

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2019 - 31.12.2019

14. 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: Klaus Aagaard
Josefine Mundt
Jesper Klubien
Thure Dyrbye

Suppleant:

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

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 29/9/2020

Administrator

Boligadministratorerne A/S
Martin Elmggaard

Allerød, den 29/9/2020

Bestyrelsen

Klaus Aagaard
Formand

Josefine Mundt

Jesper Klubien

Thure Dyrbye

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Thingstedgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thingstedgaard for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 29/9/2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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. 300 af 26. marts 2019 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 2019 - 31. DECEMBER 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019	Budget 2020
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter.....	1	92.145	109	62
Vaskeriindtægter.....		0	2	2
Indtægter i alt.....		629.720	648	601
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	83.973	84	87
Forbrugsafgifter.....	3	28.305	30	39
Renholdelse.....	4	0	3	3
Vedligeholdelse, løbende.....	5	37.709	65	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	450	375
Foreningsomkostninger.....	7	91.463	77	81
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	56.325	69	30
Omkostninger i alt.....		297.775	778	679
Resultat før finansielle poster.....		331.945	-130	-78
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	186.554	187	182
Finansielle poster, netto.....		186.554	187	182
Resultat før skat.....		145.391	-316	-260
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		145.391	-316	-260
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	-375	-375
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....		46.432	48	49
Overført restandel af årets resultat.....		98.959	11	66
Disponeret i alt.....		145.391	-316	-260

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Aktiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 22.1.2020.	10	15.313.000	15.861
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		15.313.000	15.861
Tilgodehavende boligafgift.....		30.480	3
Mellemregning igangværende salg.....		0	6
Varmeregnskab, igangværende.....	15	0	4
Vandregnskab, igangværende.....	16	1.397	9
Tilgodehavender.....		31.877	22
Likvide beholdninger.....	11	619.229	659
Omsætningsaktiver.....		651.106	681
Aktiver.....		15.964.106	16.542

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Passiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		6.730.951	7.279
Overført resultat m.v.....		-75.444	-212
	12	7.069.007	7.480
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		26.660	18
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		375.000	375
Andre reserver.....	13	401.660	393
Egenkapital.....		7.470.667	7.873
Prioritetsgæld/bankgæld.....	14	8.331.604	8.378
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		2.249	47
Tilbageført handel med nr 13 pga manglende byggetilladelse.....		0	100
Varmeregnskab, igangværende.....	15	11.170	0
Øvrig gæld.....	17	42.826	36
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	2
Deposita, lejere.....		19.122	20
Deposita, nyere andelshavere og lejere.....		86.468	86
Gældsforpligtelser.....	18	8.493.439	8.669
Passiver.....		15.964.106	16.542
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		32.230	32	32
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		19.077	19	19
Lejeindtægter, erhvervslejemål - revet ned.....		28.405	43	0
Lejeindtægter, parkering/carport/skur.....		12.433	15	10
		92.145	109	62
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		58.436	58	61
Forsikringer.....		25.537	26	26
		83.973	84	87
Forbrugsafgifter	3			
Renovation.....		22.049	22	31
Elforbrug fællesarealer.....		6.256	8	8
		28.305	30	39
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		0	3	3
		0	3	3
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		3.712		
Varmeanlæg.....		597		
Gård, have og vej.....		7.264		
Skimmelundersøgelse.....		4.320		
Rådgivning, bygningsskade mv.....		21.816		
Budgetpost.....			65	65
		37.709	65	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Budgetpost.....			450	375
		0	450	375

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		51.987	52	54
Administrator vedr. tilgodehavende boligafgift.....		15.625	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	14	15
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varme- og vandregnskabshonorar.....		5.928	6	6
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.923	5	5
		91.463	77	81
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		15.300	11	15
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		200	1	1
Valuarvurdering.....		12.000	12	12
Tomgangsleje på erhverv nr 13 - nedrevet.....		28.825	45	0
ABF kontingent.....		0	0	1
		56.325	69	30
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		141.385	143	140
Renteudgifter anlægslån i bank.....		45.169	44	42
		186.554	187	182

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	10		
Kostpris pr. 1.1.2019.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2019.....		8.582.049	8.582
Opkrivninger pr. 1.1.2019.....		7.278.951	8.743
Årets opkrivning.....		0	0
Tilbageført opkrivning.....		-548.000	-1.464
Opkrivninger pr. 31.12.2019.....		6.730.951	7.279
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....		15.313.000	15.861

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2019 i henhold til vurdering af 22.1.2020 af Valuaren v/ Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 5.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00 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 4,00 pct til 4,50 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 1,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.056 til kr. 5.794.

Andelsboligforeningers ejendomsværdi kan opgøres på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b (valuarvurdering) eller litra c (offentlig vurdering), fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Likvide beholdninger	11		
Nykredit Bank, driftskonto.....		619.229	659
		619.229	659

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	12			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2019.....	413.500	7.278.951	-212.052	
Årets nedskrivning af ejendom.....		-548.000		
Overført til andre reserver.....				-8.783
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....				46.432
Overført restandel af årets resultat.....				98.959
Saldo pr. 31.12.2019.....	413.500	6.730.951	-75.444	
 Andre reserver	 13			
			Reserve for at imødegå værdiforringelser	Reserve til vedligeholdelse af ejendom
Saldo pr. 1.1.2019.....		17.877	375.000	
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0	
Overført fra "overført resultat".....		8.783	0	
Saldo pr. 31.12.2019.....		26.660	375.000	

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld/bankgæld:	14					
	Restgæld 1.1.2019	Kursværdi 1.1.2019	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2019	Kursværdi 31.12.2019
1. Nyk 0,0% F3	850.000	849.231		5.323	850.000	852.263
2. Nyk 1,7% F9	6.520.000	6.971.668		136.062	6.520.000	7.094.794
3. Anlægslån Nyk. Bank	1.008.036	1.008.036	46.432	45.169	961.604	961.604
	8.378.036	8.828.935	46.432	186.554	8.331.604	8.908.661

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

1. Nyk 0,0% F3

Der betales en fast årlig rente på 0,0327% frem til 1/4/2022, 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 1,6868% 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. Anlægslån Nyk. Bank

Anlægslån i Nykredit Bank, hvor andelshaverne hæfter personligt pro rata, forrentes med en variabel rente (pr 31/12/2019 på 4,5%) og afvikles over 20 år med kr 22.900 pr kvartal.

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		56.630	56
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		45.460	60
		11.170	-4
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		21.017	35
Afholdte omkostninger til vand.....		22.414	44
		-1.397	-9
Øvrig gæld	17		
UC Varmeservice, vvs.....		0	10
Boligadministratorerne A/S, eksklusionssag.....		15.625	0
Valuaren v/ Peter Ryaa.....		12.000	11
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	14
Ørsted A/S, elektricitet.....		1.201	1
		42.826	36

NOTER TIL BALANCEN

Note

Gældsforpligtelser

18

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.282.455 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.....	1	40,00
Garager.....	5	45,00
	11	967,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.771	5.791
Valuarvurdering.....	18.516	15.836
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.377	8.875
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.483	
Foreslået andelsværdi.....	7.850	
Reserver uden for andelsværdi.....	486	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	650
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	586
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	185

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	7
Øvrige omkostninger.....	49
Finansielle poster, netto.....	35
Afdrag.....	9
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	85
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 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		7.069.007	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.331.604		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.908.661	-577.057	
		6.491.950	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2019			
		<u>6.491.950</u>	
Andelsværdi pr. m²	827	7.850,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30.4.2019)			
			8.500,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bregnerødvej 156, st.	148	74.000	1.161.800
2	Bregnerødvej 156, 1.	137	68.500	1.075.450
3	Bregnerødvej 158	38	19.000	298.300
4	Bregnerødvej 160	93	46.500	730.050
6	Bregnerødvej 162 A	50	25.000	392.500
7	Bregnerødvej 162 B	76	38.000	596.600
8	Bregnerødvej 162 C	78	39.000	612.300
10	Bregnerødvej 164 A, 1.	101	50.500	792.850
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	832.100
		827	413.500	6.491.950

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2019
Seneste regnskabsperiode	2019

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.....	2	100
B6	I alt	13	1.022

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	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	

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.313.000	14.983
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	401.660	393
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3%	

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 2019	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	650
H2	Erhvervslejeindtægter.....	23
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)	98	180	176

		Gns. kr pr andels-m²
K1	Andelsværdi.....	7.850
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	9.483
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.333

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	51	59	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	51	59	37

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	51	54	56

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thure Dyrbye

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-697591585822
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 06:08:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Josefine Maria Mundt

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-478691840215
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2021 kl.: 08:55:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Klaus Aagaard Thorslund

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-217208362711
Tidspunkt for underskrift: 20-01-2021 kl.: 11:39:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Elmgaard

Som Administrator
RID: 49268323
Tidspunkt for underskrift: 20-01-2021 kl.: 06:24:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: eeb41d1aZs241490250

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.