DEAS
EJENDOMS-
ADMINISTRATION

A/B Lindeparken
Bydammen 30-32
2750 Ballerup

CVR nr. 72427718

Årsrapport

for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ejd. 107294/AKL

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2018 for A/B Lindeparken.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. marts 2019

Administrator

DEAS A/S

Annett Klevenhaus
administrator

Benny Thirup
regnskabschef

Bestyrelsen

Ballerup, den 5. marts 2019

Carsten Jepsen
Formand

Ove Larsen

Per Jetting

Annette Christensen

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2019.

Vedtaget andelskrone..... 11,236 6843

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Lindeparken

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindeparken for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-23. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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. Fejlinformation 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:

- 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af

foreningens og administrators interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

København, den 5. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Lindeparken for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi, er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat
Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

	Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
	Indtægter			
1	Indtægter	2.112.537	2.086.000	2.096.012
2	Renteindtægter	3.022	5.000	2.763
	Indtægter i alt	**2.115.559**	**2.091.000**	**2.098.775**
	Udgifter			
3	Ejendomsskatter og afgifter	510.625	534.000	527.594
4	Forsikringer og abonnementer	78.757	79.000	77.295
5	Renholdelse og vicevært	287.139	282.000	365.079
	Administrationshonorar	99.578	95.000	96.677
6	Øvrige administrationsomkostninger	98.102	126.000	113.072
7	Vedligeholdelse	33.961	599.000	179.078
8	Større vedligeholdelsesarbejder	252.488	0	157.898
9	Renteudgifter	22.552	23.000	38.808
	Skat	9.940	15.000	14.235
	Udgifter i alt	**1.393.142**	**1.753.000**	**1.569.736**
	Driftsresultat	**722.417**	**338.000**	**529.039**
	Prioritetsafdrag	-337.108	-338.000	-340.008
	Årets resultat	**385.309**	**0**	**189.031**
	Årets resultat foreslås disponeret således:			
	Overført til årets resultat	80.797	0	-10.071
	Anvendt af henlæggelser til vedligeholdelse	-252.488	0	-157.898
	Overført til henlæggelser til kloak	200.000		
	Overført til henlæggelser til vedligeholdelse	357.000	357.000	357.000
		385.309	357.000	189.031

	Aktiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen Bydammen 30-32	52.901.000	51.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**52.901.000**	**51.600.000**
	Anlægsaktiver i alt	**52.901.000**	**51.600.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift, leje m.m	0	10.331
	Igangværende salg andele	0	1.749.095
	Tilgodehavender i alt	**0**	**1.759.426**
11	**Likvide beholdninger**	**2.913.691**	**3.630.297**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.913.691**	**5.389.723**
	Aktiver i alt	**55.814.691**	**56.989.723**

	Passiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
	Egenkapital		
	Andelskapital	634.830	634.830
12	Kursregulering af prioritetsgæld	-33.158	-43.909
13	Opskrivning af ejendom	46.920.282	45.619.282
14	Afdrag prioritetsgæld	2.139.014	1.801.906
15	Overført resultat	1.936.276	1.855.479
	Egenkapital i alt	**51.597.244**	**49.867.588**
	Generalforsamlingsbestemte reserver		
16	Vedligeholdelsesfond	1.734.691	1.630.179
17	Vedligeholdelse af kloak	250.251	50.251
	Generalforsamlingsbestemte reserver i alt	**1.984.942**	**1.680.430**
	Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt	**53.582.186**	**51.548.018**
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	2.086.042	2.433.901
19	Depositum og forudbetalt leje	20.000	20.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2.106.042**	**2.453.901**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning med DEAS A/S	0	17.400
	Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m	13.218	2.833.493
	Kreditorer	70.124	77.363
	Skyldig indkomstskat	5.941	5.329
	Anden gæld	21.000	22.344
20	Varmeregnskab	16.180	30.744
	Udlæg for lejere	0	1.131
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**126.463**	**2.987.804**
	Gældsforpligtelser i alt	**2.232.505**	**5.441.705**
	Passiver i alt	**55.814.691**	**56.989.723**

21 Eventualforpligtelser
22 Andelsværdiberegning
23 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2018 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
1 **Indtægter**			
Boligleje	60.000	60.000	60.000
Boligafgift andelshavere	1.976.685	1.974.000	1.974.328
Parkering	10.850	11.000	10.800
Diverse kælderrum	12.055	11.000	11.313
Gas	4.892	5.000	5.000
Øvrige lejeindtægter	12.166	0	14.880
Varmetab	-599	0	-909
Ventelistegebyr	3.501	5.000	4.377
Gebyr andelsbevis	2.500	0	2.000
Vaskeriindtægter	14.120	20.000	14.223
Andre indtægter	16.367	0	0
Indtægter i alt	**2.112.537**	**2.086.000**	**2.096.012**
2 **Renteindtægter**			
Renteindtægter, bank	3.022	5.000	2.763
Renteindtægter i alt	**3.022**	**5.000**	**2.763**
3 **Ejendomsskatter og afgifter**			
Ejendomsskatter	213.038	214.000	213.038
El	83.643	80.000	74.030
Vand	125.380	150.000	147.525
Renovation	87.960	90.000	93.001
Rottebekæmpelse	604	0	0
Ejendomsskatter og afgifter i alt	**510.625**	**534.000**	**527.594**
4 **Forsikringer og abonnementer**			
Ejendomsforsikring	69.294	69.000	68.088
Service - varmeanlæg	1.287	0	1.243
Øvrige abonnementer	8.176	10.000	7.964
Forsikringer og abonnementer i alt	**78.757**	**79.000**	**77.295**
5 **Renholdelse og vicevært**			
Ejendomsservice og trappevask	191.927	208.000	207.554
Container	12.098	0	0
Snerydning/vejsalt	47.794	25.000	54.471
Anden renholdelse	0	0	2.129
Drift af fællesarealer	16.779	49.000	2.921
Drift af fælleslokaler/Dansk Kabel TV	9.828	0	14.926
Drift af vaskeri	8.713	0	83.078
Renholdelse og vicevært i alt	**287.139**	**282.000**	**365.079**

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
6 **Øvrige administrationsomkostninger**			
Andre honorarer	5.475	5.000	0
Revisor	22.000	21.000	22.000
Mægler	14.374	15.000	13.437
Udarbejdelse af varmeregnskab	31.062	28.000	29.777
Gebyrer, tingsbogsattester m.v	3.062	3.000	1.780
Kontorartikler, edb, porto	0	4.000	0
Porto	4.125	0	2.250
Diverse	809	15.000	960
Øvrige foreningsudgifter	0	0	409
Småanskaffelser	1.123	10.000	3.999
Bestyrelsesudgift	1.328	10.000	7.960
Beboeraktiviteter	12.705	15.000	30.000
Gaver og repræsentation	2.039	0	500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	**98.102**	**126.000**	**113.072**
7 **Vedligeholdelse**			
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade	0	0	10.000
Døre i facade	0	0	2.049
Låse og nøgler	0	0	610
Trapper, herunder trapper af træ	0	0	5.344
Overfladebeklædning			
Indervægsbeklædning	0	0	89.152
VVS-anlæg			
Afløb	1.350	0	675
Vandinstallationer	11.669	0	28.109
Varmeinstallationer	0	0	19.579
Radiatorer/Ventiler	16.986	0	9.938
Ventilationsanlæg	0	0	6.190
El-anlæg			
Belysningsanlæg	918	0	1.736
Afbrydere og kontakter	0	0	5.696
Øvrige dele og anlæg			
Kloakanlæg	3.038	0	0
Hensat til vedligeholdelse	0	307.000	0
Hensat til vedligeholdelse 2	0	50.000	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	242.000	0
Vedligeholdelse i alt	**33.961**	**599.000**	**179.078**

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
8 **Større vedligeholdelsesarbejder**			
Stigstrenge	252.488	0	157.898
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	**252.488**	**0**	**157.898**
9 **Renteudgifter**			
Renteudgifter, andet	0	0	94
Administrationsbidrag	11.319	0	13.190
Prioritetsrenter	11.069	23.000	12.899
Låneomkostninger	0	0	12.625
Renter og gebyrer uden fradragsret	165	0	0
Renteudgifter i alt	**22.552**	**23.000**	**38.808**

Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
10 Ejendommen Bydammen 30-32		
Anskaffelsessum	5.980.718	5.980.718
Opskrivning primo	45.619.282	41.569.282
Opskrivning i år	1.301.000	4.050.000
Ejendommen Bydammen 30-32 i alt	**52.901.000**	**51.600.000**

Ejendommen er den 14. februar 2019 blevet vurderet af Valuaren.

11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	0	1.015
Danske Bank 3138 3138145859	0	3
Arbejdernes Landsbank, 5339 0000243571	2.398.183	3.117.864
Arbejdernes Landsbank 5339-0000533375	512.107	511.415
Al-bank venteliste 5338-0000257528	3.401	0
Likvide beholdninger i alt	**2.913.691**	**3.630.297**
12 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo	-43.909	-13.447
Kursregulering i året	10.751	-30.462
Kursregulering af prioritetsgæld i alt	**-33.158**	**-43.909**
13 Opskrivning af ejendom		
Saldo primo	45.619.282	41.569.282
Årets op-/nedskrivning	1.301.000	4.050.000
Opskrivning af ejendom i alt	**46.920.282**	**45.619.282**
14 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo	1.801.906	1.461.898
Bevægelser i regnskabsåret	337.108	340.008
Afdrag prioritetsgæld i alt	**2.139.014**	**1.801.906**
15 Overført resultat		
Saldo primo	1.855.479	1.865.550
Overført resultat	80.797	-10.071
Overført resultat i alt	**1.936.276**	**1.855.479**
16 Vedligeholdelsesfond		
Saldo primo	1.630.179	1.431.077
Årets henlæggelse	357.000	357.000
Forbrug	-252.488	-157.898
Vedligeholdelsesfond i alt	**1.734.691**	**1.630.179**
17 Vedligeholdelse af kloak		
Saldo primo	50.251	50.251
Hensættelse i regnskabsåret	200.000	0
Vedligeholdelse af kloak i alt	**250.251**	**50.251**

Noter				Regnskab 2018	Regnskab 2017
18 Prioritetsgæld					
	Bidrag	**Renter**	**Afdrag**		
LR Realkredit, 2.730.000, 0,489%.....	11.319	11.069	337.108	2.052.884	2.389.992
Kursregulering prioritetsgæld.....				33.158	43.909
Prioritetsgæld i alt.....	**11.319**	**11.069**	**337.108**	**2.086.042**	**2.433.901**

Oplysninger om realkreditlån

LR Realkredit, 2.730.000, 0,489% er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 6 år og en rente på 0,4890% . Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%. Obligationsrestgælden andrager kr. 2.025.549. Næste rentetilpasning finder sted 1. april 2021.

Næste års afdrag udgør kr. 338.759

19 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum.....	20.000	20.000
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	**20.000**	**20.000**
20 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-190.232	-190.250
Varmeudgifter.....	174.052	150.851
Afregning af årets regnskab.....	0	8.655
Varmeregnskab i alt.....	**-16.180**	**-30.744**

21 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Lindeparken skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 800.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.086.042 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 52.901.000.

Noter

22 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen		5.980.718
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 14. februar 2019 af Valuaren		52.901.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017		18.300.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018		51.597.244
Opskrivning ejendom, tilbageført		-46.920.282
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført		33.158
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-7.500.000
Foreningens formue pr. 31. december 2018		-2.789.880
	-2.789.880	
Andelsværdi pr. andelskrone	3.924,4	-710,9061

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018		51.597.244
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt b ovenfor	52.901.000	
Bogført værdi	-52.901.000	0
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-7.500.000
Foreningens formue pr. 31. december 2018		44.097.244
	44.097.244	
Andelsværdi pr. andelskrone	3.924,4	11236,6843

Valuarværdien på kr. 52.901.000, er baseret på en DCF forrentning på 4,00%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 4.971.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 4.336.000.

Valuarværdien er kr. 34.601.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018		51.597.244
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt c ovenfor	18.300.000	
Bogført værdi	-52.901.000	-34.601.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-7.500.000
Foreningens formue pr. 31. december 2018		9.496.244
	9.496.244	
Andelsværdi pr. andelskrone	3.924,4	2419,7951

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 11.236,6843.

23 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2018 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	62	3.924,0
B2	Erhvervsandele	0	0,0
B3	Boliglejemål	1	56,0
B4	Erhvervslejemål	0	0,0
B5	Fælleslokale	0	0,0
B6	**I alt**	**63**	**3.980,0**

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1947

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		x
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

		Kr.	Gns.kr/m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.901.000	13.291
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.484.942	2.382

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17,9%

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m² / år
H1	Boligafgift	504
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	15

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m²	138	20	184

		Gn.snitlig kr. / andels-m²
K1	Andelsværdi	11.237
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-174
K3	**Teknisk andelsværdi**	**11.063**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m²)	42	45	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m²	150	40	63
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m²)	192	85	72

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m²	59	61	86

Bilag til note , regnskab 2018

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. kvartal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 11.236,6843
Bydammen 32, st.tv	62,6	7.873,53	10.123,00	703.416
Bydammen 32, 1.tv	62,6	7.873,53	10.123,00	703.416
Bydammen 32, 2. tv	62,6	7.873,53	10.123,00	703.416
Bydammen 32, 2.th	56,0	7.045,53	9.056,00	629.254
Bydammen 32, 1.th				0
Bydammen 32, st.th	97,2	12.228,90	15.719,00	1.092.206
Bydammen 30, 1.tv	41,2	5.186,43	6.662,86	462.951
Bydammen 30, 2.tv	41,2	5.186,43	6.662,86	462.951
Bydammen 30, 2.th	76,0	9.557,19	6.662,86	853.988
Bydammen 30, 1.th	76,0	9.557,19	12.290,00	853.988
Bydammen 30, st.th	76,0	9.557,19	12.290,00	853.988
Lindevænget 2, st.tv	57,0	7.165,59	9.218,00	640.491
Lindevænget 2, 1.tv	57,0	7.165,59	9.218,00	640.491
Lindevænget 2, 2.tv	57,0	7.165,59	9.218,00	640.491
Lindevænget 2, 2.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 2, 1.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 2, st.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 4, st.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 4, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 4, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 4, 2.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 4, 1.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 4, st.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 6, st.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 6, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 6, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 6, 2.th	63,6	7.999,71	10.285,00	714.653
Lindevænget 6, 1.th	63,6	7.999,71	10.285,00	714.653
Lindevænget 6, st.th	63,6	7.999,71	10.285,00	714.653
Lindevænget 8, st.tv	74,2	9.335,58	12.000,00	833.762
Lindevænget 8, 1.tv	74,2	9.335,58	12.000,00	833.762
Lindevænget 8, 2. tv.	74,2	9.335,58	12.000,00	833.762
Lindevænget 8, 2. th.	57,2	7.196,37	9.250,00	642.738
Lindevænget 8, 1.th	57,2	7.196,37	9.250,00	642.738
Lindevænget 8, st.th	57,2	7.196,37	9.250,00	642.738
Lindevænget 10, st.tv	56,8	7.144,05	9.185,00	638.244
Lindevænget 10, 1.tv	56,8	7.144,05	9.185,00	638.244
Lindevænget 10, 2.tv	56,8	7.144,05	9.185,00	638.244
Lindevænget 10, 2.th	56,8	7.144,05	9.185,00	638.244
Lindevænget 10, 1.th	56,8	7.144,05	9.185,00	638.244
Lindevænget 10, st.th	56,8	7.144,05	9.185,00	638.244
Lindevænget 12, st.tv	67,7	8.516,82	10.948,44	760.724
Lindevænget 12, 1.tv	67,7	8.516,82	10.948,44	760.724
Lindevænget 12, 2.tv	67,7	8.516,82	10.948,44	760.724
Lindevænget 12, 2.th	63,2	7.950,48	10.285,00	710.158
Lindevænget 12, 1.th	63,2	7.950,48	10.285,00	710.158
Lindevænget 12, st.th	63,2	7.950,48	10.285,00	710.158
Lindevænget 14, st.tv	84,9	10.677,57	13.730,00	953.994
Lindevænget 14, 1.tv	84,9	10.677,57	13.730,00	953.994
Lindevænget 14, 2.tv	84,9	10.677,57	13.730,00	953.994
Lindevænget 14, 1.th	110,0	13.826,37	17.790,00	1.236.035
Lindevænget 14, st.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 16, st.	111,2	13.983,36	17.984,00	1.249.519
Lindevænget 16, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 16, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. kvartal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 11.236,6843
Lindevænget 16, 2.th	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 16, 1. th.	55,0	6.913,20	8.895,00	618.018
Lindevænget 18, st.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 18, 1.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 18, 2.tv	56,2	7.070,16	9.088,65	631.502
Lindevænget 18, 2.th	64,8	8.150,55	10.479,46	728.137
Lindevænget 18, 1.th	64,8	8.150,55	10.479,46	728.137
Lindevænget 18, st. th.	64,8	8.150,55	10.479,46	728.137
	3.924 m²	493.582,05	634.841,95	44.097.244