

**A/B BAUNEHØJVEJ 11-15 OG SORGENFRIGÅRDSVEJ 71-
79, 2800 KGS. LYNGBY
ÅRSRAPPORT
2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 24/10 2017

Vedtaget andelskrone

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dirigent', is written over a horizontal line.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 8. februar 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-21
Andelskroneberegning	20

SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79 2800 Kgs. Lyngby Ejendom: Matr.nr. 9 ax og 9 ay, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby CVR-nr.: 37 50 67 61 Stiftet: 8. februar 2016 Hjemsted: København Regnskabsår: 8. februar 2016 - 30. juni 2017
Bestyrelse	Maria Kolbech Johansen, formand Lars Klitte Erichsen, næstformand Louise Müller Jensen Michael Bo Sørensen Jess Carlsen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K Lis Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Dean Milevski
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

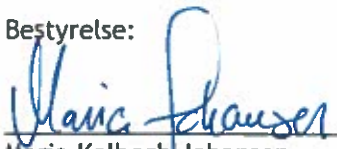
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 8. februar 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. oktober 2017

Bestyrelse:



Maria Kolbech Johansen
Formand



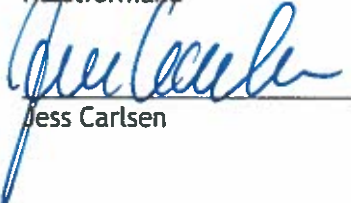
Lars Klitte Erichsen
Næstformand



Louise Müller Jensen



Michael Bo Sørensen



Jess Carlsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016/17. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017.

København, den 5. oktober 2017

Administrator:



Lis Jørgensen
Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby for regnskabsåret 8. februar 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 8. februar 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

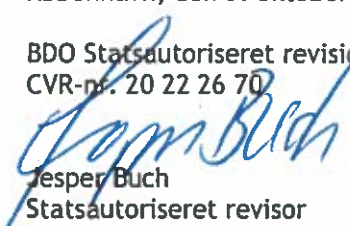
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 5. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	33	2.105
Udlejede lejligheder.....	18	1.132
	51	3.237

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	27.791	18.072
Anskaffelsessum (kostpris).....	27.272	17.735
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	23.575	
Foreslået andelsværdi.....	3.696	
Reserver uden for andelsværdi.....	0	

kr./m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	1.243
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....	1.257

Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	5%
Øvrige omkostninger.....	32%
Finansielle poster, netto.....	45%
Afdrag.....	18%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	64%
---	-----

UDVIKLING I HOVEDTAL

2016/17

Udviklingen i boligafgift og andelskrone	
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	100
Antal resterende lejelejligheder.....	18
Forslået andelskrone.....	53,3274
Vedtaget andelskrone på generalforsamlingen.....	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Omkostninger

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note 15 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 Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 15.

RESULTATOPGØRELSE 8. FEBRUAR 2016 - 30. JUNI 2017

	Note	Regnskab 2016/17 kr.	(ej revideret) Budget 2016/17 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.616.074	1.705
Lejeindtægter.....	1	1.423.167	1.140
Andre indtægter.....	2	50.332	285
INDTÆGTER I ALT.....		4.089.573	3.130
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-313.535	-325
Forbrugsafgifter.....	4	-235.905	-285
Renholdelse/vicevært.....	5	-216.027	-145
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-165.868	-180
Foreningsomkostninger.....	7	-190.124	-287
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-62.865	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.184.324	1.222
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.905.249	1.908
Renteudgift, prioritetsgæld.....	12	-1.139.760	-1.348
Andre finansielle omkostninger, mellemfinansiering.....		-328.604	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.468.364	-1.348
RESULTAT FØR SKAT.....		1.436.885	560
Skat af årets resultat.....		-10.120	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.426.765	560
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Afdrag anlægslån.....		598.245	560
Overført resultat.....		828.520	0
I ALT.....		1.426.765	560

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger.....	8	57.407.339
Materielle anlægsaktiver.....		57.407.339
ANLÆGSAKTIVER.....		57.407.339
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		2.343
Antenneregnskab.....	9	12.062
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		618
Periodeafgrænsningsposter.....		46.090
Tilgodehavender.....		61.113
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		61.113
AKTIVER.....		57.468.452

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.
Andelskapital.....		6.321.000
Overført resultat.....		1.459.994
EGENKAPITAL	11	7.780.994
Hensættelse til forpligtigelse GI		618
HENSÆTTELSER.....		618
Prioritetsgæld.....	12	42.400.000
Jyske Bank, anlægslån.....	12	4.189.012
Forudbetalt leje og deposita.....		448.543
Indvendig vedligeholdelse.....	13	432.784
Langfristede gældsforpligtelser.....		47.470.339
Kassekredit, Jyske Bank (max. kr. 1.488.000).....		260.226
Skyldige omkostninger.....		1.753.480
Varmeregnskab.....	14	192.675
Selskabsskat.....		10.120
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.216.501
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		49.686.840
PASSIVER.....		57.468.452
Eventualposter mv.	15	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16	
Nøgleoplysninger	17	
Andelskroneberegning	18	

NOTER

	2016/17 kr.	Note
Lejeindtægter		
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.433.725	1
Tomgangsleje og tab fraflyttere	-15.358	
Kælderleje	4.800	
	1.423.167	
Andre indtægter		
Andre indtægter.....	1.945	2
Vaskeriindtægter.....	48.387	
	50.332	
Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	242.604	3
Forsikringer.....	70.931	
	313.535	
Forbrugsafgifter		
Renovation.....	54.965	4
Elektricitet.....	113.890	
Vandafgift.....	67.050	
	235.905	
Renholdelse/vicevært		
Viceværtfirma.....	185.743	5
Storskrald m.v.....	27.784	
Øvrig renholdelse	2.500	
	216.027	
Vedligeholdelse, løbende		
Blikkenslager og kloakmester.....	100.147	6
Elektriker.....	2.884	
Centralvarmeanlæg.....	8.419	
Låseservice.....	98	
Vaskeriudgifter.....	7.667	
Tag og tagrender.....	9.173	
Arkitekt, diverse arbejder.....	6.250	
Småanskaffelser m.v.....	14.134	
Hårde hvidevarer.....	4.260	
Haveanlæg.....	12.836	
	165.868	

NOTER

	2016/17 kr.	Note
Foreningsomkostninger		7
Administrationshonorar.....	98.750	
Revisionshonorar.....	20.000	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	19.405	
Andre abonnementer.....	26.726	
Web, bestyrelsen.....	3.750	
Kontorartikler, porto og gebyrer.....	18.829	
Internet og hjemmeside.....	678	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	1.986	
	190.124	
	2017 kr.	
Grunde og bygninger		8
Anskaffelsessum.....	53.000.000	
Stiftelsesomkostninger.....	1.192.000	
Byggesagsomkostninger (igangværende byggesag).....	3.215.339	
	57.407.339	
Antenneregnskab		9
Akonto indbetalt antennehonorar.....	-94.314	
Afholdte udgifter antenne.....	106.376	
	12.062	

NOTER

Egenkapital

Note

11

	Andelsindskud	Overført overskud	I alt
Egenkapital 8. februar 2016.....	6.156.000	0	6.156.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		828.520	828.520
Overført afdrag på prioritetsgæld.....		598.245	598.245
Tilgang nye andele.....	165.000		165.000
Salg af lejligheder.....		33.229	33.229
Egenkapital 30. juni 2017.....	6.321.000	1.459.994	7.780.994

Prioritetsgæld

12

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRFKredit	42.400.000	42.400.000	0	981.701	42.400.000	44.044.522
Anlægs lån Jyske Bank.....	4.787.257	4.787.257	598.245	158.059	4.189.012	4.189.012
		47.187.257	598.245	1.139.760	46.589.012	48.233.534

BRFKredit lånet er et F9 afdragsfrit rentetilpasningslån med en aktuel rente på 1,28456% og en restløbetid på 28,50 år. Renten tilpasses næste gang 31/12 2024.

Anlægs lånet i Jyske Bank har en aktuel rente på 3,5% og en restløbetid på 6,25 år.

	2017 kr.
Indvendig vedligeholdelse	
Indvendig vedligeholdelse primo.....	393.218
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	62.865
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	0
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-23.299
	432.784

13

Varmeregnskab

Indbetalt aconto.....	-113.180
Varmeomkostninger.....	63.733
Varmaefregning.....	-143.228
	-192.675

14

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 lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På ejendommen er der tinglyst et ejerpantebrev på i alt nom. kr. 8.690.000, der ligger til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.400 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 54.192 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2017		30-6-2016	30-6-2015
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	2.105	0	0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.132	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	Ialt	51	3.237	0	0

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2016
D2	Ejendommens opførelsesår	1945

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Andelshaverne hæfter pro rata for deres andel af foreningens bankgæld i Jyske Bank.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒		
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.407.339	17.735	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

		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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	832		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	507		

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		678

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	3.696
K2	Gæld - omsætningsaktiver	23.575
K3	Teknisk andelsværdi	27.271

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	0	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	0	51

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	13%
---	---	-----

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	284

NOTER

Note

18

Egenkapital ('andelenes værdi')

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.780.994.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	57.407.339
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	58.500.000

Lov om andelsboligforeninger foreskriver, at private andelsboligforeninger i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse alene vil kunne værdiansætte foreningens ejendom til den pris, andelsboligforeningen har betalt for ejendommen. Karensperioden indebærer, at andelsboligforeningen fratages muligheden for, i en periode på 2 år efter foreningens stiftelse, at værdiansætte andelsboligforeningens ejendom på baggrund af en valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen (bogført værdi) kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2017.....	7.780.994
Anskaffelsesprisen.....	57.407.339
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>57.407.339</u>
	0
Foreningens formue pr. 30. juni 2017.....	7.780.994

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte lejlighedens boligafgift før moderniseringstillæg for juni 2017 i følgende brøk:

$$\frac{7.780.994 \times \text{lejlighedens boligafgift juni 2017}}{145.909,75}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange lejlighedens boligafgift før moderniseringstillæg for juni 2017 med 53,3274.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

18

	Antal lejligheder	Boligaft før modernisering juni 2017	Værdi pr. lejlighed	Værdi ialt
Andelslejligheder (55 m2)	12	3.809	203.111	2.437.331
Andelslejligheder (62 m2)	11	4.294	228.961	2.518.575
Andelslejligheder (63 m2)	1	4.363	232.654	232.654
Andelslejligheder (67 m2)	2	4.640	247.426	494.852
Andelslejligheder (69 m2)	1	4.778	254.812	254.812
Andelslejligheder (74 m2)	1	5.125	273.276	273.276
Andelslejligheder (83 m2)	2	5.748	306.513	613.027
Andelslejligheder (85 m2)	2	5.886	313.899	627.797
Andelslejligheder (89 m2)	1	6.163	328.670	328.670
	33			7.780.994