



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

A/B VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

18.907,05 kr. m²


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
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.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Valbyparken Valbygårdsvej 35-95 2500 Valby Hjemmeside: www.ab-valbyparken.dk CVR-nr.: 18 88 35 38 Stiftet: 5. september 1995 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carsten Dyhr, formand Frederik Berner Petersen Henning Wålden Camilla Christiansen Kenneth Budal Larsen
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B Valbyparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

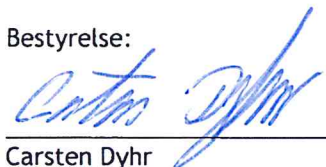
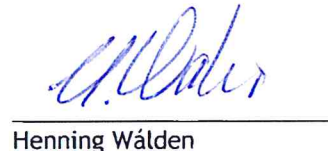
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2019

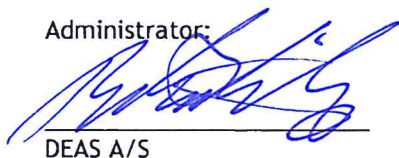
Bestyrelse:


Carsten Dyhr
Formand
Frederik Berner Petersen
Henning Wålden
Camilla Christiansen
Kenneth Budal Larsen**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i A/B Valbyparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 13. marts 2019

Administrator:


DEAS A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Valbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Valbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

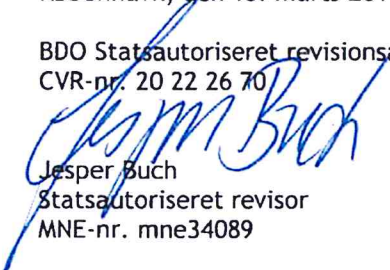
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 13. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B 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
Andelsboliger	229	17.893
Boliglejemål	23	1.852
	252	19.745

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.407	11.243
Valuarvurdering	20.567	18.638
Anskaffelsessum (kostpris)	2.393	2.169
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	285	258
Foreslået andelsværdi	18.907	17.134
Reserver uden for andelsværdi	1.565	1.418
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		517
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig		653
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger		18 %
Øvrige omkostninger		56 %
Finansielle poster, netto		2 %
Afdrag		24 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		86 %

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Valbyparken for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles 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 levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal 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 (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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 nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, 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.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven 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

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....		9.245.490	9.221.000	9.179.562
Lejeindtægter.....	1	1.220.581	1.448.000	1.498.705
Vaskeriindtægter.....		211.594	250.000	232.392
Diverse indtægter.....		30.404	0	7.970
INDTÆGTER.....		10.708.069	10.919.000	10.918.629
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-2.347.518	-2.358.000	-2.413.204
Forbrugsafgifter.....	3	-1.181.042	-1.040.000	-1.256.862
Renholdelse.....	4	-1.730.456	-1.495.000	-1.392.476
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.020.977	-1.054.000	-438.978
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-831.226	-1.516.000	0
Administrationsomkostninger.....	7	-527.064	-615.000	-841.447
Afskrivninger.....	8	-81.681	-146.000	-145.006
OMKOSTNINGER.....		-7.719.964	-8.224.000	-6.487.973
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		2.988.105	2.695.000	4.430.656
Andre finansielle indtægter.....	9	325.342	380.000	417.208
Andre finansielle omkostninger.....	10	-546.424	-546.000	-1.145.074
Finansielle poster.....		-221.082	-166.000	-727.866
RESULTAT FØR SKAT.....		2.767.023	2.529.000	3.702.790
Skat af årets resultat.....	11	-57.063	-50.000	-119.834
ÅRETS RESULTAT.....		2.709.960	2.479.000	3.582.956
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.479.693	2.479.000	4.156.368
Overført restandel af årets resultat.....		230.267	0	-573.412
DISPONERET I ALT.....		2.709.960	2.479.000	3.582.956

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		34.655.293	34.723.685
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		26.579	39.868
Fugeprojekt.....		18.750	0
Helhedsplan.....		212.500	0
Materielle anlægsaktiver.....	12	34.913.122	34.763.553
Nettobilgodehavender vedrørende altaner.....		4.372.811	6.314.484
Finansielle anlægsaktiver.....	13	4.372.811	6.314.484
ANLÆGSAKTIVER.....		39.285.933	41.078.037
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		29.336	130.168
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		374.309	238.524
Andre tilgodehavender.....		52.861	101.349
Periodeafgrænsningsposter.....		157.083	5.148
Varmeregnskab.....	18	0	26.529
Antenneregnskab.....	14	18.443	9.605
Tilgodehavender.....		632.032	511.323
Likvide beholdninger.....	15	24.831.494	15.839.239
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		25.463.526	16.350.562
AKTIVER.....		64.749.459	57.428.599

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital.....		5.027.933	4.961.336
Overført resultat.....		28.739.266	21.706.281
EGENKAPITAL.....	16	33.767.199	26.667.617
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		374.309	238.524
Hensættelse til udskudt skat.....		45.146	45.146
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		419.455	283.670
Prioritetsgæld.....	17	24.138.619	26.618.311
Deposita og forudbetalt leje.....		1.315.699	1.278.455
Langfristede gældsforpligtelser.....		25.454.318	27.896.766
Mellemregning andelshavere ved salg.....		3.644.033	1.524.707
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		19.711	48.883
Selskabsskat.....		84.421	119.834
Anden gæld.....		1.152.217	866.209
Elregnskab.....		190.502	20.913
Varmeregnskab.....	18	17.603	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.108.487	2.580.546
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		30.562.805	30.477.312
PASSIVER.....		64.749.459	57.428.599
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.209.870	1.249.000	1.355.083	
Lejeindtægt, p-plads.....	133.250	173.000	147.575	
Lejeindtægt, kælderrum.....	18.820	19.000	18.820	
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond....	-135.785	0	0	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-5.574	7.000	-22.773	
	1.220.581	1.448.000	1.498.705	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	2.166.442	2.167.000	2.166.441	
Forsikringer	178.493	188.000	243.747	
Erhvervsansvarsforsikring.....	2.583	3.000	3.016	
	2.347.518	2.358.000	2.413.204	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	148.089	0	180.000	
Vandforbrug.....	713.943	722.000	711.796	
Renovation.....	319.010	318.000	365.066	
	1.181.042	1.040.000	1.256.862	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	527.854	433.000	421.423	
Ejendomsservice.....	578.497	500.000	465.932	
Trappevask.....	205.642	230.000	200.936	
Snerydning, grus og saltning.....	1.800	10.000	1.524	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	65.843	75.000	76.345	
Fjernelse af graffiti.....	6.038	0	0	
Fællesvaskeri.....	145.720	118.000	118.581	
Rengøringsartikler.....	40.965	20.000	2.265	
Sociale omkostninger.....	5.245	4.000	4.176	
Container og kørsel med skrald.....	27.274	45.000	38.640	
Andre udgifter, ejendomsfunktionær.....	7.661	0	0	
Arbejdstøj.....	13.283	5.000	2.380	
Materialeudgifter.....	31.456	45.000	45.479	
Skadedyrsbekæmpelse.....	26.250	0	0	
Fælleslokaler.....	46.928	10.000	14.795	
	1.730.456	1.495.000	1.392.476	

NOTER

	Regnskab 2018 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	662.816	0	74.826	
Murer.....	138.434	1.000.000	130.418	
Elektriker.....	92.720	0	109.781	
Forsikringsskader.....	10.026	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	76.522	50.000	77.242	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	38.187	0	44.325	
Selskabslokaler.....	2.272	4.000	2.386	
	1.020.977	1.054.000	438.978	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Etablering af legeplads.....	808.726	0	0	
Undersøgelse af murbindere.....	22.500	1.516.000	0	
	831.226	1.516.000	0	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	311.756	333.000	508.833	
Anden administration.....	9.831	0	19.000	
Revision.....	37.000	53.000	53.000	
Revision, beregning af ny andelskrone.....	0	0	20.625	
Anden rådgivning.....	17.499	23.000	22.314	
Kontingenter/abonnementer.....	-34.165	35.000	34.165	
Kontorartikler mv.....	31.380	17.000	15.820	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.258	3.000	2.246	
Handelsværdiurdering.....	89.742	77.000	101.557	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	23.250	19.000	15.000	
Generalforsamling.....	31.399	45.000	43.738	
Beboeraktiviteter.....	7.114	10.000	5.149	
	527.064	615.000	841.447	
Afskrivninger				8
Afskrivning driftsmidler.....	13.289	77.000	76.614	
Afskrivning installationer.....	68.392	69.000	68.392	
	81.681	146.000	145.006	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	608	0	0	
Renteindtægter GI.....	0	0	472	
Diverse renteindtægter.....	324.734	380.000	416.736	
	325.342	380.000	417.208	

NOTER

	Er ikke underlagt revision		Note
Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	
Andre finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter.....	546.424	812.368	10
Låneomkostninger.....	0	332.706	
	546.424	1.145.074	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	84.421	119.834	11
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-27.358	0	
	57.063	119.834	
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12
Kostpris 1. januar 2018.....	41.889.867	697.108	
Kostpris 31. december 2018.....	41.889.867	697.108	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	7.166.182	657.240	
Årets afskrivninger	68.392	13.289	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	7.234.574	670.529	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	34.655.293	26.579	
	Fugeprojekt	Helhedsplan	
Tilgang.....	18.750	212.500	
Kostpris 31. december 2018.....	18.750	212.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	18.750	212.500	
Finansielle anlægsaktiver			
		Nettoutilgode- havender vedrørende altaner	13
Saldo 1. januar 2018.....		6.314.482	
Afdrag.....		-1.941.671	
Saldo 31. december 2018.....		4.372.811	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		4.372.811	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Antenneregnskab			14
Indbetalt a conto antenne.....	-217.700	-214.150	
Afholdte serviceydelser antenne.....	226.538	223.755	
Afregning serviceydelser antenne.....	9.605	0	
	18.443	9.605	

Likvide beholdninger			15
Danske Bank.....	22.999.172	12.579.594	
Klientkonto indestående.....	0	2.623.419	
Altankonto Danske Bank.....	1.823.608	627.512	
Kassebeholdning.....	8.714	8.714	
	24.831.494	15.839.239	

Egenkapital				16
	Andelskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	4.961.336	21.706.282	26.667.618	
Tillægsværdi nye andele.....	66.597	4.323.024	4.389.621	
Forslag til årets resultatdisponering.....		230.267	230.267	
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.479.693	2.479.693	
Egenkapital 31. december 2018.....	5.027.933	28.739.266	33.767.199	

Prioritetsgæld						17
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
RD nom. kr. 18.000.000.....	17.745.509	769.611	358.027	16.975.898	17.221.102	
BRFkredit nom. kr. 16.985.000.	8.872.802	1.710.082	188.397	7.162.721	7.467.706	
	26.618.311	2.479.693	546.424	24.138.619	24.688.808	

Lånet fra Realkredit Danmark er et kontantlån med en rente på 1,66% og en bidragssats på 0,39% og en restløbetid på 18,66 år.

Rentetilpasningslånet fra BRFkredit har en rente på 1,84% og en bidragssats på 0,45% er et F10 lån med en restløbetid på 4 år.

	2018 kr.	2017 kr.	
Varmeregnskab			18
Indbetalt a conto varme.....	1.837.090	1.748.260	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.819.487	-1.774.789	
	17.603	-26.529	

NOTER**Note****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 udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**20**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 4.700 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.139 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 34.913 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	229	17.893	17.656	17.656
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	23	1.852	2.089	2.089
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

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 ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	368.000.000	18.638	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.000.000	1.418	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	520
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	61

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	171	203	151

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.907
K2 Gæld - omsætningsaktiver	285
K3 Teknisk andelsværdi	19.192

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	40	22	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	31	0	42
M3 Vedligeholdelse i alt	71	22	94

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27 %
	Friværdi i forhold til valuarvurdering	99 %

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	146	235	139

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 33.767.199.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	42.818.225
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	368.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	222.000.000

Ejendommen blev den 2. marts 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Property Advisers til en kontant handelspris på kr. 368.000.000 pr. 31. december 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens 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.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	33.767.199
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	368.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>34.913.122</u>
	333.086.878
Bogført værdi prioritetsgæld.....	24.138.619
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>24.688.808</u>
	-550.189
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.....	-28.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	338.303.888

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:

$$\frac{338.303.888}{5.027.933} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 67,2849, svarende til 18.907,05 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). 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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.