-10.720.925</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforingelser	325.000	325.000
Reserveret til forbedringsprojekter	150.000	150.000
Reserveret til vedligeholdelse	1.224.150	974.150
Reservationer i alt	<u>1.699.150</u>	<u>1.449.150</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>-7.019.890</u>	<u>-9.271.775</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
8 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	<u>110.434.631</u>	<u>111.793.262</u>
	<u>110.434.631</u>	<u>111.793.262</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Nykredit, kredit	0	244.746
Mellemregning, varmeregnskab	122.725	54.683
Mellemregning, vand	13.861	2.368
Mellemregning vand og varme, fraflyttere	0	2.562
Mellemregning, handler	771.276	0
Skyldige omkostninger	121.672	843.807
	<u>1.029.534</u>	<u>1.148.166</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>111.464.165</u>	<u>112.941.428</u>
PASSIVER I ALT	<u>104.444.275</u>	<u>103.669.653</u>
7 Tabt egenkapital		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Andelenes værdi		
11 Nøgleoplysningsskema		

NOTER

	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2018	2017
1 Ejendomsskat og renovation				
Ejendomsskatter	245.000	250.000	240.299	308.510
Ejendomsskat retur 2017	0	0	0	-82.877
Renovation og skadedyrsbekæmpelse	100.000	100.000	98.848	100.886
	345.000	350.000	339.147	326.519
2 Ejendomsomkostninger				
Forsikringer	60.000	60.000	58.726	53.929
El - fællesskur/vej	40.000	40.000	40.606	32.119
Fællesarealer	40.000	40.000	48.941	56.369
Konsulentbistand	10.000	15.000	17.000	15.000
Snerydning/græsslåning	65.000	65.000	51.649	47.819
Øvrige ejendomsomkostninger	0	0	-515.178	765.178
	215.000	220.000	-298.256	970.414
3 Administration				
Administrator	75.000	75.000	74.937	80.595
Advokat	0	0	40.000	0
Revisor	32.000	32.000	34.915	32.625
Revisor, rest tidligere år	0	0	1.273	625
Hjemmeside	5.000	5.000	1.238	1.556
Mødeomk., generalforsamling mm.	13.000	13.000	5.793	4.927
Kontorartikler mm	1.000	1.000	392	0
Småanskaffelser (inkl. hjertestarter)	2.000	2.000	22.873	1.199
Gebyrer, porto, diverse	5.000	5.000	4.433	3.669
	133.000	133.000	185.854	125.196
4 Prioritetsrenter/renteswap				
Prioritetsrenter	3.986.000	3.870.000	500.492	594.160
Renter, swap	0	0	3.329.956	3.216.357
	3.986.000	3.870.000	3.830.448	3.810.517

NOTER

	2.018	2017
5 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester		
Kostpris ejendom 1. januar 2018" (oprindelig kostpris)	107.818.560	107.818.560
Anskaffelse fibernet	541.040	541.040
Regulering TDC gravearbejde	-80.000	-80.000
Nedskrivning	-7.279.600	-7.279.600
	<u>101.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>101.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>101.000.000</u>	<u>101.000.000</u>

NOTER

	2018	2017
6 Egenkapitaloppgørelse		
Andelskapital		
Indskud pr. 1. januar 2018	20.121.000	20.121.000
Saldo pr. 31. december 2018	20.121.000	20.121.000
Overført resultat mv.		
Saldo primo	-30.841.925	-34.761.343
Ændring i dagsværdi rentesikring	1.364.375	2.877.132
Restandel af årets resultat	637.510	1.042.286
Årets afdrag	0	0
Saldo pr. 31. december 2018	-28.840.040	-30.841.925
Egenkapital før reservervationer	-8.719.040	-10.720.925
Reserveret til værdiforringelse		
Saldo primo	325.000	0
Hensat i året	0	325.000
Brugt i året	0	0
Saldo pr. 31. december 2018	325.000	325.000
Reserveret til forbedringsprojekter		
Saldo primo	150.000	0
Hensat i året	0	150.000
Brugt i året	0	0
Saldo pr. 31. december 2018	150.000	150.000
Reserveret til vedligeholdelse		
Saldo primo	974.150	274.150
Hensat i året	250.000	700.000
Brugt i året	0	0
Saldo pr. 31. december 2018	1.224.150	974.150
Egenkapital i alt	-7.019.890	-9.271.775

NOTER**7 Tabt egenkapital**

Andelsboligforeningens egenkapital har i regnskabsåret udviklet sig positivt og egenkapitalen er pr. 31. december 2018 negativ med kr. 7.019.890.

Den positive udvikling skyldes at foreningens renteswap i regnskabet har udviklet sig positivt med kr. 1.364.375, denne regulering bogføres direkte på egenkapitalen. Havde foreningen ikke indgået aftalen om renteswappen ville foreningens egenkapital være positiv med kr. 16.342.991.

Markedsværdien er en tilnærmet værdi som renteswappen kan indfries med pr. opgørelsesdato. Når renteaftalen udløber vil markedsværdien være 0 kr. Markedsværdien har derfor alene relevans hvis renteswappen afsluttes før udløb. Foreningen har ingen planer om at opsige aftalen.

Renteswappen er indgået for at sikre foreningen mod en stigende rente på deres realkreditlån, således at hvis renten stiger på realkreditlånet vil den rente foreningen modtager på renteaftalen også stige. Den negative markedsværdi skyldes at renteniveauet er faldet. Ved et stigende renteniveau vil markedsværdien på renteswappen udvikle sig positivt.

Foreningen forventer derfor at egenkapitalen reetableres i takt med renteswappen kommer tættere på udløb eller renteniveauet stiger.

NOTER

	2018	2017
8 Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit, afdragsfrit, var. obl. lån	30.305.000	30.305.000
Nykredit, afdragsfrit, var. obl. lån	<u>56.896.000</u>	<u>56.896.000</u>
	<u>87.201.000</u>	<u>87.201.000</u>
Rentesikring (renteswap)	<u>23.362.881</u>	<u>24.727.256</u>
Heraf udgør kortfristet gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
Betalt afdrag i år	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger		
Kurstab/stiftelsesomkostninger primo	-134.994	-140.738
Årets afskrivning 1/30	<u>5.744</u>	<u>5.744</u>
Saldo pr. 30. juni 2018	<u>-129.250</u>	<u>-134.994</u>
	<u>110.434.631</u>	<u>111.793.262</u>
Kursværdi	<u>110.956.286</u>	<u>112.467.729</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tinglyst ejerpantebrev på 2.800.000.

Der er stillet pant for en gæld med hovedstol på 87.201 mio. kr. i ejendommen

NOTER

2018

10 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 31.12.2018 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:

Egenkapital før reservationer den 31. december 2018		-8.719.040
Markedsværdi renteswap		23.362.881
Nedskrivning ejendom		7.279.600
Tilbageført kurstab/stiftelsesomkostninger		<u>-129.250</u>
Reguleret egenkapital		<u>21.794.191</u>
Dette svarer til kurs pr. andelskrone	21.794.191/20.121.000	<u><u>1,0832</u></u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:

Dog skal værdien nedsættes, såfremt foreningen efterfølgende modtager en ny kontantvurdering på ejendommen, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretsholdes.

Egenkapital før reservationer den 31. december 2018		-8.719.040
Offentlig vurdering	101.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>101.000.000</u>	<u>0</u>
		-8.719.040
Kursregulering prioritetsgæld	Kursværdi 110.956.286	Nominelt 110.434.631
		<u>-521.655</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>-9.240.695</u></u>
Kurs pr. andelskrone	-9.240.695/20.121.000	<u><u>-0,4593</u></u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i valuarvurdering:

Kan ikke beregnes, da der ingen valuarvurdering foreligger.

Bestyrelsen foreslår, at anskaffelssummen anvendes til beregning af andelskronen. Kursen pr. andelskrone fastsættes til 1,0832. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

NOTER

11 Nøgleoplysningskema

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31. december 2018
--	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31-12-2018
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2018
Seneste regnskabsperiode	1/1 2018 – 31/12 2018

Navn	A/B Gildhøjparken
Adresse	Hovedgaden 423, 2640 Hedehusene
CVR-nr.	31 19 12 46

		31.12.18	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	45	4.596
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	45	4.596

	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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

NOTER

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	x		

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	101.000.000	21.976

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.699.150	370

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,68

	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

NOTER

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	1.089
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	Ja	Nej
Er der erhvervslejemål der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		x

		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	146	482	193

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	4.742
K2	Gæld - omsætningsaktiver	23.503
K3	Teknisk andelsværdi	28.245

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering?		x
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		x
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		x
L4hvis ja, er der en plan for det, herunder finansiering?		
L5og er der hensat midler til disse arbejder?		

		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	18	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	18	6
M3	Vedligeholdelse i alt	25	36	32

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B,C,D,E,F eller G (lavest)	C
---	---	---

NOTER

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-10%
---	--	------

4.1 Afdrag

		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	42	0	0

MEDLEMSLISTE

	Opr.indskud	Forslag ny andelsværdi kurs 1,0832	Boligafgift 1. april 2018
1 Nadia & Bo Nielsen	535.871	580.432	11.105,26
2 Grethe & Palle Møller Hansen	495.357	536.549	10.265,65
3 Anne Rhinstrøm Nielsen	421.689	456.755	8.738,98
4 Susanne & John Jepsen	431.488	467.369	8.942,05
5 Sander Holst & Jane Sangstad	535.871	580.432	11.105,26
6 Rajwinder Sidhu Kaur	502.396	544.173	10.411,53
7 Heide & Thomas Feldstein	535.871	580.432	11.105,26
8 Rikke Meyer	518.684	561.816	10.749,08
9 Farhan Akhtar & Gul - E - Rukh	498.685	540.154	10.334,62
10 Vibeke & Steen Gildesberg	482.150	522.244	9.991,96
11 Samina og Naseer-Ud-Din Humayun	462.150	500.581	9.577,48
12 Pia & Lars Kofoed Gregersen	417.482	452.198	8.651,79
13 Måjken Gade Olsen	397.482	430.535	8.237,32
14 Güler Yaqci	482.150	522.244	9.991,96
15 Lene M. Kjeldsen	462.150	500.581	9.577,48
16 Sidse Visti	417.482	452.198	8.651,79
17 Halil Okutan	397.482	430.535	8.237,32
18 Anja H. Hansen & Rene O. Mortensen	426.280	461.728	8.834,12
19 Jette & Jan Nielsen	406.280	440.065	8.419,64
20 Birthe & Aage Simonsen	482.150	522.244	9.991,96
21 Christina Andersen	462.150	500.581	9.577,48
22 Leise & Steen Simonsen	417.482	452.198	8.651,79
23 Ertan & Melek Celik	397.482	430.535	8.237,32
24 Tine Pleidrup & Michael Johansen	482.150	522.244	9.991,96
25 Thomas E. Viltøft	462.150	500.581	9.577,48
26 Linda M. Rutell og Jan Pagsberg	417.482	452.198	8.651,79
27 Kirsten Liebmann Nielsen	397.482	430.535	8.237,32
28 Helle & Jan Mejlstrøm	426.280	461.728	8.834,12
29 Selma & Adnan Hrnica	406.280	440.065	8.419,64
30 Aisha Chughtai	426.280	461.728	8.834,12
31 Liz Persson Tørnsø Rothgarn & Michael Henrik Rothgarn	406.280	440.065	8.419,64
32 Ali Akban Ahmad & Amira Naz Ahmad	482.150	522.244	9.991,96
33 Nerijus Brasas & Natalija Brasiene	462.150	500.581	9.577,48
34 Iris Annette Steen & Allan Steen	417.482	452.198	8.651,79
35 Bo Kjærulf	397.482	430.535	8.237,32
36 Waqar Khalid	482.150	522.244	9.991,96
37 Rutchanee Srimungkun & Peter Bech Jacobsen	462.150	500.581	9.577,48
38 Maybritt & Jens Mouritzen	417.482	452.198	8.651,79
39 Jan Bräuner	397.482	430.535	8.237,32
40 Tina Pedersen	482.150	522.244	9.991,96
41 Aisha Zahir Khan	462.150	500.581	9.577,48
42 Annette Nordberg Henriksen	417.482	452.198	8.651,79
43 Niels Elleby	397.482	430.535	8.237,32
44 Susanne Knudsen	426.280	461.728	8.834,12
45 Esmeralda & Roberto Pacheco	406.280	440.065	8.419,64
	<u>20.121.000</u>	<u>21.794.191</u>	<u>416.982,58</u>

