



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

2017

23. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 19/4 2018

Vedtaget andelskrone

18.174,66 kr./m²

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter	14-22
Andelskroneberegning.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Valbyparken Valbygårdsvej 35-95 2500 Valby Hjemmeside: www.ab-valbyparken.dk E-mail: Bestyrelsen@ab-valbyparken.dk CVR-nr.: 18 88 35 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Beliggende Matr.nr. 2061 og 2065 - 2070 Valby
Bestyrelse	Carsten Dyhr, Formand Frederik Berner Petersen Henning Wálden Michael Kell Truesen Kenneth Budal Larsen
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Danske Bank

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 4. april 2018

Bestyrelse:

 Carsten Dyhr Formand	 Frederik Berner Petersen	 Henning Wålden
 Michael Kell Tvesen	 Kenneth Budal Larsen	

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Valbyparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Valby, den 4. april 2018

Administrator:


Administrator
DEAS A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

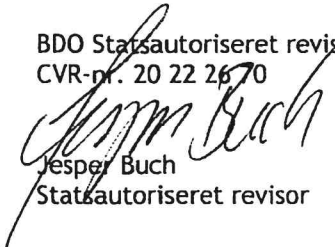
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Valbyparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	226	17.656,00
Udlejede lejligheder.....	26	2.089,00
	252	19.745,00

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.574	11.243
Valuarvurdering.....	19.257	17.220
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.373	2.122
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	800	
Foreslået andelsværdi.....	18.195	
Reserver uden for andelsværdi.....	566	

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	520
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....	638

Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	4%
Øvrige omkostninger.....	53%
Finansielle poster, netto.....	6%
Afdrag.....	37%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	84%
---	-----

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Valbygårdsvej 35-95, 2500 Valby.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Installationer	10-20 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver vedrører tilgodehavender hos andelshavere som værdiansættes til nominel værdi, aktivet afskrives i takt med indbetalinger fra andelshaverne.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der skal til en hver tid være et lejemål udlejet til et ikke medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 tkr.	(ej revideret) Budget 2017 tkr.
Andelsboligafgift.....		9.179.562	9.048	9.181
Huslejeindtægter.....	1	1.499.535	1.522	1.450
Øvrige indtægter.....	2	240.362	465	450
INDTÆGTER I ALT.....		10.919.459	11.035	11.081
Skatter og afgifter m.v.....	3	-3.423.305	-3.579	-3.600
Forsikringer.....	4	-283.174	-330	-260
Fiberby.....		0	-214	-220
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.....	5	-1.342.367	-1.005	-1.050
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-482.071	-788	-1.000
Planlagt vedligeholdelse.....	7	0	-610	-1.000
Foreningsomkostninger.....	8	-812.880	-794	-850
Afskrivninger.....	12	-145.006	-286	-145
OMKOSTNINGER I ALT.....		6.488.803	7.606	8.125
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		4.430.656	3.429	2.956
Andre finansielle indtægter.....	9	417.208	563	500
Andre finansielle omkostninger.....	10	-1.145.074	-919	-840
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-727.866	-356	-340
RESULTAT FØR SKAT.....		3.702.790	3.073	2.616
Skat af årets resultat.....	11	-119.834	-45	0
ÅRETS RESULTAT.....		3.582.956	3.028	2.616
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		4.156.368	2.572	3.050
Anvendt af tidligere års overskud.....		-573.412	456	-434
I ALT.....		3.582.956	3.028	2.616

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....	12	34.723.685	34.792
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12	39.868	116
Materielle anlægsaktiver.....		34.763.553	34.908
Nettotilgodehavende vedrørende altaner.....		6.314.482	7.993
Finansielle anlægsaktiver.....	13	6.314.482	7.993
ANLÆGSAKTIVER.....		41.078.035	42.901
Tilgodehavende boligafgift, leje, varme mv.....		130.168	139
Forudbetalte omkostninger.....		5.148	4
Andre tilgodehavender.....		101.349	0
Indestående i Grundejerns Investeringsfond § 18 b.....		238.524	17
Varmeregnskab.....	14	26.529	0
Antenneregnskab.....	15	9.605	0
Tilgodehavender.....		511.323	160
Likvide beholdninger.....	16	15.839.241	15.619
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.350.564	15.779
AKTIVER.....		57.428.599	58.680

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital.....		4.961.336	4.961
Overført overskud.....		21.706.281	18.362
EGENKAPITAL.....	17	26.667.617	23.323
Hensættelse til udskudt skat.....		45.146	45
Hensat Grundejernes Investeringsfond.....		238.524	0
HENSATTE FORPLIGTELSE		283.670	45
Prioritetsgæld.....	18	26.618.311	30.775
Forudbetalt leje og deposita.....		1.278.455	1.274
Langfristede gældsforpligtelser		27.896.766	32.049
Forudbetalt boligafgift og leje.....		48.883	40
Mellemregning med andelshavere ifm. videresalg.....		1.524.707	2.501
Selskabsskat.....		119.834	0
Varmeregnskab.....	14	0	18
El regnskab.....		20.913	0
Øvrige skyldige driftsomkostninger.....		0	454
Anden gæld.....		866.209	250
Kortfristede gældsforpligtelser		2.580.546	3.263
GÆLDSFORPLIGTELSE		30.477.312	35.312
PASSIVER		57.428.599	58.680
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelskroneberegning	22		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Huslejeindtægter			1
Boliger.....	1.333.140	1.363	
Garager.....	100.000	90	
Kælderrum.....	18.820	19	
Parkering.....	47.575	50	
	1.499.535	1.522	
Øvrige indtægter			2
Fiberby.....	0	211	
Vaskeriindtægter.....	232.392	248	
Salg af nøgler m.m.....	7.970	5	
Andre indtægter.....	0	1	
	240.362	465	
Skatter og afgifter m.v.			3
Ejendomsskat.....	2.166.443	2.222	
Renovation.....	360.155	426	
Vandafgift.....	711.796	748	
Elektricitet.....	180.000	178	
Rottebekæmpelse.....	4.911	5	
	3.423.305	3.579	
Forsikringer			4
Ejendomsforsikring.....	243.747	286	
Glasforsikring.....	34.165	32	
Lovpligtig arbejdsskade.....	3.016	2	
Traktorforsikring.....	2.246	6	
Bestyrelsesansvarforsikring.....	0	4	
	283.174	330	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.			5
Løn og gage.....	382.147	387	
Pension.....	39.276	38	
Sociale omkostninger.....	4.176	5	
Ejendomsservice.....	465.932	214	
Trappevask.....	200.936	207	
Tørretumbleraftræk.....	0	10	
Kørsel af skrald m.v.....	34.012	9	
Snerydning.....	1.524	3	
Rengøringsartikler m.v.....	2.265	81	
Affaldsposer.....	0	0	
Drift vaskeri.....	118.581	26	
Arbejdstøj.....	2.380	0	
Diverse.....	-2	15	
Fælleslokaler.....	14.795	0	
Fælles gårdanlæg.....	76.345	10	
	1.342.367	1.005	
 Reparationer og vedligeholdelse			 6
Blikkenslager.....	74.826	227	
Murer.....	0	16	
Tømrer og snedker.....	0	76	
Maler.....	0	5	
Varme anlæg.....	0	66	
Rensning af faldstammer.....	0	83	
Kloak.....	44.325	0	
Kælder og sokler.....	39.553	0	
Skralderum.....	90.865	0	
Elektriker.....	109.781	154	
Diverse/Arkitekt/Rådgivende ingeniør.....	72.254	0	
Gård, have og vej.....	0	20	
Vaskeri.....	0	34	
Traktor/fejmaskine.....	0	61	
Låseservice.....	0	7	
Tagreparationer.....	0	17	
Isenkram, værktøj m.m.....	50.467	22	
	482.071	788	
 Planlagt vedligeholdelse			 7
Faldstammer.....	0	65	
Vejstandsættelse.....	0	2	
Gård/terræn (etape 2).....	0	526	
Udvendig arealer Etape 3.....	0	17	
	0	610	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			8
Administration.....	508.833	600	
Administrationshonorar ekstraordinær GF.....	19.000	0	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	43.626	43	
Revision.....	53.000	53	
Beregning af ny andelskrone.....	20.625	0	
Valuar mv. vedr. andelskronen.....	57.931	7	
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	22.314	0	
Opkrævningsgebyr.....	0	20	
Kontorartikler m.v.....	15.820	6	
Telefon og bredbånd, bestyrelseslokale.....	0	7	
Telefon, vaskeri.....	2.386	1	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	43.738	13	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	15.000	19	
Dataløn.....	0	1	
Tab på fraflyttet lejere.....	830	23	
Container.....	4.628	0	
Øvrige omkostninger.....	0	1	
Beboeraktiviteter.....	5.149	0	
	812.880	794	
Andre finansielle indtægter			9
Andelshavere, andel af fælleslån.....	416.736	546	
Renter GI.....	472	17	
	417.208	563	
Andre finansielle omkostninger			10
Prioritetsgæld.....	812.368	882	
Grundejernes Investeringsfond.....	0	37	
Kurstab m.v. ved omprioritering.....	332.706	0	
	1.145.074	919	
Skat af årets resultat			11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	119.834	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	45	
	119.834	45	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			12
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....	697.108	41.889.867	
Salg af altaner.....	0	0	
Overførsel.....	0	0	
Kostpris 31. december 2017.....	697.108	41.889.867	
Afskrivninger 1. januar 2017.....	580.626	7.097.790	
Årets afskrivninger	76.614	68.392	
Afskrivninger 31. december 2017.....	657.240	7.166.182	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	39.868	34.723.685	
	2017 kr.	2016 tkr.	
Nettotilgodehavende vedrørende altaner			13
Saldo, primo.....	7.993.446	9.110	
Indfrielse af lån.....	-1.270.462	-686	
Renter.....	417.344	546	
	7.140.328	8.970	
Indbetalinger.....	-825.846	-976	
	-825.846	-976	
Nettotilgodehavende vedrørende altaner i alt.....	6.314.482	7.994	
Varmeregnskab			14
Afholdte varmeudgifter.....	1.774.789	1.777	
Aconto varme.....	-1.748.260	-1.795	
	26.529	-18	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Antenneregnskab			15
Aconto serviceydelser Fiberby.....	-214.150	0	
	-214.150	0	
Fiberby-udgifter.....	223.755	0	
	223.755	0	
Antenneregnskab i alt.....	9.605	0	
Kasse- og girobeholdninger			16
Danske Bank.....	12.579.596	7.374	
Kassebeholdning bestyrelse.....	8.714	9	
Klientkonto indestående.....	2.623.419	5.998	
Altankonto Danske Bank.....	627.512	2.238	
	15.839.241	15.619	
Egenkapital			17
	Andelskapital	Overført resultat mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	4.961.336	18.361.849	23.323.185
Forslag til årets resultatdisponering.....		-573.412	-573.412
Afdrag på prioritetsgæld.....		4.156.368	4.156.368
Hensat til Grundejernes Investeringsfond.....		-238.524	-238.524
Egenkapital 31. december 2017.....	4.961.336	21.706.281	26.667.617

NOTER

	Hoved- stol i t.kr	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	Note
Prioritetsgæld							18
BRF Kredit, rentetilpasning 1,84%,	16.985.000	10.551.810	1.679.008	227.079	8.872.802	9.302.493	
BRF Kredit, Kontantlån, 2,5%...	20.555.000	19.485.472	314.304	452.958	0	0	
Grundejernes investeringsfond...	4.725.000	737.397	78.710	9.277	0	0	
Realkredit Danmark, Kontantlån 1,5%....	18.000.000	0	254.491	123.054	17.745.509	18.014.882	
Ekstraordinært afdrag ved omlægning.....	0	0	1.829.855	0	0	0	
		30.774.679	4.156.368	812.368	26.618.311	27.317.375	

Rentetilpasningslånet fra BRF Kredit har en rente på 1,84% og en bidragssats på 0,45% er et F10 lån med en restløbetid på 5 år.

Kontantlånet fra BRF Kredit er i året indfriet ved omprioritering.

Lånet fra Grundejernes investeringsfond er i året indfriet ved omprioritering.

Lånet fra Realkredit Danmark er et kontantlån optaget i forbindelse med foreningens omprioritering af lån. Lånet har en rente på 1,66% og en bidragssats på 0,39% og en restløbetid på 19,66 år.

Eventualposter mv.

19

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.618 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 34.724 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 4.700.000 kr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	226	17.656	17.656	17.206
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	26	2.089	2.089	2.539
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	252	19.745	19.745	19.745

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	340.000.000	17.220	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000	506	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		

	Ja	Nej
G1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	520		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	77		
		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	15	171	203

		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	18.195	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	800	
K3	Teknisk andelsværdi	18.995	

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	24	40	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	132	31	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	156	71	24

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	12%
---	--	-----

Friværdi i forhold til valuarvurdering 91%

		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	145	146	235

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

22

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 26.667.617.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	41.889.867
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	340.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	222.000.000

Ejendommen blev d. 3. april 2018 vurderet af ejendomsmægler og valuar Jens Klein til en kontant handelspris på kr. 340.000.000, pr. 31. december 2017.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2017.....		26.667.617
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	340.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>34.723.685</u>	305.276.315
Kursværdi prioritetsgæld.....	27.317.375	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>26.618.311</u>	-699.064
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.....		-10.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....		321.244.868

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{321.244.868 \times \text{andelsindskud}}{4.961.336}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 64,7497. Andelsindskuddet udgør 281 kr. pr. m². Andelværdien pr. m² udgør kr. 18.194,66