

**ANDELSBOLIGFORENINGEN BAUNEHØJVEJ 11-15 OG
SORGENFRIGÅRDSVEJ 71-79, 2800 KONGENS LYNGBY
ÅRSRAPPORT
2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2018

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
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: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Lars Klitte Erichsen, formand Michael Bo Sørensen, næstformand Louise Müller Jensen Martin Wiboe Henrik Voigt
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 2017/18 for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2018

Bestyrelse:

Lars Klitte Erichsen
Formand

Michael Bo Sørensen
Næstformand

Louise Müller Jensen

Martin Wiboe

Henrik Voigt

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017/18. 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 2018.

København, den 2. november 2018

Administrator:

Lis Jørgensen
Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

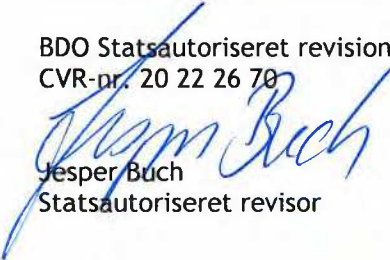
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 2. november 2018

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 Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens 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.....	35	2.241
Udlejede lejligheder.....	16	996
	51	3.237

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	26.104	18.072
Valuarvurdering.....	33.021	22.861
Anskaffelsessum (kostpris).....	24.400	16.893
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	21.977	
Foreslået andelsværdi.....	7.058	
Reserver uden for andelsværdi.....	3.124	

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	883
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....	1.044

Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	59%
Øvrige omkostninger.....	16%
Finansielle poster, netto.....	16%
Afdrag.....	9%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	65%
---	-----

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone		
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	16	18
Forslået andelskrone.....	101,8361	53,3274
Vedtaget andelskrone på generalforsamlingen.....		53,3274

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 er væsentlig påvirket af vedligeholdelsesudgifter til foreningens ejendom. På baggrund af dette anses årets resultat som 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 Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby for 2017/18 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. 640 af 30. maj 2018, 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med 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 under egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi, idet det er bestyrelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af foreningens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 19.319 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2018 er forøget med 19.319 tkr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning 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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Tørretumbler.....	10 år	0%

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 modsvarer 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. 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.

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.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, 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 Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 15.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

				(ej revideret)
	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 tkr.	Budget 2017/18 tkr.
Andelsboligafgift.....		1.977.893	2.616	1.967
Lejeindtægter.....	1	1.039.756	1.424	1.067
Andre indtægter.....	2	47.865	50	30
INDTÆGTER I ALT.....		3.065.514	4.090	3.064
 Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-255.629	-314	-250
Forbrugsafgifter.....	4	-372.374	-236	-261
Renholdelse/vicevært.....	5	-161.240	-217	-230
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-204.367	-165	-300
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-3.618.248	0	0
Foreningsomkostninger.....	8	-170.937	-189	-199
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-50.141	-63	-50
OMKOSTNINGER I ALT.....		4.832.936	1.184	1.290
 RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-1.767.422	2.906	1.774
 Renteudgift, prioritetsgæld.....	12	-1.011.670	-1.140	-1.016
Andre finansielle omkostninger.....		-51.901	-329	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.063.571	-1.469	-1.016
 RESULTAT FØR SKAT.....		-2.830.993	1.437	758
 Skat af årets resultat.....		0	-10	0
 ÅRETS RESULTAT.....		-2.830.993	1.427	758
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
 Afdrag anlægslån.....		617.692	598	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.448.685	829	758
 I ALT.....		-2.830.993	1.427	758

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		74.000.000	57.407
Tekniske anlæg og maskiner.....		33.900	0
Materielle anlægsaktiver.....	9	74.033.900	57.407
ANLÆGSAKTIVER.....		74.033.900	57.407
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.090	2
Antenneregnskab.....	10	24.727	12
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		0	1
Periodeafgrænsningsposter.....		66.335	46
Tilgodehavende, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		118.404	0
Tilgodehavender.....		219.556	61
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		219.556	61
AKTIVER.....		74.253.456	57.468

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital		6.729.000	6.321
Opskrivningshenlæggelser		19.318.650	0
Overført resultat		-8.263.916	1.460
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	17.783.734	7.781
Andre reserver.....		7.000.000	0
EGENKAPITAL		24.783.734	7.781
Hensættelse til forpligtigelse Gl.....		0	1
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	1
Prioritetsgæld	12	42.400.000	42.400
Jyske Bank, anlægslån	12	5.098.265	4.189
Forudbetalt leje og deposita.....		372.729	449
Indvendig vedligeholdelse	13	434.718	433
Langfristede gældsforpligtelser.....		48.305.712	47.471
Kassekredit, Jyske Bank (max. kr. 1.488.000).....		802.717	260
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		7.941	0
Skyldige omkostninger.....		123.761	1.753
Mellemregning administrator.....		2.370	0
Varmeregnskab.....	14	217.101	192
Selskabsskat		10.120	10
Kortfristede gældsforpligtelser		1.164.010	2.215
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		49.469.722	49.686
PASSIVER.....		74.253.456	57.468
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelskroneberegning	18		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.083.810	1.434	
Tomgangsleje og tab fraflyttere.....	-47.654	-15	
Kælderleje.....	3.600	5	
	1.039.756	1.424	
Andre indtægter			2
Andre indtægter.....	0	2	
Vaskeriindtægter.....	47.865	48	
	47.865	50	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	178.363	243	
Forsikringer.....	77.266	71	
	255.629	314	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	49.947	55	
Elektricitet.....	89.945	114	
Vandafgift.....	232.482	67	
	372.374	236	
Renholdelse/vicevært			5
Viceværtfirma.....	161.240	186	
Storskrald m.v.....	0	28	
Øvrig renholdelse.....	0	3	
	161.240	217	
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager og kloakmester.....	108.534	100	
Tømrer og snedker.....	10.201	0	
Elektriker.....	0	3	
Maler.....	1.199	0	
Centralvarmeanlæg.....	40.255	8	
Låseservice.....	2.014	0	
Vaskeriudgifter.....	9.533	8	
Tag og tagrender.....	1.945	9	
Arkitekt, diverse arbejder.....	16.625	6	
Småanskaffelser m.v.....	5.395	14	
Hårde hvidevarer.....	0	4	
Haveanlæg.....	8.666	13	
	204.367	165	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Entrepriseudgifter.....	3.262.563	0	
Teknisk rådgivning.....	447.049	0	
Finansiering og forsikring.....	6.209	0	
Juridisk og økonomisk rådgivning.....	212.500	0	
Uforudsete udgifter.....	179.277	0	
Forbedringsandel.....	-489.350	0	
	3.618.248	0	
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar.....	81.370	99	
Revisionshonorar.....	21.000	20	
Valuarvurdering.....	15.000	0	
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	20.034	19	
Andre abonnementer.....	8.044	27	
Web, bestyrelsen.....	3.000	4	
Kontorartikler, porto og gebyrer.....	16.465	17	
Internet og hjemmeside.....	348	1	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	5.676	2	
	170.937	189	
Materielle anlægsaktiver			9
	Grunde og bygninger	Tørre- tumbler	
Kostpris 1. juli 2017.....	57.407.339	0	
Tilgang.....	489.350	33.900	
Vedligeholdelse vedr. byggesag.....	-3.215.339	0	
Kostpris 30. juni 2018.....	54.681.350	33.900	
Årets opskrivninger.....	19.318.650	0	
Opskrivninger 30. juni 2018.....	19.318.650	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	74.000.000	33.900	
	2018 kr.	2017 tkr.	
Antenneregnskab			10
Antenneregnskab primo.....	12.062	0	
Aconto indbetalt antennehonorar.....	-70.057	-94	
Afholdte udgifter antenne.....	82.722	106	
	24.727	12	

NOTER

Note

Egenkapital

11

	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	6.321.000	0	1.459.994	7.780.994
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.448.685	-3.448.685
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		19.318.650		19.318.650
Overført afdrag på prioritetsgæld.....			617.692	617.692
Tilgang nye andele.....	408.000			408.000
Salg af lejligheder.....			106.407	106.407
Overført til andre reserver.....			-7.000.000	-7.000.000
Regulering af GI-forpligtelse....			676	676
Egenkapital 30. juni 2018.....	6.729.000	19.318.650	-8.263.916	17.783.734

Prioritetsgæld

12

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRFkredit	42.400.000	42.400.000	0	790.573	42.400.000	44.365.755
Anlægs lån Jyske Bank	6.352.000	4.189.012	617.692	138.611	3.571.320	3.571.320
Anlægs lån Jyske Bank	3.012.000	0	0	82.486	1.526.945	1.526.945
		46.589.012	617.692	1.011.670	47.498.265	49.464.020

BRFkredit lånet er et F9 afdragsfrit rentetilpasningslån med en aktuel rente på 1,2846% og en restløbetid på 27,50 år. Renten tilpasses næste gang 31. december 2024.

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

	2018 kr.	2017 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	432.784	393
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	50.141	63
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-6.906	0
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-41.301	-23
	434.718	433

13

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Varmeregnskab			14
Indbetalt aconto.....	-74.082	-113	
Varmeomkostninger.....	64.565	64	
Varmeafregning.....	-207.584	-143	
	-217.101	-192	

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.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.400 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 74.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2018		30-6-2017	30-6-2016
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	35	2.241	2.105	0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	16	996	1.132	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	Ialt	51	3.237	3.237	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	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	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	74.000.000	22.861	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.000.000	2.162	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		

	Ja	Nej
G1	☐	☒
G2	☐	☒
G3	☐	☒

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligaft	883		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	484		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		678	-1.263

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.058
K2	Gæld - omsætningsaktiver	21.977
K3	Teknisk andelsværdi	29.035

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	0	51	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	1.118
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	0	51	1.181

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33%		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	284	276

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.783.734.

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 9).....	54.681.350
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	74.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	58.500.000

Ejendommen blev den 27. juli 2018 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Eric Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 74.000.000, pr. 30. juni 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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 **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2018.....	17.783.734
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	74.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>74.000.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	49.464.020
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>47.498.265</u>
	-1.965.755
Foreningens formue pr. 30. juni 2018.....	15.817.979

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte lejlighedens boligafgift før moderniseringstillæg for juni 2018 i følgende brøk:

$$\frac{15.817.979 \times \text{lejlighedens boligafgift juni 2018}}{155.327,75}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange lejlighedens boligafgift før moderniseringstillæg for juni 2018 med 101,8361.

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

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

18

	Antal lejligheder	Boligafgift før modernisering juni 2018	Værdi pr. lejlighed	Værdi i alt
Andelslejligheder (55 m2)	12	3.808,75	387.868	4.654.423
Andelslejligheder (62 m2)	12	4.293,50	437.233	5.246.800
Andelslejligheder (63 m2)	1	4.362,75	444.285	444.285
Andelslejligheder (67 m2)	2	4.639,75	472.494	944.989
Andelslejligheder (69 m2)	1	4.778,25	486.598	486.598
Andelslejligheder (74 m2)	2	5.124,50	521.859	1.043.719
Andelslejligheder (83 m2)	2	5.747,75	585.328	1.170.657
Andelslejligheder (85 m2)	2	5.886,25	599.433	1.198.867
Andelslejligheder (89 m2)	1	6.163,25	627.641	627.641
	35			15.817.979

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.”

Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-010085876468

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-01-15 07:11:32Z

NEM ID 

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 185.19.xxx.xxx

2019-01-15 09:05:45Z

NEM ID 

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-198528310806

IP: 217.61.xxx.xxx

2019-01-16 20:45:01Z

NEM ID 

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-01-17 08:36:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GKUNM-8FH7E-QBBYN-QXQJP-BAYW4-7BB1N

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 tidsstemplet 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>