

ANDELSBOLIGFORENINGEN MELLEMTOFTEVEJ 6-8, 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby Mellemtoftevej 6-8 2500 Valby CVR-nr.: 37 47 68 62 Stiftet: 3. februar 2016 Hjemsted: Valby Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Patrick Stricker, formand Louise Toft Andreas Nathan Nikolas Vaage-Nielsen
Administrator	Hjortskov Advokatfirma Hellerupvej 31 2900 Hellerup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 17. september 2019

Bestyrelse:

Patrick Stricker
Formand

Louise Toft

Andreas Nathan

Nikolas Vaage-Nielsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019.

Hellerup, den 17. september 2019

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 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

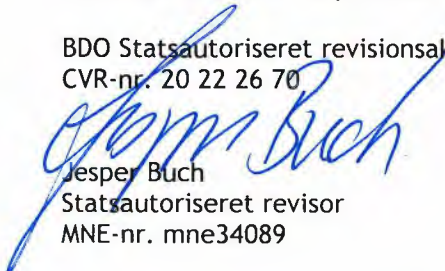
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 17. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby anvendes arealet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger	17	1.648
Boliglejemål	6	558
Erhvervslejemål	2	111
	25	2.317

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.619	7.553
Valuarvurdering	39.563	28.140
Anskaffelsessum (kostpris)	24.666	17.544
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	19.976	14.208
Foreslået andelsværdi	17.886	12.722
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		606
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig		781
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv		1.481
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger		3 %
Øvrige omkostninger		31 %
Finansielle poster, netto		34 %
Afdrag		32 %
		100 %
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		 67 %

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris. Der er ikke sket ændring af sammenligningstallene. Ændringen har medført en opskrivning af ejendommen med tkr. 24.551 og en forøgelse af egenkapitalen med tkr. 24.551.

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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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**

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

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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.

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.

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 acontoskatte.

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 årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, 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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift.....	1	1.212.834	1.213.000	1.072.962
Lejeindtægter.....	2	599.972	581.000	688.385
INDTÆGTER.....		1.812.806	1.794.000	1.761.347
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-118.748	-126.000	-123.381
Forbrugsafgifter.....	4	-104.742	-117.000	-113.761
Renholdelse.....	5	-104.024	-110.000	-107.427
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-55.858	-100.000	-14.600
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	0	-400.000	-56.250
Administrationsomkostninger.....	8	-166.337	-177.000	-137.682
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-20.988	-21.000	-25.344
OMKOSTNINGER.....		-570.697	-1.051.000	-578.445
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.242.109	743.000	1.182.902
Andre finansielle omkostninger.....	9	-626.662	-687.000	-660.264
RESULTAT FØR SKAT.....		615.447	56.000	522.638
Skat af årets resultat.....		-41.426	-30.000	-60.951
ÅRETS RESULTAT.....		574.021	26.000	461.687
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på bankgæld.....		596.040	433.000	1.798.801
Overført restandel af årets resultat.....		-22.019	-407.000	-1.337.114
DISPONERET I ALT.....		574.021	26.000	461.687

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		65.200.000	40.649.375
Materielle anlægsaktiver.....	10	65.200.000	40.649.375
ANLÆGSAKTIVER.....		65.200.000	40.649.375
Periodeafgrænsningsposter.....		15.127	23.732
Varmeregnskab.....	11	5.370	382
Tilgodehavender.....		20.497	24.114
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.497	24.114
AKTIVER.....		65.220.497	40.673.489

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital		6.180.000	5.808.750
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		24.550.625	0
Overført resultat.....		1.549.557	942.828
EGENKAPITAL	12	32.280.182	6.751.578
Prioritetsgæld	13	31.730.000	31.730.000
Banklån	14	522.908	1.118.949
Deposita og forudbetalt leje.....		127.469	127.469
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		216.830	195.842
Langfristede gældsforpligtelser.....		32.597.207	33.172.260
Gæld til pengeinstitutter.....		116.457	187.014
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	403.958
Selskabsskat.....		160.127	118.701
Anden gæld	15	61.458	24.315
Forudbetalt boligafgift og leje.....		5.066	15.663
Kortfristede gældsforpligtelser		343.108	749.651
GÆLDSFORPLIGTELSE		32.940.315	33.921.911
PASSIVER.....		65.220.497	40.673.489
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

NOTER

	2018/19	2017/18	Note
	kr.	kr.	
Boligafgift			1
Boligafgift.....	998.706	938.706	
Moderniseringstillæg.....	214.128	134.256	
	1.212.834	1.072.962	
Lejeindtægter			2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	435.596	577.658	
Lejeindtægt, erhverv.....	164.376	110.727	
	599.972	688.385	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	86.151	86.151	
Forsikringer.....	32.597	37.230	
	118.748	123.381	
Forbrugsafgifter			4
Elforbrug, fællesarealer.....	3.082	3.130	
Vandforbrug.....	56.624	65.940	
Renovation.....	45.036	44.691	
	104.742	113.761	
Renholdelse			5
Vicevært m.fl.....	43.560	47.060	
Gårdlaug.....	55.794	55.794	
Skorstensfejer.....	4.670	4.573	
	104.024	107.427	
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	38.243	10.785	
Elektriker.....	16.000	3.750	
Diverse.....	1.615	65	
	55.858	14.600	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Vedligeholdelsesplan og 10 års budget.....	0	56.250	
	0	56.250	

NOTER

	2018/19	2017/18	Note
	kr.	kr.	
Administrationsomkostninger			8
Administration.....	49.500	47.596	
Revision.....	20.000	19.500	
Advokat.....	36.250	5.000	
Kontingenter/abonnemeter.....	3.337	5.037	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.165	6.297	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	4.006	
Bestyrelseshonorar.....	15.000	18.750	
Handelsværdivurdering.....	18.750	0	
Målerpasning og varmeregnskab.....	19.649	17.306	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder.....	550	1.690	
Øvrige administrationsomkostninger.....	136	12.500	
	166.337	137.682	
Andre finansielle omkostninger			9
Renteomkostninger bank.....	35.037	68.639	
Prioritetsrenter.....	591.625	591.625	
	626.662	660.264	
Materielle anlægsaktiver			10
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2018.....		40.649.375	
Kostpris 30. juni 2019.....		40.649.375	
Årets opskrivninger.....		24.550.625	
Opskrivninger 30. juni 2019.....		24.550.625	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		65.200.000	
	2019	2018	
	kr.	kr.	
Varmeregnskab			11
Indbetalt a conto varme.....	-147.940	-148.455	
Afholdte varmeudgifter.....	153.310	148.877	
Afregning varme.....	0	-40	
	5.370	382	

NOTER

					Note
Egenkapital					12
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. juli 2018.....	5.808.750	0	942.828	6.751.578	
Tillægsværdi nye andele.....	371.250		32.708	403.958	
Årets tilgang.....		24.550.625		24.550.625	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-22.019	-22.019	
Afdrag på bankgæld.....			596.040	596.040	
Egenkapital 30. juni 2019.....	6.180.000	24.550.625	1.549.557	32.280.182	
 Prioritetsgæld					 13
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRFkredit, kr. 31.730.000.....	31.730.000	0	591.625	31.730.000	34.533.750
	31.730.000	0	591.625	31.730.000	34.533.750
<p>Rentetilpasningslånet fra BRFkredit har en restløbetid på 26,50 år med aktuell rente på 1,2846%. Næste rentetilpasning sker 1. januar 2025. Lånet er afdragsfrit frem til 1. januar 2026.</p>					
 Banklån					 14
	Restgæld primo	Betalte afdrag i året	Renter og bidrag	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi ultimo
Jyske Bank.....	1.118.949	596.040	34.321	522.908	522.908
	1.118.949	596.040	34.321	522.908	522.908
<p>Banklånet fra Jyske Bank har en restløbetid på 1 år med en aktuell rente på 3,5%</p>					
				2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld					15
Kreditorer.....				1.235	1.235
Berggren VVS.....				36.643	0
Skyldig revision.....				20.000	19.500
Skyldig ejendomsservice.....				3.580	3.580
				61.458	24.315

NOTER

Note

Eventualposter mv.

16

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 årsregnskabets 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

17

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 2019 udgør 65.200 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2019		30-6-2018	30-6-2017	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	17	1.648	1.549	1.458
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	558	657	748
B4	Erhvervslejemål	2	111	111	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	25	2.317	2.317	2.206

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

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: Andelshavere hæfter pro rata for deres andel af foreningens bankgæld i Jyske Bank	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.200.000	28.140	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

18

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	736
H2 Erhvervslejeindtægter	94
H3 Boliglejeindtægter	252

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	330	298	348

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	17.886
K2 Gæld - omsætningsaktiver	19.976
K3 Teknisk andelsværdi	37.862

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	11	6	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	24	0
M3 Vedligeholdelse i alt	11	30	24

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	226	1.161	362

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

19

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 32.280.182.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	40.649.375
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	17.500.000

Ejendommen blev den 7. februar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult A/S til en kontant handelspris på kr. 65.200.000 pr. 31. december 2018.

Værdien af ejendommen er beregnet ud fra en DCF beregning med en 10 årig budgetperiode og et forrentningskrav på 3,34 % i diskonteringsperioden og en leje for de fuldt moderniserede lejemål på kr. 1.500 pr. m². Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 28.140 pr. m². Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi.

Vi skal gøre opmærksom på, at vurderingen kun er gældende til den 30. juni 2020.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens 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.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2019.....		32.280.182
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>65.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	31.730.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>34.533.750</u>	-2.803.750
Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....		29.476.432

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge BBR i følgende brøk:

$$\frac{29.476.432 \times \text{areal}}{1.648}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 17.886,18.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

19

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.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	m ²	Oprindeligt andelsindskud	Andelsværdi
Mellemtoftevej 6, st. tv.....	102	382.500	1.824.391
Mellemtoftevej 6, 1. th.....	95	356.250	1.699.188
Mellemtoftevej 6, 2. tv.....	105	393.750	1.878.049
Mellemtoftevej 6, 2. th.....	95	356.250	1.699.188
Mellemtoftevej 6, 3 tv.....	105	393.750	1.878.049
Mellemtoftevej 6,3. th.....	95	356.250	1.699.188
Mellemtoftevej 6, 4. tv.....	105	393.750	1.878.049
Mellemtoftevej 6, 5. tv.....	91	341.250	1.627.643
Mellemtoftevej 6, 5. th.....	86	322.500	1.538.212
Mellemtoftevej 8, st. tv.....	107	401.250	1.913.822
Mellemtoftevej 8, st. th.....	66	247.500	1.180.488
Mellemtoftevej 8, 1. tv.....	107	401.250	1.913.822
Mellemtoftevej 8, 2. tv.....	110	412.500	1.967.480
Mellemtoftevej 8, 2. th.....	85	318.750	1.520.326
Mellemtoftevej 8, 3. tv.....	85	318.750	1.520.326
Mellemtoftevej 8, 4. tv.....	110	412.500	1.967.480
Mellemtoftevej 8, 5. tv.....	99	371.250	1.770.732
		6.180.000	

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JULI - 30. JUNI

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift.....	998.706	998.706
Moderniseringstillæg.....	214.128	214.128
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	435.596	435.596
Lejeindtægt, erhverv.....	158.500	164.376
Indtægter.....	1.806.930	1.812.806
Ejendomsskat.....	-86.149	-86.151
Renovation.....	-45.296	-45.036
Vandforbrug.....	-57.000	-56.624
Forsikringer.....	-33.000	-32.597
Elforbrug, fællesarealer.....	-3.100	-3.082
Skorstensfejer.....	-5.000	-4.670
Vicevært m.fl.....	-44.000	-43.560
Vedligeholdelse, løbende.....	-60.000	-55.858
Facade og inspektion - 2020.....	-430.000	0
Gårdlaug.....	-56.000	-55.794
Administration.....	-51.000	-49.500
Advokat.....	-20.000	-36.250
Revision.....	-21.000	-20.000
Generalforsamling/bestyrelsesmøder.....	-5.000	-550
Øvrige administrationsomkostninger.....	0	-136
Handelsværdiurdering.....	-20.000	-18.750
Kontingenter/abonnementer.....	-4.000	-3.337
Målerpasning og varmeregnskab.....	-20.000	-19.649
Bestyrelseshonorar.....	-15.000	-15.000
Porto/gebyrer/stempel.....	-4.000	-3.165
Låneomkostninger.....	-50.000	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-21.000	-20.988
Renteomkostninger bank.....	-10.000	-35.037
Prioritetsrenter.....	-475.000	-591.625
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-50.000	-41.426
Omkostninger.....	-1.585.545	-1.238.785
ÅRETS RESULTAT.....	221.385	574.021
Afdrag på bankgæld.....	-523.000	-596.040
Nettoresultat.....	-301.615	-22.019
Likviditetsforskydning.....	-301.615	
Disponibel beholdning, primo.....	-322.611	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-624.226	