

ANDELSBOLIGFORENINGEN SKOVBO 02

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

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	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup Telefon: +45 35 35 75 03 E-mail: epost@byogbolig.com CVR-nr.: 26 95 23 95 Stiftet: 1. januar 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kaj Christensen, formand Henrik Baumann Zeymer Ole Thomsen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postbox 534 4200 Slagelse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Skovbo 02.

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 26. marts 2019

Bestyrelse:

Kaj Christensen
Formand

Henrik Baumann Zeymer

Ole Thomsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Skovbo 02 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 26. marts 2019

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovbo 02

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovbo 02 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. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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.

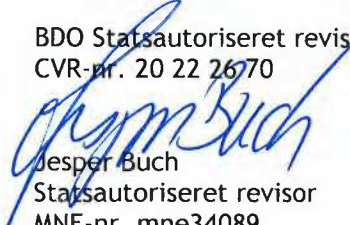
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 26. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 2670


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 Andelsboligforeningen Skovbo 02 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	12	682
Erhvervsandele	2	241
Boliglejemål	2	138
	16	1.061

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.118	14.892
Valuarvurdering	23.619	20.547
Anskaffelsessum (kostpris)	8.694	7.563
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	7.949	6.915
Foreslået andelsværdi	15.393	13.391
Reserver uden for andelsværdi	0	0

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig	628
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhvervsandel	1.152
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig	526

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger	43 %
Øvrige omkostninger	20 %
Finansielle poster, netto	30 %
Afdrag	7 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	91 %
--	------

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100)	106	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder	2	2	2	2	2
Vedtaget andelskrone		18,58	18,58	18,66	18,49

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

Usikkerhed ved indregning og 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af, at foreningen foreløbig har afholdt udgifter til udbedring af skimmelangreb i lejligheder for tkr. 507 og omlagt lån for tkr. 159. Desuden har foreningen fortaget isolering af gavle for tkr. 323.

Årets resultat anses på baggrund af årets begivenheder 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 Andelsboligforeningen Skovbo 02 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

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.

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 poster direkte på egenkapitalen.

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

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

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

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 17, 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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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 tkr.	Regnskab 2017 tkr.
Boligafgift.....	1	706.056	690	690
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		72.542	73	72
INDTÆGTER.....		778.598	763	762
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-56.899	-65	-63
Forbrugsafgifter.....	3	-67.976	-61	-61
Renholdelse.....	4	-47.855	-41	-41
Vedligeholdelse løbende.....	5	-75.135	-50	-24
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-506.683	-350	0
Administrationsomkostninger.....	7	-88.236	-74	-72
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-6.210	-6	-6
OMKOSTNINGER.....		-848.994	-647	-267
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-70.396	116	495
Andre finansielle omkostninger.....	8	-409.832	-224	-227
RESULTAT FØR SKAT.....		-480.228	-108	268
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-480.228	-108	268
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		93.360	91	88
Forbrug af hensættelser.....		-299.216	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-274.372	-199	180
DISPONERET I ALT.....		-480.228	-108	268

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		21.477.500	15.801
Facadeisolering.....		322.500	0
Materielle anlægsaktiver.....	9	21.800.000	15.801
ANLÆGSAKTIVER.....		21.800.000	15.801
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	13
Periodeafgrænsningsposter.....		21.511	9
Tilgodehavender.....		21.511	22
Likvide beholdninger.....		513.381	150
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		534.892	172
AKTIVER.....		22.334.892	15.973

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital.....		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		13.775.307	8.098
Overført resultat.....		226.235	407
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	14.463.042	8.967
Hensat til modernisering.....		0	299
Andre reserver.....		0	299
EGENKAPITAL.....		14.463.042	9.266
Prioritetsgæld.....	11	7.720.715	6.576
Deposita og forudbetalt leje.....		26.131	9
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	12	44.451	38
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.791.297	6.623
Anden gæld.....	13	25.312	27
Varmeregnskab.....	14	55.241	57
Kortfristede gældsforpligtelser.....		80.553	84
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.871.850	6.707
PASSIVER.....		22.334.892	15.973
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Boligaft			1
Boligaft.....	428.392	420	
Erhvervsboligaft.....	277.664	270	
	706.056	690	
 Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	40.720	40	
Bygningsforsikring.....	8.513	15	
Glasforsikring.....	2.502	3	
Andre forsikringer.....	5.164	5	
	56.899	63	
 Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	5.522	4	
Vandforbrug.....	46.564	41	
Renovation.....	15.890	16	
	67.976	61	
 Renholdelse			4
Ejendomsservice.....	47.205	41	
Rengøringsartikler, vejsalt m.m.....	650	0	
	47.855	41	
 Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	21.831	2	
Tømrer og snedker.....	0	1	
Tagvindue og tagrender.....	25.837	0	
Elektriker.....	5.201	2	
Varmeanlæg.....	6.028	1	
Låseservice.....	5.321	0	
Glarmester.....	0	13	
Diverse vedligeholdelse.....	10.917	5	
	75.135	24	
 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			6
Facadeisolering og skimmelsanering.....	506.683	0	
	506.683	0	

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Administrationsomkostninger			7
Administration.....	36.695	36	
Anden administration.....	15.750	2	
Revision.....	19.500	20	
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	1.000	1	
Kontingent, ABF.....	2.723	3	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.637	1	
Målerpasning og varmeregnskab.....	9.674	9	
Generalforsamling.....	257	0	
	88.236	72	

Andre finansielle omkostninger			8
Renteomkostninger bank.....	3.762	0	
Prioritetsrenter.....	247.381	227	
Kurstab og låneomkostninger.....	158.689	0	
	409.832	227	

Materielle anlægsaktiver			9
	Grunde og bygninger	Facadeisolering	
Kostpris 1. januar 2018.....	7.702.193	0	
Tilgang.....	0	322.500	
Kostpris 31. december 2018.....	7.702.193	322.500	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	8.097.807	0	
Årets opskrivninger.....	5.677.500	0	
Opskrivninger 31. december 2018.....	13.775.307	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	21.477.500	322.500	

Egenkapital					10
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	461.500	8.097.807	407.247	8.966.554	
Årets tilgang.....		5.677.500		5.677.500	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-274.372	-274.372	
Afdrag på prioritetsgæld.....			93.360	93.360	
Egenkapital 31. december 2018.....	461.500	13.775.307	226.235	14.463.042	

NOTER

Prioritetsgæld

Note

11

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF						
rentetilpasning.....	23	3.096.000	0	88.834	3.096.000	3.321.331
BRF 3 %.....	0	3.479.961	68.075	135.456	0	0
BRF 2 %.....	26	0	25.285	23.091	4.624.715	4.654.872
		6.575.961	93.360	247.381	7.720.715	7.976.203

BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 23 år med en aktuel rente på 2,27%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2022.

BRFkredit 3% kontantlån er indfriet i indeværende regnskabsår.

BRFkredit 2% kontantlån har en restløbetid på 25,75 år med en rente på 2,09%.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

	2018 kr.	2017 tkr.	
Indvendig vedligeholdelse for lejere			12
Indvendig vedligeholdelse primo.....	38.241	32	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	6.210	6	
	44.451	38	
Anden gæld			13
Skyldig revision.....	20.500	21	
Diverse omkostningskreditorer.....	4.812	6	
	25.312	27	
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme.....	82.036	81	
Afholdte varmeudgifter.....	-26.795	-24	
	55.241	57	

NOTER

Note

Eventualposter mv.**15****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**16**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt tkr. 400 til sikkerhed for bankmellemværende med Nykredit Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.721 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 21.800 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

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	12	682	682	682
B2	Erhvervsandele	2	241	241	241
B3	Boliglejemål	2	138	138	138
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.061	1.061	1.061

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.800.000	20.547	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	792
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	78

		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)	30	290	-520

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.393
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.949
K3	Teknisk andelsværdi	23.342

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	23	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	182	0	478
M3	Vedligeholdelse i alt	237	23	549

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63 %
---	--	------

		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)	92	96	101

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 14.463.042.

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 9).....	8.024.693
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	21.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	15.800.000

Ejendommen blev den 27. februar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 21.800.000 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.....	14.463.042
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	21.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>21.800.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	7.720.715
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>7.976.203</u>
	-255.488
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	14.207.554

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:

$$\frac{14.207.554}{461.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 30,7856, svarende til 15.392,80 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 skattetilvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
10	26.000	260.000	800.426	8.004.260
2	40.500	81.000	1.246.817	2.493.634
1	31.500	31.500	969.746	969.746
1	89.000	89.000	2.739.918	2.739.918
14		461.500		14.207.554

SUPPLERENDE BERETNING

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....	454.000	428.392
Erhvervsboligafgift.....	286.000	277.664
Lejeindtægter.....	72.000	72.542
Indtægter.....	812.000	778.598
Ejendomsskat.....	-41.000	-40.720
Bygningsforsikring.....	-13.000	-8.513
Glasforsikring.....	-3.000	-2.502
Andre forsikringer.....	-5.000	-5.164
Renovation.....	-16.000	-15.890
Vandforbrug.....	-45.000	-46.564
Elforbrug, fællesarealer.....	-6.000	-5.522
Renholdelse.....	-48.000	-47.855
Vedligeholdelse løbende.....	-50.000	-75.135
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-187.000	-506.683
Administration.....	-37.000	-36.695
Anden administration.....	-1.500	-15.750
Revision.....	-20.000	-19.500
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Kontingent, ABF.....	-3.000	-2.723
Målerpasning og varmeregnskab.....	-10.000	-9.674
Porto/gebyrer/stempel.....	-3.000	-2.637
Generalforsamling.....	-1.000	-257
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-6.000	-6.210
Renteomkostninger bank.....	-4.000	-3.762
Prioritetsrenter.....	-212.000	-247.381
Kurstab og låneomkostninger.....	0	-158.689
Omkostninger.....	-712.500	-1.258.826
ÅRETS RESULTAT.....	99.500	-480.228
Afdrag på prioritetsgæld.....	-138.000	-93.360
Nettoresultat.....	-38.500	-573.588
Likviditetsforskydning.....	-38.500	
Disponibel beholdning, primo.....	454.339	
Disponibel beholdning, ultimo.....	415.839	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-03-29 06:41:44Z

NEM ID 

Kaj Nyborg Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-967926062829

IP: 80.210.xxx.xxx

2019-04-03 17:11:05Z

NEM ID 

Henrik Baumann Zeymer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-766071333936

IP: 80.210.xxx.xxx

2019-04-04 15:11:54Z

NEM ID 

Ole Preben Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-479118345738

IP: 2.130.xxx.xxx

2019-04-10 06:17:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZKA7F-TBCGA-J50IW-V71WW-VPHSX-7LICI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>