



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 ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Vedtaget andelskrone

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.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Arresøparken c/o Formand Arne Thøgersen Troldebakken 13 3300 Frederiksværk Telefon: +45 48 18 74 86 E-mail: arth@youmail.dk CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 4. marts 2004 Hjemsted: Frederiksværk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Thøgersen, formand Thorkil Olsen, næstformand Torben Hædersdal Bo Olsen Lillian Marcher
Administrator	ADVODAN Hillerød Carlsbergvej 32 3400 Hillerød
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

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.

Frederiksværk, den 7. marts 2019

Bestyrelse:


Arne Thøgersen
Formand


Thorkil Olsen
Næstformand


Torben Hædersdal


Bo Olsen


Lillian Marcher

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Arresøparken 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.

Frederiksværk, den 7. marts 2019

Administrator:

ADVODAN Hillerød

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken 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 20-21 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 regnskabsbrugere 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.

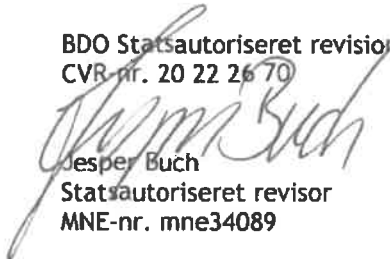
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 12. 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 Arresøparken 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.....	28	3.157
	28	3.157
Grundareal i m ²		12.163
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.205	13.205
Foreslået andelsværdi.....	7.151	7.151
Reserver uden for andelsværdi.....	75	75
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		766
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		12 %
Øvrige omkostninger.....		16 %
Finansielle poster, netto.....		56 %
Afdrag.....		16 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		92 %

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100)	91	91	93	98	100
Vedtaget andelskrone.....		1,9910	1,8510	1,8500	1,6810

LEDELSESBERETNING**Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1-44, 3300 Frederiksværk.

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 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 Arresøparken 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.

Indtægter fra gæsteværelser/fælleshus, 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 omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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 13, 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. Nøletallene 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 § 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 tkr.	Regnskab 2017 tkr.
Boligafgift.....		2.419.200	2.419	2.419
Lejeindtægter.....		7.450	8	7
Øvrige indtægter.....	1	204.500	205	212
INDTÆGTER.....		2.631.150	2.632	2.638
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-214.404	-215	-205
Forbrugsafgifter.....	3	-107.225	-111	-105
Renholdelse.....	4	-29.473	-24	-28
Vedligeholdelse løbende.....	5	-325.511	-394	-268
Administrationsomkostninger.....	6	-90.361	-89	-88
OMKOSTNINGER.....		-766.974	-833	-694
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.864.176	1.799	1.944
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.544.859	-1.576	-1.578
ÅRETS RESULTAT.....		319.317	223	366
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		453.223	446	442
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		276.600	202	202
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....		-323.250	-390	-267
Overført restandel af årets resultat.....		-87.256	-35	-11
DISPONERET I ALT.....		319.317	223	366

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	67.000.000	67.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	67.000
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2
Tilgodehavender.....		0	2
Likvide beholdninger.....		241.866	1.075
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		241.866	1.077
AKTIVER.....		67.241.866	68.077

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital.....		8.411.800	8.412
Belvedere.....		2.368.200	2.368
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-1.512.619	-2.541
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	9	25.074.672	24.046
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	10	236.713	284
Andre reserver.....		236.713	284
EGENKAPITAL.....		25.311.385	24.330
Prioritetsgæld.....	11	41.908.931	43.024
Langfristede gældsforpligtelser.....		41.908.931	43.024
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	639
Mellemregninger.....		1.650	0
Anden gæld.....	12	19.900	84
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.550	723
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		41.930.481	43.747
PASSIVER.....		67.241.866	68.077
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Øvrige indtægter			1
Ventelistegebyrer.....	1.400	0	
Andre indtægter.....	1.500	10	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	202	
	204.500	212	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	178.388	169	
Forsikringer.....	36.016	36	
	214.404	205	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	6.607	7	
Vandforbrug.....	4.089	3	
Renovation.....	89.236	86	
Fjernvarme.....	7.293	9	
	107.225	105	
Renholdelse			4
Snerydning, grus og saltning.....	26.100	25	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	3.373	3	
	29.473	28	
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	803	15	
Murer.....	90.956	50	
Tømrer og snedker.....	40.160	139	
Elektriker.....	853	0	
Maler.....	164.375	0	
Varmeantæg.....	16.348	4	
Småanskaffelser, fælleshus.....	1.407	1	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	33	
Eftersyn og reparation af kloak.....	10.609	11	
Diverse vedligeholdelse.....	0	15	
	325.511	268	

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note	
Administrationsomkostninger			6	
Administration.....	41.205	40		
Revision.....	17.500	19		
Anden rådgivning.....	5.000	0		
Kontingent, ABF.....	5.688	6		
Porto/gebyrer/stempel.....	8.894	9		
Telefon og internet.....	3.750	3		
Generalforsamling.....	2.110	4		
Fester.....	2.709	5		
Hjertestarter.....	3.000	0		
Kursusomkostninger.....	505	2		
	90.361	88		
Andre finansielle omkostninger			7	
Prioritetsrenter.....	1.543.884	1.577		
Diverse renteomkostninger.....	975	1		
	1.544.859	1.578		
Materielle anlægsaktiver			8	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018.....		51.192.709		
Kostpris 31. december 2018.....		51.192.709		
Opskrivninger 1. januar 2018.....		15.807.291		
Opskrivninger 31. december 2018.....		15.807.291		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		67.000.000		
Egenkapital før andre reserver			9	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018.....	8.411.800	15.807.291	-2.540.379	21.678.712
Andelskapital, fast 1. januar 2018.....	2.368.200			2.368.200
Forslag til årets resultatdisponering.....			-87.256	-87.256
Værdiregulering renteswap.....			661.793	661.793
Afdrag på prioritetsgæld.....			453.223	453.223
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	10.780.000	15.807.291	-1.512.619	25.074.672

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			10
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....	283.363	349	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	276.600	202	
Anvendt vedligeholdelse.....	-323.250	-267	
	236.713	284	

Prioritetsgæld 11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt ..	26.392.000	0	155.917	26.392.000	26.510.764
Nykredit, var. rt ..	4.764.947	188.110	43.884	4.576.837	4.581.413
Nykredit, var. rt ..	6.715.380	265.112	61.847	6.450.268	6.456.718
Renteswap.....	5.151.619	0	1.282.235	4.489.826	4.489.826
	43.023.946	453.222	1.543.883	41.908.931	42.038.721

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 24,25 år med en aktuel rente på -0,2687 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2019, og refinansieres 1. april 2021.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 24,5 år med en aktuel rente på -0,1774 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2019, og refinansieres 1. oktober 2022.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 25,25 år med en aktuel rente på -0,1774 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2019, og refinansieres 1. oktober 2022.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Anden gæld			12
Skyldig revision.....	17.500	18	
Snerydning.....	0	9	
Diverse omkostningskreditorer.....	2.400	57	
	19.900	84	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

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	28	3.157	3.157	3.157
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	28	3.157	3.157	3.157

	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	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
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	67.000.000	21.223	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	236.713	75	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	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	766
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	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)	7	116	101

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.151
K2 Gæld - omsætningsaktiver	13.205
K3 Teknisk andelsværdi	20.356

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	33	85	103
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	33	85	103

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37 %
--	------

	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)	95	140	144

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.074.672.

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 8).....	51.192.709
3. Kontantejendomsværdi.....	67.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2017 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	25.074.672
Belvedere.....	-2.368.200

Kontantejendomsværdi 1. oktober 2017.....	67.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>	0

Bogført værdi prioritetsgæld.....	41.908.931	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>42.038.721</u>	-129.790

Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		22.576.682
---	--	-------------------

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:

$$\frac{22.576.682}{10.780.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 2,0943.

	Budget 2018	Budget 2019
Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	8.000	8.000
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.419.200	2.419.200
Indbetalt fremtidig vedligeholdelse	201.600	201.600
Gebyrer ved salg af andelsboliger	3.000	9.000
Ventelistegebyrer	200	1.000
Renteindtægt	0	0
Indtægter i alt	2.632.000	2.638.800
Driftsudgifter		
<i>Ejendomsskat</i>	-179.000	-181.500
<i>Vand</i>	-3.600	-4.000
<i>Fjernvarme</i>	-8.500	-9.100
<i>Renovation</i>	-89.000	-97.500
<i>Rottebekæmpelse</i>	-500	-1.950
<i>Elektricitet</i>	-7.500	-7.500
<i>Ejendomsforsikring/bestyrelsesansvar</i>	-33.500	-34.000
<i>Arbejdsskadeforsikring</i>	-2.600	
<i>Hjertestarter service</i>	0	0
Driftsudgifter I alt	-324.200	-335.550
Renholdelse		
<i>Grønne arealer og græsslåmaskine</i>	-4.000	-4.500
<i>Snerydning</i>	-20.000	-30.000
Renholdelse I alt	-24.000	-34.500
Vedligehold	-390.425	-276.700
Særlig vedligehold		
<i>Rengøringsartikler fælleshus</i>	-1.000	-1.000
<i>Reparation og vedligehold Fælæeshus</i>	-1.000	-1.000
<i>Nyanskaffelser Fælleshus</i>	-1.000	-1.000
Særlig vedligehold i alt	-3.000	-3.000
Administration		
<i>Internet og telefon</i>	-3.000	-5.000
<i>LEI-kode</i>	-800	-2.900
<i>Porto, kopi, hjemmeside og webadgang</i>	-6.200	-6.500
<i>Opmærksomhed/fødselsdagsfest</i>	-5.000	-5.000
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	-6.500	-6.500
<i>Møder/generalforsamling</i>	-3.000	-3.000

	Budget 2018	Budget 2019
<i>Administrationsaftale</i>	-41.200	-42.500
<i>Revision</i>	-18.000	-18.000
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	-3.000	-3.000
<i>Nets serviceomkostninger</i>	-2.000	-2.000
<i>Gebyrer/finansielle udgifter</i>	-1.000	-1.000
Administration i alt	-89.700	-95.400
Udgifter i alt	-831.325	-745.150
Periodens resultat	1.800.675	1.893.650
Renteudgifter, afdrag .m.m.		
<i>Afdrag prioritetsgæld</i>	-446.362	-475.000
<i>Prioritetsrenter + swapaftale</i>	-1.575.000	-1.530.000
<i>Ekstra overførsel til vedligehold</i>		
Renteudgifter og afdrag i alt	-2.021.362	-2.005.000
Periodens nettoresultat	-220.687	-111.350

Oversigt over vedligeholdskontoen

	Budget 2018	Budget 2019
Henlagt årets start	283.363	235.859
Henlagt i løbet af året	201.600	201.600
Ekstraordinær henlæggelse til vedligehold		
Maling af Fælleshus indvendigt	-30.625	0
Maling af vinduer og døre udvendigt	-149.400	0
Murer	-92.000	-8.000
Service/Rensning af tag/	-25.000	-25.000
Tømrer(Rep. Af tag nr. 14/Vandnæser	-14.700	0
VVS/tagrender	-16.000	-10.000
Elektriker	0	-10.000
Service varmeanlæg/reparation/tekniskab	-22.000	-10.000
Service Kloakanlæg	-10.700	-10.700
Fugearbejde/døre, vinduer/brusekabine	-10.000	-10.000
Diverse reparationer	-20.000	-20.000
Udskiftning af 8 hoveddøre	0	-88.000
Maling af spær ud mod Troldebakken	0	-85.000
I alt	-390.425	-276.700
Henlagt årets slut	94.538	160.759