



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANDELSBOLIGFORENINGEN MELLEMTOFTEVEJ 6-8,
2500 VALBY
ÅRSRAPPORT
2017/18**

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

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 37 47 68 62

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
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby c/o Hjortskov Advokatfirma Hellerupvej 31 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 47 68 62 Stiftet: 3. februar 2016 Hjemsted: Valby Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Patrick Stricker, Formand Louise Toft Andreas Nathan Nikolas Vaage-Nielsen Henrik Sieverts Ørvad
Administrator	Hjortskov Advokatfirma Hellerupvej 31 2900 Hellerup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby.

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.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 16. november 2018

Bestyrelse:

Patrick Stricker
Formand

Louise Toft

Andreas Nathan

Nikolas Vaage-Nielsen

Henrik Sieverts Ørvad

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby 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.

Valby, den 16. november 2018

Administrator:

Hjortskov Advokatfirma

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby 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 og den supplerende beretning på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 16. 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 Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby 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.....	16	1.549,00
Udlejede lejligheder.....	7	657,00
Erhvervslejligheder.....	2	111,00
	25	2.317,00
 Grundareal i m ²		 630,00
	kr. pr. m²	kr. pr. m²
Nøgletal	andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.298	7.553
Anskaffelsessum (kostpris).....	26.242	17.544
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	21.884	
Foreslået andelsværdi.....	4.359	
Reserver uden for andelsværdi.....	0	
		kr./m²
Boligafgift med moderniseringstillæg i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		693
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		879
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		998
 Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		0%
Øvrige omkostninger.....		21%
Finansielle poster, netto.....		21%
Afdrag.....		58%
		100%
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 61%

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

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

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat samt tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 16, 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 "Nøgleoplysningskema 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

	Note	Regnskab 2017/18 kr.	(15 mdr.) Regnskab 2016/17 tkr.	(ej revideret) Budget 2017/18 tkr.
Andelsboligafgift.....		1.072.962	1.249	1.073
Lejeindtægter.....	1	688.385	1.046	684
Andre driftsindtægter.....		0	14	0
INDTÆGTER I ALT.....		1.761.347	2.309	1.757
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-123.381	-175	-130
Forbrugsafgifter.....	3	-118.334	-154	-151
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-102.854	-120	-99
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-14.600	-26	-169
Foreningsomkostninger.....	6	-193.932	-181	-167
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	12	-25.344	-27	-25
OMKOSTNINGER I ALT.....		-578.445	-683	-741
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.182.902	1.626	1.016
Prioritetsrenter.....	11	-591.625	-735	-592
Andre finansielle omkostninger.....	7	-68.639	-352	-104
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-660.264	-1.087	-696
RESULTAT FØR SKAT.....		522.638	539	320
Skat af årets resultat.....		-60.951	-58	0
ÅRETS RESULTAT.....		461.687	481	320
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag banklån.....		1.798.801	329	320
Overført resultat.....		-1.337.114	152	0
I ALT.....		461.687	481	320

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		40.649.375	40.649
Materielle anlægsaktiver.....	8	40.649.375	40.649
ANLÆGSAKTIVER.....		40.649.375	40.649
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	19
Periodeafgrænsningsposter.....		23.732	26
Varmeregnskab.....	9	382	0
Tilgodehavender.....		24.114	45
Indestående i pengeinstitutter.....		0	862
Likvide beholdninger.....		0	862
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.114	907
AKTIVER.....		40.673.489	41.556

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andelskapital.....		5.808.750	5.467
Overført overskud.....		942.828	482
EGENKAPITAL.....	10	6.751.578	5.949
Prioritetsgæld.....	11	31.730.000	31.730
Gæld til pengeinstitutter.....	11	1.118.949	2.918
Forudbetalt leje og deposita.....		127.469	198
Indvendig vedligeholdelse.....	12	195.842	176
Langfristede gældsforpligtelser.....		33.172.260	35.022
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		403.958	341
Varmeregnskab.....	9	0	13
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		15.663	0
Skyldige omkostninger.....	13	24.315	173
Selskabsskat.....		118.701	58
Kassekredit Jyske Bank (max. kr. 1.032.000).....		187.014	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		749.651	585
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		33.921.911	35.607
PASSIVER.....		40.673.489	41.556
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelskroneberegning	17		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr. (15 mdr.)	Note
Lejeindtægter			
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	577.658	903	1
Lejeindtægt, erhverv.....	110.727	143	
	688.385	1.046	
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	86.151	133	2
Forsikringer.....	37.230	42	
	123.381	175	
Forbrugsafgifter			
Vandafgift.....	65.940	98	3
Renovation.....	44.691	48	
Elektricitet og gas.....	3.130	2	
Skorstensfejjer.....	4.573	6	
	118.334	154	
Renholdelse/gårdmandsløn			
Vicevært m. fl.....	47.060	37	4
Gårdlaug.....	55.794	83	
	102.854	120	
Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager.....	10.785	22	5
Glarmester.....	0	2	
Tømrer og snedker.....	0	2	
Elektriker.....	3.750	0	
Kloakarbejde.....	65	0	
	14.600	26	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Administration.....	47.596	63	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.690	2	
Revision.....	19.500	20	
Målerpasning/varmeregnskab.....	17.306	17	
Øvrige administrationsomkostninger.....	12.500	7	
Vedligeholdelsesplan og 10-års budget.....	56.250	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.297	15	
Kontingenter/abonnemeter.....	5.037	4	
Advokat.....	5.000	32	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	18.750	19	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	4.006	2	
	193.932	181	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteudgifter bank.....	68.639	352	
	68.639	352	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2017.....		40.649.375	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		40.649.375	
	2018 kr.	2017 tkr.	
Varmeregnskab			9
Aconto indbetalt varme.....	-148.455	-158	
Afholdte varmeudgifter.....	148.877	145	
Varmeafregning.....	-40	0	
	382	-13	
Egenkapital			10
	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	5.467.500	481.141	5.948.641
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.337.114	-1.337.114
Tilgang andelskapital.....	341.250		341.250
Afdrag banklån.....		1.798.801	1.798.801
Egenkapital 30. juni 2018.....	5.808.750	942.828	6.751.578

NOTER

Note

Prioritetsgæld

11

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRFkredit.....	31.730.000	31.730.000	0	591.625	31.730.000	33.201.071
Jyske Bank.....	3.583.000	2.917.751	1.798.801	67.811	1.118.949	1.118.949
		34.647.751	1.798.801	659.436	32.848.949	34.320.020

Rentetilpasningslånet fra BRFkredit har en restløbetid på 27,50 år med en aktuel rente på 1,2846 %, næste rentetilpasning sker 1. januar 2025. Lånet er afdragsfrit frem til 1. januar 2026.

Banklånet fra Jyske Bank har en restløbetid på 2 år med en aktuel rente på 3,5 %.

	2018 kr.	2017 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	175.943	166
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	25.344	27
	201.287	193
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	0	-17
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-5.445	0
	-5.445	-17
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	195.842	176
Skyldige omkostninger		
Skyldig revision.....	19.500	20
Skyldig ejendomsservice.....	3.580	4
Kreditorer.....	1.235	1
Mellemregning administrator.....	0	2
Skyldig ejendomsskat.....	0	71
24B stiftelse.....	0	75
	24.315	173

13

NOTER

Note

Eventualposter mv.

14

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse, til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.615.000 til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.730 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 40.649 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

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	16	1.549	1.458	0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	7	657	748	0
B4	Erhvervslejemål	2	111	111	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	Ialt	25	2.317	2.317	0

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingstal svarende til boligafgiften</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	2016
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	
	<input checked="" type="checkbox"/>	
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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.649.375	17.544	
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?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	606		
H2	Erhvervslejeindtægter	76		
H3	Boliglejeindtægter	373		
		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)	0	330	298

		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	4.359	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	21.884	
K3	Teknisk andelsværdi	26.243	

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	11	6
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	0	11	6

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17%
---	--	-----

		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	226	1.161

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

17

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.751.578.

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 8).....	40.649.375
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	17.500.000

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 30. juni 2018.....	6.751.578
Anskaffelsesprisen.....	40.649.375
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.649.375</u>
	0
Foreningens formue pr. 30. juni 2018.....	6.751.578

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

$$\frac{6.751.578 \times \text{lejlighedens boligafgift juni 2018}}{78.225,50}$$

Bestyrelsen indstiller at andel af foreningens formue opgøres ved at gange lejlighedens boligafgift før moderniseringstillæg for juni 2018 med 86,3092.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig 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's balance.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

17

	Bolig afgift før modernisering juni 2018	Oprindeligt andelsindskud	Andelsværdi
Mellemtoftevej 6, st. tv.....	5.151,00	382.500	444.579
Mellemtoftevej 6, 1. th.....	4.797,50	356.250	414.068
Mellemtoftevej 6, 2. tv.....	5.302,50	393.750	457.654
Mellemtoftevej 6, 2. th.....	4.797,50	356.250	414.068
Mellemtoftevej 6, 3. tv.....	5.302,50	393.750	457.654
Mellemtoftevej 6, 3. th.....	4.797,50	356.250	414.068
Mellemtoftevej 6, 4. tv.....	5.302,50	393.750	457.654
Mellemtoftevej 6, 5. tv.....	4.596,00	341.250	396.677
Mellemtoftevej 6, 5. th.....	4.343,00	322.500	374.841
Mellemtoftevej 8, st. tv.....	5.404,00	401.250	466.415
Mellemtoftevej 8, st. th.....	3.333,00	247.500	287.668
Mellemtoftevej 8, 1. tv.....	5.403,50	401.250	466.372
Mellemtoftevej 8, 2. tv.....	5.555,00	412.500	479.447
Mellemtoftevej 8, 2. th.....	4.292,50	318.750	370.482
Mellemtoftevej 8, 3. th.....	4.292,50	318.750	370.482
Mellemtoftevej 8, 4. tv.....	5.555,00	412.500	479.447
	78.225,50	5.808.750	6.751.577

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret)	
	Budget	Regnskab
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	1.213.000	1.072.962
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	414.000	577.658
Lejeindtægt, erhverv.....	167.000	110.727
Indtægter i alt.....	1.794.000	1.761.347
Ejendomsskat.....	-88.000	-86.151
Renovation.....	-46.000	-44.691
Vandafgift.....	-67.000	-65.940
Forsikringer.....	-38.000	-37.230
Elektricitet og gas.....	-4.000	-3.130
Skorstensfejer.....	-6.000	-4.573
Vicevært m.fl.....	-48.000	-47.060
Vedligeholdelse løbende.....	-100.000	-14.600
Vedligeholdelsesplan og 10-års budget.....	-400.000	-56.250
Gårdlaug.....	-56.000	-55.794
Administration.....	-49.000	-47.596
Advokat.....	-40.000	-5.000
Revision.....	-20.000	-19.500
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-2.000	-1.690
Øvrige administrationsomkostninger.....	-10.000	-12.500
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	-2.000	0
Kontingenter/abonnementer.....	-5.000	-5.037
Målerpasning/varmeregnskab.....	-18.000	-17.306
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	-19.000	-18.750
Porto/gebyrer/stempel.....	-7.000	-6.297
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-5.000	-4.006
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-21.000	-25.344
Renteudgifter bank.....	-45.000	-68.639
Prioritetsrenter.....	-642.000	-591.625
Skat af årets resultat.....	-30.000	-60.951
Udgifter i alt.....	1.768.000	1.299.660
ÅRETS RESULTAT.....	26.000	461.687
Afdrag banklån.....	-433.000	-1.798.801
Nettoresultat.....	-407.000	-1.337.114
Andre likviditetspåvirkninger		
Disponibel beholdning, primo.....	-321.579	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-728.579	