



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 LYKSBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**2017/18**

**Korrigeret regnskab jf. generalforsamlingsbeslutning  
13/11 2018**

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

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Hoved- og nøgletal.....</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-19
Andelskroneberegning.....	16

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Lyksborg Falkevej 11/Svanevej 25-27 2400 København NV  Ejendom: Matr. nr. 14 cy, Utterslev  CVR-nr.: 33 17 05 80 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. august - 31. juli
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Skov, formand Trine Dyrholm Peer Nielsen Farhad Nozari Ane Haahr Andersen
<b>Administrator</b>	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V Telefon 32 64 46 00 Janne Sternberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Lyksborg.

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. 31. juli 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. oktober 2018

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Kirsten Skov  
Formand

\_\_\_\_\_  
Trine Dyrholm

\_\_\_\_\_  
Peer Nielsen

\_\_\_\_\_  
Farhad Nozari

\_\_\_\_\_  
Ane Haahr Andersen

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyksborg 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. 31. juli 2018.

København, den 23. oktober 2018

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Janne Sternberg  
WA ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 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. 31. juli 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 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 hoved- og nøgletal

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal.

København, den 23. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lyksborg anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede 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 <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	24	1.759,00
Erhvervslejemål.....	2	158,00
	<b>26</b>	<b>1.917,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.233,00
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
	andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.460	9.598
Valuarvurdering.....	16.913	15.519
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-4.254	
Foreslået andelsværdi.....	10.617	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.330	
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		567
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		14%
Øvrige omkostninger.....		58%
Finansielle poster, netto.....		28%
Afdrag.....		0%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2013/14 = index 100).....	105	103	101	100	100
Andelskrone.....	47,00	43,00	42,00	27,83	27,18
Vedtaget på generalforsamlingen.....		43,00	42,00	27,83	27,18

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg 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. andelsboligforeningslovens § 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.



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

Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

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

	Brugstid
Vaskerianlæg.....	10 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,8 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("opskrivningshenlæggelser").

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**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.

**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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

## BALANCEN

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

**RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI**

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	Budget 2017/18 kr.
Andelsboligafgift.....		997.196	977.621	997.140
Lejeindtægt, erhverv.....		36.990	12.000	12.000
Vaskeriindtægter.....		7.100	2.100	2.500
Fælles pligtarbejde.....		20.000	14.000	15.000
Diverse indtægter.....		38	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>1.061.324</b>	<b>1.005.721</b>	<b>1.026.640</b>
Ejendomsskat m.v.....	1	-196.334	-201.501	-197.710
Forsikringer og abonnementer.....	2	-45.185	-44.316	-49.800
Elektricitet og gas.....		-21.988	-14.757	-20.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-85.729	-67.547	-69.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-121.370	-15.392	-170.730
Foreningsomkostninger.....	5	-129.942	-144.879	-136.900
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-600.548</b>	<b>-488.392</b>	<b>-644.140</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>460.776</b>	<b>517.329</b>	<b>382.500</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	6	-236.204	-240.754	-238.500
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-236.204</b>	<b>-240.754</b>	<b>-238.500</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>224.572</b>	<b>276.575</b>	<b>144.000</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		144.417	140.459	144.000
Overført resultat.....		80.155	136.116	0
<b>I ALT.....</b>		<b>224.572</b>	<b>276.575</b>	<b>144.000</b>

## BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy.....	7	29.750.000	27.500.000
Altanprojekt.....		814.066	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>30.564.066</b>	<b>27.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>30.564.066</b>	<b>27.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		37.586	36.903
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>37.586</b>	<b>36.903</b>
Nordea.....		110.325	844.661
Kassebeholdninger.....		513	513
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>110.838</b>	<b>845.174</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>148.424</b>	<b>882.077</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.712.490</b>	<b>28.382.077</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....	9	397.330	397.330
Tabso- og vindingskonto.....	10	-5.564.519	-4.868.995
Opskrivningshænlæggelser.....	11	24.150.000	21.900.000
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>18.982.811</b>	<b>17.428.335</b>
Andre reserver (jf. generalforsamlingsbeslutning).....		4.098.071	3.177.975
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>23.080.882</b>	<b>20.606.310</b>
Prioritetsgæld.....	12	7.553.414	7.697.831
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.553.414</b>	<b>7.697.831</b>
Vandregnskab.....	13	7.266	6.259
Varmeregnskab.....	8	11.724	7.864
Forudindbetalt boligafgift.....		710	6.594
Deposita.....		18.540	18.000
Skyldige omkostninger.....	14	39.444	39.219
Mellemregning administrator.....		510	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>78.194</b>	<b>77.936</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.631.608</b>	<b>7.775.767</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.712.490</b>	<b>28.382.077</b>
Eventualposter mv.....	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	16		
Andelskroneberegning.....	17		
Nøgleoplysninger.....	18		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	153.279	154.916	
Renovation.....	43.055	46.585	
	<b>196.334</b>	<b>201.501</b>	
<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			<b>2</b>
Forsikringer.....	34.785	34.129	
Abonnemeter.....	10.400	10.187	
	<b>45.185</b>	<b>44.316</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			<b>3</b>
Vicevært.....	59.939	57.053	
Snebekæmpelse.....	17.897	9.964	
Have- & gårdanlæg.....	7.893	530	
	<b>85.729</b>	<b>67.547</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Port/dørtelefon.....	0	1.007	
VVS.....	19.075	0	
Renovering kælder.....	78.688	0	
Vaskeri.....	1.107	2.449	
Murer.....	22.500	0	
Varmeanlæg.....	0	9.111	
Elektriker.....	0	2.515	
Låseservice.....	0	310	
	<b>121.370</b>	<b>15.392</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	52.770	52.174	
Vurdering.....	10.700	10.650	
Revision.....	19.625	19.625	
Kontorartikler m.v.....	1.738	510	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.811	2.441	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	6.084	5.465	
Målerpasning/varmeregnskab.....	8.193	8.034	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	18.500	18.500	
Småanskaffelser.....	2.590	24.356	
Beboeraktiviteter.....	3.318	1.493	
Arkitekt.....	0	-1.925	
Honorar nøgletal.....	3.613	3.556	
	<b>129.942</b>	<b>144.879</b>	

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>6</b>
Renter og bidrag prioritetsgæld.....	236.204	240.754	
	<b>236.204</b>	<b>240.754</b>	
<b>Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy</b>			<b>7</b>
Saldo, primo.....	27.500.000	26.500.000	
Opskrivning til valuarvurdering.....	2.250.000	1.000.000	
	<b>29.750.000</b>	<b>27.500.000</b>	
<p>Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2018 kr. 29.750.000 i henhold til vurdering af 5. juli 2018 foretaget af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr.18.400.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,46%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>			
<b>Varmeregnskab</b>			<b>8</b>
A conto indbetalinger.....	-154.360	-148.360	
Køb af varme.....	142.636	140.496	
	<b>-11.724</b>	<b>-7.864</b>	
<b>Andelskapital</b>			<b>9</b>
Saldo primo.....	397.330	397.330	
	<b>397.330</b>	<b>397.330</b>	
<b>Tabs- og vindingskonto</b>			<b>10</b>
Saldo primo.....	-4.868.995	-4.228.882	
Årets resultat.....	224.572	276.575	
Overført til andre reserver.....	-920.096	-916.688	
	<b>-5.564.519</b>	<b>-4.868.995</b>	

## NOTER

					2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Opskrivningshenlæggelser</b>							
Saldo primo.....					21.900.000	20.900.000	11
Opskrivning til valuarvurdering.....					2.250.000	1.000.000	
					<b>24.150.000</b>	<b>21.900.000</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>							
	Hoved- stol	Restløbe- tid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	12
RKD 2,26%.....	1.900.000	23,75	0	52.144	1.900.000	2.057.599	
**RKD 2,72%.....	6.154.000	26,50	144.417	184.060	5.653.414	5.804.116	
			<b>144.417</b>	<b>236.204</b>	<b>7.553.414</b>	<b>7.861.715</b>	
*Lån stort kr. 1.900.000 er et flexlån med en rente på 2,26 frem til næste refinansiering som er 1/4 2022.							
**Lån stort kr. 6.154.000 er et kontant annuitetslån.							
<b>Vandregnskab</b>							
A conto vandregnskab.....					58.520	55.520	13
Køb af vand.....					-51.254	-48.890	
					<b>7.266</b>	<b>6.259</b>	
<b>Skyldige omkostninger</b>							
Diverse.....					1.686	0	14
Dong juni og juli 2018.....					1.900	3.151	
Afsat revision.....					19.625	19.625	
Ejendomsskat juli 2018.....					16.233	16.443	
					<b>39.444</b>	<b>39.219</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****15****Eventualforpligtelser**

Foreningen har på ekstraordinær generalforsamling 4/4 2018 vedtaget altanprojekt til anslået kr. 2.800.000.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 indkomståret 1994 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.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****16**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på kr. 7.553.414 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2018 udgør kr. 29.750.000.



## 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. 18.982.811

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.....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	29.750.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	18.400.000

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

Bogført egenkapital 31. juli 2018.....	18.982.811
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	29.750.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>29.750.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.861.715
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.553.414</u>
	-308.301
Foreningens formue pr. 31. juli 2018.....	<b>18.674.510</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelskrone:

$$\frac{18.674.510}{397.330} = 47,00 \text{ (43,00 pr. 31/7 2017)}$$

## NOTER

Note

## Andelskroneværdi 31/7 2018

17

	Andels- nummer	Areal	Andels- indskud	Andels- værdi
Svanevej 25, st. tv.....	1	90	16.875	793.125
Svanevej 25, st. th.....	2	74	16.542	777.474
Svanevej 25, 1. tv.....	3	90	16.875	793.125
Svanevej 25, 1. th.....	4	74	16.542	777.474
Svanevej 25, 2. tv.....	5	90	16.875	793.125
Svanevej 25, 2. th.....	6	82	16.708	785.276
Svanevej 25, 3. tv.....	7	83	16.875	793.125
Svanevej 25, 3. th.....	8	76	16.708	785.276
Svanevej 27, st. tv.....	9	50	16.042	753.974
Svanevej 27, st. th.....	10	70	16.458	773.526
Svanevej 27, 1. tv.....	11	50	16.042	753.974
Svanevej 27, 1. th.....	12	70	16.458	773.526
Svanevej 27, 2. tv.....	13	42	15.875	746.125
Svanevej 27, 2. th.....	14	70	16.458	773.526
Svanevej 27, 3. tv.....	15	39	15.875	746.125
Svanevej 27, 3. th.....	16	65	16.458	773.526
Falkevej 11, st. tv.....	17	82	16.708	785.276
Falkevej 11, st. th.....	18	82	16.708	785.276
Falkevej 11, 1. tv.....	19	82	16.708	785.276
Falkevej 11, 1. th.....	20	82	16.708	785.276
Falkevej 11, 2. tv.....	21	82	16.708	785.276
Falkevej 11, 2. th.....	22	82	16.708	785.276
Falkevej 11, 3. tv.....	23	76	16.708	785.276
Falkevej 11, 3. th.....	24	76	16.708	785.276
Svanevej 27, kld.....	25	0	0	0
Afrunding.....				0
		<b>1.759</b>	<b>397.330</b>	<b>18.674.510</b>

## Noter

 Note  
18

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2018		31-7-2017	31-7-2016
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	24	1.759	1.759	1.759
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	2	158	158	28
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	102
B6 Ialt	26	1.917	1.917	1.889

	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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.750.000	15.519	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.098.571	2.138	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1	Boligafgift	567		
H2	Erhvervslejeindtægter	35		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	96	157	128

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	10.617
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.254
K3	Teknisk andelsværdi	14.871

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016	2017	2018
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	39	8	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	39	8	63

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74%
---	--	-----

		2016	2017	2018
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	78	80	82