



A/B Byrumgaard III
Vivaldisvej 122 - 202, Frejlev
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 30 02 74 42

ÅRSRAPPORT 2018

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21

Foreningsoplysninger

A/B Byrumgaard III

Beliggende

Vivaldisvej 122 - 202, Frejlev
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 30 02 74 42

Bestyrelse

Lars Jensen, formand
Erik Karstenskov
Tonny K.E. Jensen

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Alm. Brand

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Hasseris afdeling

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20. marts 2019

Administrator- og bestyrelsespåtegning

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

Aalborg, den 29. januar 2019

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for A/B Byrumgaard III.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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 2018 – 31. december 2018.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 29. januar 2019

Bestyrelsen:

Lars Jensen, formand

Erik Karstenskov

Tonny K.E. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Byrumgaard III.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Byrumgaard III for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 og foreningens vedtægter. 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 29. januar 2019

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Byrumgaard III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. 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 har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra leje fælleshus, 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 rentekomkostninger 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 vedligeholdelses- omkostninger på foreningens 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 m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Slåmaskine	10 år
------------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat 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 foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.4 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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 for 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	2.783.520	2.783.450	2.783.520
Intern leje - fælleshus	2	22.035	12.000	21.846
Øvrige indtægter	3	22.954	18.000	26.570
Indtægter i alt		<u>2.828.509</u>	<u>2.813.450</u>	<u>2.831.936</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	158.815	161.000	148.242
Forbrugsafgifter	5	94.424	95.000	89.111
Grundejerforening/ejerlaug		88.000	88.000	88.000
Vedligeholdelse, løbende	6	175.046	72.000	193.610
Administrationsomkostninger	7	68.269	73.000	66.700
Øvrige foreningsomkostninger	8	52.406	37.300	32.915
Afskrivning inventar m.v.	12	2.000	2.000	2.000
Omkostninger i alt		<u>638.960</u>	<u>528.300</u>	<u>620.578</u>
Resultat før finansielle poster		2.189.549	2.285.150	2.211.358
Finansielle indtægter	9	4	0	10
Finansielle omkostninger	10	1.374.828	1.323.500	1.374.436
Finansielle poster, netto		<u>1.374.824</u>	<u>1.323.500</u>	<u>1.374.426</u>
Årets resultat		<u>814.725</u>	<u>961.650</u>	<u>836.932</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		-92.775	0	-61.815
Overført til henlæggelse		410.650	410.650	411.306
Prioritetsafdrag		561.557	551.000	548.596
Afskrivninger af inventar mv.		-2.000	-2.000	-2.000
Kurstab/låneomkostninger		-59.155	0	-59.155
Overført restandel af årets resultat		-3.552	2.000	0
Disponeret i alt		<u>814.725</u>	<u>961.650</u>	<u>836.932</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 1a Frejlev By, Frejlev	11	64.000.000	64.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 61.000.000			
Inventar, driftsmateriel m.v. Materielle anlægsaktiver	12	<u>12.000</u> <u>64.012.000</u>	<u>14.000</u> <u>64.014.000</u>
Anlægsaktiver		<u>64.012.000</u>	<u>64.014.000</u>
Andre tilgodehavender Tilgodehavender i alt	13	<u>1.100</u> <u>1.100</u>	<u>5.200</u> <u>5.200</u>
Likvide beholdninger	14	<u>12.774</u>	<u>22.962</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.874</u>	<u>28.162</u>
Aktiver		<u>64.025.874</u>	<u>64.042.162</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Overført resultat m.v.		<u>-834.488</u>	<u>-1.146.368</u>
		<u>11.965.512</u>	<u>11.653.632</u>
Andre reserver		<u>4.060.338</u>	<u>3.742.463</u>
Egenkapital	15	<u>16.025.851</u>	<u>15.396.096</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	16	47.250.757	47.568.189
Øvrig gæld	17	<u>749.266</u>	<u>1.077.878</u>
Gældsforpligtelser		<u>48.000.023</u>	<u>48.646.067</u>
Passiver		<u>64.025.874</u>	<u>64.042.162</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	1.874.400	1.874.500	1.874.400
Fællesudgifter	<u>909.120</u>	<u>908.950</u>	<u>909.120</u>
	<u>2.783.520</u>	<u>2.783.450</u>	<u>2.783.520</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	22.035	12.000	21.846
Vedligeholdelse/drift - fælleshus	-1.363	0	-1.335
Rengøring - fælleshus	-1.575	0	-1.350
Vand - fælleshus	-1.032	-1.500	-1.304
Varme - fælleshus	-8.572	-10.000	-9.599
	<u>9.494</u>	<u>500</u>	<u>8.257</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	100	0	0
Ventelistegebyr	3.300	0	3.200
Handelsgebyr	1.500	0	4.500
Plæneklipping	17.920	18.000	18.000
Salg af pære til lampe	0	0	200
Salg af maling	134	0	670
	<u>22.954</u>	<u>18.000</u>	<u>26.570</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	123.244	124.000	112.868
Forsikringer	<u>35.571</u>	<u>37.000</u>	<u>35.375</u>
	<u>158.815</u>	<u>161.000</u>	<u>148.242</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Renovation	<u>94.424</u>	<u>95.000</u>	<u>89.111</u>
	<u>94.424</u>	<u>95.000</u>	<u>89.111</u>
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	60.500	0
Nyanskaffelser	14.965	0	11.464
Vvs	12.971	0	1.494
Elektriker	2.774	0	211
Murer	3.853	0	9.238
Tømrer	98.080	0	9.649
Maler	0	0	20.000
Udgifter vedr. voldgiftssag	0	0	61.815
Kloak/faldstammer	0	0	1.653
Fællesarealer	29.111	0	63.072
Maskiner m.v.	149	0	702
Benzin	603	0	724
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	<u>12.541</u>	<u>11.500</u>	<u>13.589</u>
	<u>175.046</u>	<u>72.000</u>	<u>193.610</u>

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Revision	8.313	8.000	7.688
Advokathonorar	0	5.000	0
Administrationshonorar	<u>59.956</u>	<u>60.000</u>	<u>59.012</u>
	<u>68.269</u>	<u>73.000</u>	<u>66.700</u>
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	15.000	10.500	10.500
Kontorhold, gebyrer	6.526	4.000	1.718
Møder, arrangementer	19.361	10.000	9.939
Blomster, gaver	9.040	10.000	8.292
Nets-gebyr	<u>2.479</u>	<u>2.800</u>	<u>2.466</u>
	<u>52.406</u>	<u>37.300</u>	<u>32.915</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>10</u>
	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>10</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	506.684	1.293.500	854.871
Prioritetsbidrag	331.353	0	0
Rentesikring	462.868	0	437.532
Øvrige renteudgifter	14.769	30.000	22.877
Kurstab/låneomkostninger	<u>59.155</u>	<u>0</u>	<u>59.155</u>
	<u>1.374.828</u>	<u>1.323.500</u>	<u>1.374.436</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1a Frejlev By, Frejlev		
Kostpris pr. 31. december	<u>64.000.000</u>	<u>64.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>64.000.000</u>	<u>64.000.000</u>
Note 12. Inventar og driftsmateriel		
Inventar og driftsmateriel pr. 1. januar	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Inventar og driftsmateriel pr. 31. december	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-6.000	-4.000
Årets afskrivning	<u>-2.000</u>	<u>-2.000</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-8.000</u>	<u>-6.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>12.000</u>	<u>14.000</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	1.100	200
Køb & salg	<u>0</u>	<u>5.000</u>
	<u>1.100</u>	<u>5.200</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9280-1940135334	7.051	0
Spar Nord Bank 9286-4565657424	5.723	22.384
Kassebeholdning fælleshus	<u>0</u>	<u>578</u>
	<u>12.774</u>	<u>22.962</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Note 15. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	12.800.000	12.800.000
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-1.146.368	-1.892.050
Regulering af renteswap til markedsværdi	-184.969	258.241
Afdrag lån	561.557	548.596
Kurstab/låneomkostninger	-59.155	-59.155
Afskrivning inventar mv.	-2.000	-2.000
Rest af årets resultat	-3.552	0
Overført resultat m.v. pr. 31. december	-834.488	-1.146.368
Egenkapital pr. 31. december	11.965.512	11.653.632
Henlæggelse udsmykning af fælleshus	0	201
Årets bevægelse	0	-201
Henlæggelse inventar fælleshus	20.000	20.000
Henlæggelse inventar fælleshus	20.000	20.000
Henlæggelse til fejl og mangler/retssag	2.539.403	2.601.219
Årets bevægelse	0	-61.815
Henlæggelse til fejl og mangler/retssag	2.539.403	2.539.403
Henlæggelse vedligeholdelse	1.183.060	771.553
Årets bevægelse	317.875	411.507
Henlæggelse vedligeholdelse	1.500.935	1.183.060
Reserver pr. 31. december	4.060.338	3.742.463
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	16.025.851	15.396.096

Note 16. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 DLR opr. 25.700.000	25.700.000	25.764.250
2 DLR opr. 22.440.000	21.284.128	22.191.849
Låneomlægning 2015	-381.106	-
Låneomlægning 2016	-1.171.043	-
Prioritetsgæld i alt	45.431.979	47.956.099
3 Markedsværdi, renteswap	1.818.778	1.818.778
Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	47.250.757	49.774.877

1 DLR opr. 25.700.000
RT-Cibor6 obl. lån, rente 0,0 %, restløbetid 27 år, afdragsfrihed til 30/9-2025

2 DLR opr. 22.440.000
Kontantlån, rente 2,0 %, restløbetid 27 år

3 Markedsværdi, renteswap

Lån hos DLR opr. 25.700.000 er sikret via renteswapaftale hos Spar Nord Bank A/S indtil 31/12-2026, således der betales en fast rente på 1,3925 % excl. administrationsbidrag

Noter til Balance pr. 31. december 2018

Note 17. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	22.825	16.551
4 Spar Nord Bank 9286-4567693096	<u>726.441</u>	<u>1.061.327</u>
	<u>749.266</u>	<u>1.077.878</u>

- 4 Spar Nord Bank 9286-4567693096
Kassekredit max. 2.500.000 kr., rente 2,35%, udløb 31/12-2030

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 7.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 48.140.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen Spar Nord Bank A/S kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Spar Nord Bank A/S i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 4.000.000 kr.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1. mill. Formuetab pr. forsikringsår, 500.000,- kr. pr. skade

Noter til Balance pr. 31. december 2018

Note 19. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Byrumgaard III anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	40	4.200
B6	I alt	40	4.200

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	64.000.000	15.238

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.060.338	967

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	231.960	x 12 /	4.200	663
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	4.200	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	4.200	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-15	199	194

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.282	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.425	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.707	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	166	46	42
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	166	46	42

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	813	131	134

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	14.524	14.524
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	15.238	15.238
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.425	11.425
Foreslået andelsværdi	3.282	3.282
Reserver udenfor andelsværdi	967	967
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		18
Finansielle poster, netto		53
Afdrag		22
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

Noter til balancen for 2018

Note 20. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsessum)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.965.512
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswap dagsværdi	<u>1.818.778</u>	<u>1.818.778</u>
		<u>13.784.291</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>13.784.291</u> 12.800.000	<u>1,077</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Anskaffelsessum
40	320.000	344.607
40	12.800.000	13.784.291

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Tonny Kai Erik Jensen	Bestyrelsesmedlem	2019-02-06 14:16
Erik Karstenskov	Bestyrelsesmedlem	2019-02-06 14:13
Lars Jensen	Bestyrelsesformand	2019-02-11 17:54
Bente Sørensen	Administrator	2019-02-05 16:29
Henrik Hougaard	Revisor	2019-02-12 09:06



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Årsrapport 2018 - Byrumgaard III.pdf

Name
Tonny Kai Erik Jensen

Date
2019-02-06

Identification

NEM ID Tonny Kai Erik Jensen

Name
Erik Karstenskov

Date
2019-02-06

Identification

NEM ID Erik Karstenskov

Name
Lars Jensen

Date
2019-02-11

Identification

NEM ID Lars Jensen

Name
Bente Sørensen

Date
2019-02-05

Identification

NEM ID Bente Sørensen

Name
Henrik Hougaard

Date
2019-02-12

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)