

**A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød
cvr. nr.: 29 25 29 47**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2017 - 31.12.2017

12. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød

Bestyrelse: Anne Blaabjerg
Mikael Munk
Lotte Braae
Klaus Aagaard

Suppleant: Camilla Backlarz

Administrator: Boligadministratorerne A/S
Nyropsgade 13, 1
1602 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Thingstedgaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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 2/3/2018

Administrator

Boligadministratorerne A/S
Ole Ostenfeld

Allerød, den 2/3/2018

Bestyrelsen

Anne Blaabjerg
Formand

Mikael Munk

Lotte Braae

Klaus Aagaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Thingstedgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thingstedgaard for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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:

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Frederiksberg, den 2/3/2018

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thingstedgaard er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt 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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

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

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal 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.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2017 - 31. DECEMBER 2017

		Realiseret 2017 i kr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.	Budget 2018 (ej revideret) i tkr.
	Note			
Indtægter				
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter.....	1	126.014	128	126
Vaskeriindtægter.....		5.449	2	2
Indtægter i alt.....		669.038	667	666
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	83.915	81	82
Forbrugsafgifter.....	3	24.602	32	33
Renholdelse.....	4	0	3	3
Vedligeholdelse, løbende.....	5	54.843	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	100	75
Foreningsomkostninger.....	7	154.885	73	75
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	64.350	69	70
Omkostninger i alt.....		382.595	419	398
Resultat før finansielle poster.....		286.443	248	267
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	205.709	205	203
Finansielle poster, netto.....		205.709	205	203
Resultat før skat.....		80.734	43	64
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		80.734	43	64
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		25.000	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....		42.398	43	45
Overført restandel af årets resultat.....		13.336	0	19
Disponeret i alt.....		80.734	43	64

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

Aktiver	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 17.1.2018.	10	17.325.000	16.700
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		17.325.000	16.700
Mellemregning igangværende salg.....		3.500	0
Varmeregnskab, igangværende.....	15	461	0
Vandregnskab, igangværende.....	16	16.791	21
Forsikringssager.....		0	6
Tilgodehavender.....		20.752	27
Likvide beholdninger.....	11	429.389	380
Omsætningsaktiver.....		450.141	407
Aktiver.....		17.775.141	17.107

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

Passiver	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.742.951	8.118
Overført resultat m.v.....		-1.641.805	-1.126
	12	7.514.646	7.405
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.598.992	1.028
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		75.000	50
Andre reserver.....	13	1.673.992	1.078
Egenkapital.....		9.188.638	8.483
 Prioritetsgæld/bankgæld.....	14	 8.422.418	 8.465
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		45.000	47
Varmeregnskab, igangværende.....	15	0	1
Øvrig gæld.....	17	31.699	23
Deposita, nyere andelshavere og lejere.....		87.386	88
Gældsforpligtelser.....	18	8.586.503	8.624
 Passiver.....		 17.775.141	 17.107
 Eventualforpligtelser	19		
 Nøgletal	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017

		Realiseret 2017 i kr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.	Budget 2018 (ej revideret) i tkr.
	Note			
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		32.120	32	32
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		61.684	62	62
Lejeindtægter, parkering.....		32.210	34	32
		126.014	128	126
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		58.436	58	58
Forsikringer.....		25.479	23	23
		83.915	81	82
Forbrugsafgifter	3			
Renovation.....		22.147	22	23
Elforbrug fællesarealer.....		2.455	10	10
		24.602	32	33
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		0	3	3
		0	3	3
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		8.444		
Elektriker.....		30.421		
Lækagesøgning på forsyningsnet.....		5.875		
Vaskeriudgifter inkl vandforbrug.....		1.202		
Fældning af træer.....		8.000		
Gård, have og vej.....		570		
Maskindrift.....		331		
Budgetpost.....			60	60
		54.843	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Budgetpost.....			100	75
		0	100	75

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017	Budget 2018
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		48.065	48	50
Rådgivning ved salg af "hus på plænen".....		85.250	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	13	14
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varme- og vandregnskabshonorar.....		5.586	6	6
Porto og PBS gebyrer m.v.....		1.984	5	5
		154.885	73	75
 Øvrige foreningsomkostninger	 8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.250	11	11
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	1	1
Valuarvurdering.....		10.000	9	10
Tomgangsleje på erhverv - hele året.....		43.100	48	48
		64.350	69	70
 Finansielle omkostninger	 9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		156.506	157	156
Renteudgifter anlægslån i bank.....		49.203	49	47
		205.709	205	203

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	10		
Kostpris pr. 1.1.2017.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2017.....		8.582.049	8.582
Opskrivninger pr. 1.1.2017.....		8.117.951	6.993
Årets opskrivning.....		625.000	1.125
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2017.....		8.742.951	8.118
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017.....		17.325.000	16.700

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2017 i henhold til vurdering af 17.1.2018 af Valuaren v/ Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2016 udgør kr 5.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,50 pct. 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.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,50 pct til 6,00 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 1,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.693 til kr. 6.807.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	11		
Nykredit Bank, driftskonto.....		429.389	380
		429.389	380

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	12		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2017.....	413.500	8.117.951	-1.126.376
Årets opskrivning af ejendom.....		625.000	
Overført til andre reserver.....			-571.163
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....			42.398
Overført restandel af årets resultat.....			13.336
Saldo pr. 31.12.2017.....	413.500	8.742.951	-1.641.805
 Andre reserver	 13		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2017.....		1.027.829	50.000
Overført fra "overført resultat".....		571.163	25.000
Saldo pr. 31.12.2017.....		1.598.992	75.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld:	14					
	Restgæld 1.1.2017	Kursværdi 1.1.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2017	Kursværdi 31.12.2017
1. Nyk 0,6% F3	850.000	861.008		10.286	850.000	859.077
2. Nyk 1,7% F9	6.520.000	6.884.568		146.220	6.520.000	6.996.069
3. Anlægs lån Nyk. Bank	1.094.816	1.094.816	42.398	49.203	1.052.418	1.052.418
	8.464.816	8.840.392	42.398	205.709	8.422.418	8.907.564

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit og Nykredit Bank:

1. Nyk 0,6% F3

Der betales en fast årlig rente på 0,6095% frem til 1/4/2019, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

2. Nyk 1,7% F9

Der betales en fast årlig rente på 1,6926% frem til 1/1/2025, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2025.

3. Anlægs lån Nyk. Bank

Anlægs lån i Nykredit Bank, hvor andelshaverne hæfter personligt pro rata, forrentes med en variabel rente (pr 31/12/2017 på 4,5%) og afvikles over 20 år med kr 22.900 pr kvartal.

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		55.100	56
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		55.561	55
		-461	1
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		28.530	24
Afholdte omkostninger til vand.....		45.321	45
		-16.791	-21
Øvrig gæld	17		
Green Team Nord, gartner.....		8.000	0
Valuaren v/ Peter Ryaa.....		10.000	9
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	13
Ørsted A/S, elektricitet.....		699	1
		31.699	23

NOTER TIL BALANCEN

Note

Gældsforpligtelser

18

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.377.818 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

19

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Andelshaverne hæfter pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

20

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Thingstedgaard anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften ikke er ens for alle pr m². Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	9	827,00
Boliglejemål.....	1	55,00
Erhvervslejemål.....	2	135,00
Garager.....	5	45,00
	12	1.062,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.771	5.273
Valuarvurdering.....	20.949	16.314
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.377	8.081
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	9.838	
Foreslået andelsværdi.....	8.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.024	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	650
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	584
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	457

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	9
Øvrige omkostninger.....	52
Finansielle poster, netto.....	33
Afdrag.....	7
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	80
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Beregning af andelsværdi	21		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.514.646	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.422.418		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.907.564	-485.146	
		7.029.500	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2017			
		<u>7.029.500</u>	
Andelsværdi pr. m²		<u>827</u>	8.500,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.5.2017)			
			8.500,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bregnerødvej 156, st.	148	74.000	1.258.000
2	Bregnerødvej 156, 1.	137	68.500	1.164.500
3	Bregnerødvej 158	38	19.000	323.000
4	Bregnerødvej 160	93	46.500	790.500
6	Bregnerødvej 162 A	50	25.000	425.000
7	Bregnerødvej 162 B	76	38.000	646.000
8	Bregnerødvej 162 C	78	39.000	663.000
10	Bregnerødvej 164 A, 1.	101	50.500	858.500
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	901.000
		827	413.500	7.029.500

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2017
Seneste regnskabsperiode	2017

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	9	827
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	2	95
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	3	160
B6	I alt	14	1.082

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften er af historiske årsager ikke ens pr m ² og der er ingen aftale om ensretning				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2005
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1924

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank.		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Gns kr pr m ²	
		Kr	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.325.000	16.012
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.673.992	1.547
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	10%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for december 2017	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	650
H2	Erhvervslejeindtægter.....	75
H3	Boliglejeindtægter.....	39

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-30	108	98

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	8.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	9.838
K3	Teknisk andelsværdi.....	18.338

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	19	20	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	80	80	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	99	100	51

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	47	49	51