

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2018 - 31.12.2018

13. 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
Klaus Aagaard
Lotte Braae

Suppleant: Josefine Mundt

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 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 12/4/2019

Administrator

Boligadministratorerne A/S
Martin Elmgård

Allerød, den 12/4/2019

Bestyrelsen

Anne Blaabjerg
Formand

Klaus Aagaard

Lotte Braae

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Thingstedgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thingstedgaard for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 12/4/2019

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 640. af 30. maj 2018, 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 tilstrækkelig.

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 640. af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2018 - 31. DECEMBER 2018

	Note	Realiseret 2018 i kr.	Budget 2018 (ej revideret) i tkr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter.....	1	120.574	126	109
Vaskeriindtægter.....		2.441	2	2
Øvrige indtægter, spildevandsafgift 2017		4.296	0	0
Indtægter i alt.....		664.886	666	648
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	82.110	82	84
Forbrugsafgifter.....	3	30.042	33	30
Renholdelse.....	4	0	3	3
Vedligeholdelse, løbende.....	5	64.022	60	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	75	450
Foreningsomkostninger.....	7	72.894	75	77
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	69.192	70	69
Omkostninger i alt.....		318.260	398	778
Resultat før finansielle poster.....		346.626	267	-130
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	197.987	203	187
Finansielle poster, netto.....		197.987	203	187
Resultat før skat.....		148.639	64	-316
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		148.639	64	-316
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		300.000	0	-375
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....		44.382	45	48
Overført restandel af årets resultat.....		-195.743	19	11
Disponeret i alt.....		148.639	64	-316

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Aktiver	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 11.3.2019.	10	15.861.000	17.325
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		15.861.000	17.325
 Tilgodehavende boligafgift.....		3.323	0
Mellemregning igangværende salg.....		5.563	4
Varmeregnskab, igangværende.....	15	3.821	0
Vandregnskab, igangværende.....	16	9.192	17
Tilgodehavender.....		21.899	21
 Likvide beholdninger.....	11	659.007	429
 Omsætningsaktiver.....		680.906	450
 Aktiver.....		16.541.906	17.775

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Passiver	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		7.278.951	8.743
Overført resultat m.v.....		-212.052	-1.642
	12	7.480.399	7.515
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		17.877	1.599
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		375.000	75
Andre reserver.....	13	392.877	1.674
Egenkapital.....		7.873.276	9.189
 Prioritetsgæld/bankgæld.....	14	 8.378.036	 8.422
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		47.000	45
Tilbageført handel med nr 13 pga manglende byggetilladelse.....		100.000	0
Øvrig gæld.....	17	36.053	32
Forudbetalt boligafgift og leje.....		2.139	0
Deposita, lejere.....		19.829	19
Deposita, nyere andelshavere og lejere.....		85.573	68
Gældsforpligtelser.....	18	8.668.630	8.587
 Passiver.....		 16.541.906	 17.775
 Eventualforpligtelser	19		
 Nøgletal	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018

	Note	Realiseret 2018 i kr.	Budget 2018 (ej revideret) i tkr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		32.175	32	32
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		61.684	62	62
Lejeindtægter, parkering/carport/skur.....		26.715	32	15
		120.574	126	109
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		58.436	58	58
Forsikringer.....		23.674	23	26
		82.110	82	84
Forbrugsafgifter	3			
Renovation.....		22.602	23	22
Elforbrug fællesarealer.....		7.440	10	8
		30.042	33	30
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		0	3	3
		0	3	3
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		11.938		
Elektriker.....		1.755		
Maler.....		22.625		
Låseservice.....		130		
Glarmester.....		763		
Varmeanlæg.....		5.664		
Vaskeriudgifter inkl vandforbrug.....		729		
Gård, have og vej, materialer ny carport.....		17.773		
Maskindrift.....		2.645		
Budgetpost.....			60	65
		64.022	60	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Budgetpost.....			75	450
		0	75	450

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018	Budget 2019
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		49.988	50	52
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.500	14	14
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varme- og vandregnskabshonorar.....		5.724	6	6
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.682	5	5
		72.894	75	77
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.250	11	11
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	1	1
Valuarvurdering.....		11.250	10	12
Tomgangsleje på erhverv nr 13.....		43.567	48	45
Nybolig vedr nr 13.....		3.125	0	0
		69.192	70	69
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		150.770	156	143
Renteudgifter anlægslån i bank.....		47.217	47	44
		197.987	203	187

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	10		
Kostpris pr. 1.1.2018.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2018.....		8.582.049	8.582
Opskrivninger pr. 1.1.2018.....		8.742.951	8.118
Årets opskrivning.....		0	625
Tilbageført opskrivning.....		-1.464.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.2018.....		7.278.951	8.743
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018.....		15.861.000	17.325

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2018 i henhold til vurdering af 11.3.2019 af Valuaren v/ Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2017 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, beregnet efter DCF-modellen. 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 1,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.572 til kr. 6.928.

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.....		659.007	429
		659.007	429

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	12			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2018.....	413.500	8.742.951	-1.641.806	
Årets nedskrivning af ejendom.....		-1.464.000		
Overført til andre reserver.....				1.581.115
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....				44.382
Overført restandel af årets resultat.....				-195.743
Saldo pr. 31.12.2018.....	413.500	7.278.951	-212.052	
 Andre reserver	 13			
		Reserve for at imødegå værdiforrin- gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom	
Saldo pr. 1.1.2018.....		1.598.992	75.000	
Overført fra "overført resultat".....		-1.581.115	300.000	
Saldo pr. 31.12.2018.....		17.877	375.000	

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld:	14					
	Restgæld 1.1.2018	Kursværdi 1.1.2018	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2018	Kursværdi 31.12.2018
1. Nyk 0,6% F3	850.000	859.077		9.626	850.000	849.231
2. Nyk 1,7% F9	6.520.000	6.996.069		141.144	6.520.000	6.971.668
3. Anlægs lån Nyk. Bank	1.052.418	1.052.418	44.382	47.217	1.008.036	1.008.036
	8.422.418	8.907.564	44.382	197.987	8.378.036	8.828.935

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

1. Nyk 0,6% F3

Der betales en fast årlig rente på 0,6068% 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 1,6897% 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 31/12/2018 på 4,5%) og afvikles over 20 år med kr 22.900 pr kvartal.

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		55.950	55
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		59.771	56
		-3.821	0
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		35.030	29
Afholdte omkostninger til vand.....		44.222	45
		-9.192	-17
Øvrig gæld	17		
Green Team Nord, gartner.....		0	8
UC Varmeservice, vvs.....		9.969	0
Valuaren v/ Peter Ryaa.....		11.250	10
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.500	13
Ørsted A/S, elektricitet.....		1.334	1
		36.053	32

NOTER TIL BALANCEN

Note

Gældsforpligtelser

18

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.330.436 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:

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.....	19.179	14.935
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.377	8.081
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.659	
Foreslået andelsværdi.....	8.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	475	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	650
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	585
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	457

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	11
Øvrige omkostninger.....	45
Finansielle poster, netto.....	35
Afdrag.....	8
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	81
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 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		7.480.399	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.378.036		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.828.935	-450.899	
		7.029.500	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2018			
		<u>7.029.500</u>	
Andelsværdi pr. m²	827	8.500,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22.5.2018)			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	31.12.2018
Seneste regnskabsperiode	2018

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	15.861.000	14.659
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	392.877	363
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	2%	

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 2018	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	650
H2	Erhvervslejeindtægter.....	75
H3	Boliglejeindtægter.....	39

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	108	98	180

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	8.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	9.659
K3	Teknisk andelsværdi.....	18.159

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m²).....	20	51	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m²)	80	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	100	51	59

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	45%

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	49	51	54

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Elmgaard (CVR valideret)

Administrator

På vegne af: Boligadministratorerne

Serienummer: CVR:27350208-RID:49268323

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-05-28 07:44:04Z

NEM ID 

Klaus Aagaard Thorslund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thingstedgaard (162)

Afventer
underskrift 

Lotte Braae Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

Anne Blaabjerg

Bestyrelsesformand

Afventer
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**