

Revidata

Kenny Mencke - Michel Mandrup - Minna Jensen - Anne Haarløv
Registrerede revisorer

**Andelsboligforeningen
BIRKETOFTEN
TINGHØJVEJ 68, 2860 SØBORG**

CVR nr. 33546688

**Årsrapport 2018
28. Regnskabsår**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 9. maj 2019



Dirigent Erik Friis

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<i>Side</i>
Indholdsfortegnelse	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Andelskronen	13
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	14
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg	16
Erklæring om væsentlige ændringer i "NØGLEOPLYSNINGS- SKEMA FOR ANDERLSBOLIGFORENINGEN"	17

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Andelsboligforeningens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at administrere andelsboligforeningens ejendom.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Birketofte. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.


Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af foreningens aktivitet for regnskabsåret 01/01 2018 - 31/12 2018.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

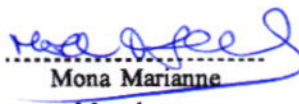
Søborg, den 14 /4 2019

I bestyrelsen:



Erling Friis Nielsen

Formand



Mona Marianne
Møgelvang

Bestyrelsesmedlem



Birgit E. Friis Emdal

Bestyrelsesmedlem



Brian Sjøstrøm Hansen

Næstformand




Torben Rasmussen

Bestyrelsesmedlem



Erik Friis Nielsen

Kasserer



Jørgen Larsen

Bestyrelsesmedlem

Revidata

Registrerede revisorer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AB Birketofte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AB Birketofte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Uden at modificere vores konklusioner henleder vi opmærksomheden på note 7, som beskriver den usikkerhed der er forbundet med vurdering af foreningens ejendom til dagsværdi.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne 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 foreningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

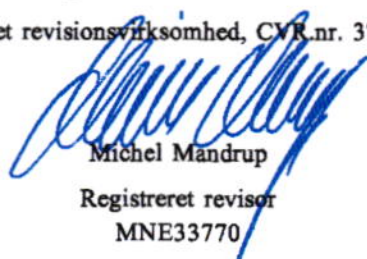
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Kgs. Lyngby, den 12. april 2019

REVIDATA

Registrerede revisorer A/S

Registreret revisionsvirksomhed, CVR.nr. 37029815



Michel Mandrup
Registreret revisor
MNE33770

Revidata

Registrerede revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birketofte er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabs-klasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om boligafgift mv er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2018.

Udgifter

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunkt.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Årets resultat

Årets resultat blev på kr.:	<u>198.772</u>
og efter afdrag på foreningens gæld kan der overføres kr.	<u>73.034</u>
til egenkapitalen.	

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til forrige indregning føres direkte på egenkapitalen 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 ejendommen.

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr 01.10.2018 udgør kontant kr 21.500.000, heraf gundværdi kr 3.627.000.

Forbedringer er målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Forbedringer afskrives over 10 år.

Egenkapital

Under egenkapitalen indregnes medlemmernes andelsindskud.

I egenkapitalen føres der separate konti, der viser udviklingen i opskrivningshenlæggelsen, betalte afdrag på prioritetsgæld og kursregulering på prioritetsgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Overført resultat under egenkapitalen viser, om den opkrævede bolig-afgift har været tilstrækkelig til at kunne dække betalte afdrag på prioritetsgælden.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse, samt andre reservationer til inødegåelse af værdiforringelser, kursreguleringer i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning.

I egenkapitalen føres der separate konti, der viser udviklingen i opskrivningshenlæggelsen, betalte afdrag på prioritetsgæld og kursregulering på prioritetsgæld.

De reserverede beløb indgår ikke i andelsværdien.

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Prioritetsgælden består af to rentetilpasningslån, et afdragsfrit F10 og et F5 med afdrag. Årets kursregulering af prioritetsgælden er ført på foreningens egenkapital.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst og hvor gælden er uforrentet, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal gæld.

Nogleoplysninger

De anførte nogleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>Noter</i>		
Indtægter			
Boligafgifter		1.094.791	1.082.356
Vandafgift		51.440	54.347
Hybridnet/CopyDan		28.045	99.596
Lejeindtægter, fælleslokale		600	900
Gebyrindtægt solgte andele		19.725	39.216
Omsætning andet		338	0
Indtægter i alt.....		1.194.938	1.276.415
Omkostninger			
Vedligeholdelse	1	35.194	61.192
Ejendomsomkostninger	2	274.018	337.797
Administrationsomkostninger	3	40.137	69.349
Omkostninger i alt.....		349.349	468.338
Resultat for finansielle poster.....		845.590	808.077
Finansielle poster			
Finansielle indtægter	5	0	1.789
Finansielle omkostninger	6	646.818	658.719
Finansielle poster, netto.....		-646.818	-656.929
ÅRETS RESULTAT.....		198.772	151.148
Som anvendes således			
Afdrag på prioritetsgæld		125.738	124.963
Overført til reserver		73.034	26.185
		198.772	151.148

BALANCE pr. 31. december 2018

	<u>Noter</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
AKTIVER			
Ejendommen Birketofte	7	39.800.000	38.500.000
<i>Anlægsaktiver i alt</i>		<u>39.800.000</u>	<u>38.500.000</u>
Debitor	8	0	11.341
Likvide beholdninger	9	711.553	2.129.126
<i>Omsætningsaktiver i alt</i>		<u>711.553</u>	<u>2.140.467</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>40.511.553</u>	<u>40.640.467</u>
PASSIVER			
Andelskapital	10	3.071.994	3.071.994
Reserver	11	22.529.018	20.581.445
Hensat til vedligeholdelse	12	50.000	80.000
<i>Egenkapital i alt</i>		<u>25.651.012</u>	<u>23.733.439</u>
Gæld			
<i>Langfristet gæld</i>			
Prioritetsgæld	13	14.720.541	15.293.080
<i>Kortfristet gæld</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld	13	125.000	127.000
Anden gæld	14	15.000	15.000
Skyldig afregning solgt andel		0	1.471.948
<i>Kortfristet gæld i alt</i>		<u>140.000</u>	<u>1.613.948</u>
<i>Gæld i alt</i>		<u>14.860.541</u>	<u>16.907.028</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>40.511.553</u>	<u>40.640.467</u>
Pantsætning, sikkerhedsstillelse	15		
Garantiforpligtelser	16		
Ansvarsforsikring	17		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1. Vedligeholdelse		
Fællesareal, P-plads m.m.	1.266	24.729
Diverse småreparationer	0	3.166
Maling diverse	419	4.281
Gasfyr, vedligeholdelse	22.109	16.416
Hensættelse, fællesarbejde	11.400	12.600
	<hr/> 35.194	<hr/> 61.192
Note 2. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	78.083	78.083
Vandafgift	79.458	53.581
Renovation	46.056	46.841
Rottebekæmpelse	434	434
El-forbrug	-1.447	31.562
Ejendomsforsikring	26.205	25.793
Forsikring erstatning/selvriskoi	16.967	0
Småanskaffelser	272	0
Kabel TV	15.512	89.640
Copydan m.m.	12.477	11.863
	<hr/> 274.018	<hr/> 337.797
Note 3. Administrationsomkostninger		
Forsikring - Codan, ABF, ansvar m.m.	8.878	9.413
Kontingenter	960	0
Revisionshonorar	16.625	16.250
Telefon	2.000	7.700
Bestyrelsesmøder	1.028	732
Generalforsamling	0	483
Foreningsudgifter	1.896	2.181
Vurdering af ejendom	8.750	32.590
	<hr/> 40.137	<hr/> 69.349
Note 5. Finansielle indtægter		
Kursregulering værdipapirer	0	1.789
	<hr/> 0	<hr/> 1.789
Note 6. Finansielle udgifter		
Danske bank, vedligeholdelseskonto	280	300
Afrundingsdifference, regulering	7	0
Nykredit Bank	0	44
Nykredit F10, renter og bidrag	641.791	651.671
Nykredit F5, renter og bidrag	4.739	6.704
	<hr/> 646.818	<hr/> 658.719

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 7. Ejendommen Birketoften		
Matr, nr. 10 ai Buddinge		
Købesum	15.393.341	15.393.341
Opskrivning primo	23.106.659	21.856.659
Årets opskrivning	1.300.000	1.250.000
Opskrivninger ultimo	24.406.659	23.106.659
Ejendommens regnskabsmæssige værdi ultimo	39.800.000	38.500.000

Ejendommen er målt til dagsværdi som udlejningsejendom pr. 18.10.2018 i henhold til vurdering af 01.10.2018 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.2018 udgør 21,5 mio kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregningen af dagsværdien er baseret på skønnede forventninger til ejendommens leje- og omkostningsniveau samt et afkastkrav på 3,37%. Som følge heraf er værdiansættelsen af ejendommen til dagsværdi behæftet med usikkerhed, hvilket tillige påvirker andelsværdien.

Note 8. Debitor

Debitor	0	11.341
	0	11.341

Note 9. Likvide beholdninger

Danskebank, Driftskonto	374.641	1.792.215
NYKREDIT bank	336.911	336.911
	711.553	2.129.126

Note 10. Egenkapital

Andelskapital	3.071.994	3.071.994
	3.071.994	3.071.994

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 11. Reserver		
Overført resultat primo	519.570	493.385
Årets resultat	73.034	26.185
<i>Resultat ultimo</i>	<u>592.604</u>	<u>519.570</u>
Opskrivning ejendom, primo	23.106.659	21.856.659
Årets opskrivning / nedskrivning	1.300.000	1.250.000
<i>Akkumuleret regulering</i>	<u>24.406.659</u>	<u>23.106.659</u>
Betalte afdrag lån, primo	8.194.748	8.069.785
Årets afdrag på prioritetslån	125.738	124.963
<i>Akkumulerede afdrag, lån</i>	<u>8.320.486</u>	<u>8.194.748</u>
Kursregulering prioritetsgæld, primo	-1.835.571	-2.139.223
Årets kursregulering	448.801	303.652
Regulering, indekslån	-9.403.961	-9.403.961
<i>Akkumuleret kursregulering</i>	<u>-10.790.731</u>	<u>-11.239.531</u>
Reserver i alt	<u>22.529.018</u>	<u>20.581.445</u>
Note 12. Hensat til vedligehold		
Hensat til vedligehold	80.000	80.000
Anvendt i året - antenne ombygning	-30.000	0
	<u>50.000</u>	<u>80.000</u>
Note 13. Prioritetsgæld		
	Afdrag i året	
Nykredit F10 - restløbetid 22 år	0	13.173.000
Nykredit F5 - restløbetid 2 1/4 år	125.738	285.770
Nominel gæld		<u>13.458.770</u>
Kursregulering		1.386.770
Kursværdi		<u>14.845.541</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		<u>125.000</u>
Kursværdi prioritetsgæld		<u>14.720.541</u>
Begge lån i Nykredit er inkonverterbare tilpasningslån		
Landfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør 13.173 tkr.		
Note 14. Anden gæld		
Afsat revision		15.000
		<u>15.000</u>

NOTER

Note 15. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Prioritetsgæld på 14.845.541 kr. med pant i ejendommen.

Note 16. Garantiforpligtelser

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne. Andelsboligforeningen har atgivet adkomsterklæringer til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lignende i andelsboligen for andelshavere for i alt 11.702.000 kr.

Note 17. Ansvarsforsikring

Bestyrelsen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring via ABF i Dahlberg assurance brokers certifikat nr. 316-001396-B Jf. § 31 i vedtægterne. Derudover er der også dækning via Nykredit ejendomsforsikring - police nr. 4360793.

Efter anbefalinger fra ABF har bestyrelsen udover ovenstående tegnet netbank forsikring for tyveridækning hos Marsh A/S | Teknikerbyen 1, DK - 2830 Virum, DENMARK.

Phone: +45 45 95 96 26 (Jeanne.Runoe@Marsh.com)

POLICENUMMER 11933. Forsikringssum max. 2.590.770 kr.

Note 18. Eventuel forpligtelse

Ifølge lov om andelsboligforeningen (lov nr. 1716 af 16. december 2010 som ændret ved lov af 12. juni 2013) skal foreningen ved en opløsning eller sammenlægning med anden andelsboligforening tilbagebetale den støtte, der er ydet til etablering af andelsboligforeningen. Det samlede tilbagebetalingskrav er pr. 31.12.2018 opgjort til 4.290.597,73 kr.

ANDELSKRONEN

Ved beregning af den størst mulige andelsværdi i henhold til vedtægternes § 14 og lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2, tages udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessum	15.393.341
b) Valuarvurdering pr. 01.10.2018	39.800.000
c) Offentlig ejendomsvurdering 21.10.2017	21.500.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	ikke relevant
Egenkapital	25.651.012
Hensat til vedligeholdelse	-50.000
Reguleret egenkapital i alt	25.601.012
Andelskronens værdi	8,3337

Andelsværdien er gældende fra vedtagelsen på den ordinære general-forsamling og indtil næste ordinære generalforsamling.

	Andelskapital		
	ved stiftelsen i 1990	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi i dag
Bolig type A:	153.333	1.180.618	1.277.828
Bolig type B:	173.093	1.332.765	1.442.502
Bolig type C:	183.493	1.412.841	1.529.172
Bolig type D:	199.093	1.532.957	1.659.177

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31.12.2018
--------------------------------------	------------

I. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31.12.2018
Lånsoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31.12.2018
Seneste regnskabsperiode	01.01.2018 - 31.12.2018

A1	Navn	AB Birketofte
A2	Adresse	Tinghøjvej 64 - 68
A3	CVR-nr.	33 54 66 88

	Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	18
B2	Erhvervsandele	0
B3		0
B4	Erhvervslejemål	0
B5	Øvrige lejemål, kælder, garager m.v.	0
B6	I alt	18

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån (termin), udgifter til fornyelse, vedligeholdelse, ejendomsskat og ejendomsforsik-ring fordeles med følgende fordelingsnøgle i forhold til andels-haverens andel i foreningens formue, jf. § 6 på følgende måde: Fordelingsnøgle: Bolig A: 4,99% - antal 8 boliger. Bolig B: 5,66% - antal 2 boliger. Bolig C: 5,97% - antal 6 boliger. Bolig D: 6,47% - antal 2 boliger.	B) Eget vandforbrug m.m. betales efter måler for den enkelte bolig.	C) Alle andre udgifter fordeles efter boligantallet - 18 stk.

D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

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

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valueur-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		Kr.	Gns. Kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.800.000	26.640
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.529.018	15.080
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	57%	

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

Gns. Kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	733
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	Ja	Nej	
			X	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år	Sidste år	I år
		100	113	133

Gns. Kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	17.136
K2	Gæld/omsætningsaktiver	9.471
K3	Teknisk andelsværdi	26.606

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja	Nej	
		X		
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X	
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		X	
L4	... hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?		X	
L5	... og er der benået midler til disse arbejder?		X	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m ²)	Forrige år	Sidste år	I år
		22	37	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. Kr. pr. m ²)	22	37	24

N	Ekendommens energimærke, A (højest), B,C,D,E,F eller G (lavest)	C
---	---	---

4. FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Type	Restgæld i året (værdi ved budfrøelse)	Afdrages pt. På gælden	Påbegyndelse af afdrag	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
	Tilpasningslån F10	Kontantlån	14.909.978	nej	2040	2021	Udløber 2040	GUL
	Tilpasningslån F5	Kontantlån	510.102	ja	-	-	Udløber 2021	GRØN
	I alt		15.420.080					

Ejend.	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63%
--------	--	-----

4.1 AFDRAG

Q	Andel af foreningens gæld der pt. Afdrages på:	%		
		2%		
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år	Sidste år	I år
		75	82	168

S	Figur 1. Ydelsesprofil
	Ikke beregnet

4.2 RENTEUSIKKERHED

T	Figur 2. Ydelsesprofil
	Ikke beregnet

4.3 FORMUESIKKERHED

U	Figur 3. Udvikling i restgæld
	Ikke beregnet

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet:

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIG TIL SALG

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31.12.2018
--------------------------------------	------------

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Z1	Foreningens navn	AB Birketoften
Z2	Andelens adresse	Tinghøjvej xxx

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	30.09.2018
--	------------

	Kr.	
Z3	Boligens andelsværdi	1.180.618,00
Z4	Forbedringer af andelen	0,00
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand	-14.540,00
Z6	Tillæg for inventar tilpasset boligen	0,00
Z7	Maksimalpris i alt	1.166.078,00

Z8	Andelen er sat til salg til	1.166.078,00
----	-----------------------------	--------------

	Kr. pr. år	Kr. pr. md.	
Z9	Boligafgift	55.944,00	4.662,00

Z10	Tillæg for tv, internet m.v.	1.560,00	130,00
-----	------------------------------	----------	--------

Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme (kun vand, varme afregnes separat til selskab)	2.280,00	190,00
-----	--	----------	--------

Z12	Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år	<small>BEMÆRK: ændringer sker på foreningens generalforsamling eller ekstraordinære generalforsamling, når der vedtages nyt budget.</small>	
		ved ikke	ved ikke

Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygnings- og Boligregistret - BBR)	62 m ²
-----	--	-------------------

	Din andel	Foreningen i alt	Procent andel	
Z14	Fordelingstal for andelsværdien	62	1.494	4,99%
Z15	Fordelingstal for boligafgiften			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<p>A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån (termin), udgifter til fornyelse, vedligeholdelse, ejendomsskat og ejendomsforsikring fordeles med følgende fordelingsnøgle i forhold til andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6 på følgende måde:</p> <p><u>Fordelingsnøgle:</u> Bolig A: 4,99% - antal 8 boliger. Bolig B: 5,66% - antal 2 boliger. Bolig C: 5,97% - antal 6 boliger. Bolig D: 6,47% - antal 2 boliger.</p>		
		B) Eget vandforbrug m.m. betales efter måler for den enkelte bolig.	C) Alle andre udgifter fordeles efter boligantallet - 18 stk.	

Fordelingstal for andelsværdien for regnskabsåret nævnt i Bilag 1:

Adresse:	Boligtpe:	m ² BBR:	Andelsværdi:	Fordelingstal (%):
1. Tinghøjvej 64A	A	64	1.277.828	4,99%
2. Tinghøjvej 64B	A	68	1.277.828	4,99%
3. Tinghøjvej 64C	A	62	1.277.828	4,99%
4. Tinghøjvej 64D	A	66	1.277.828	4,99%
5. Tinghøjvej 64E	A	62	1.277.828	4,99%
6. Tinghøjvej 64F	A	66	1.277.828	4,99%
7. Tinghøjvej 64G	A	64	1.277.828	4,99%
8. Tinghøjvej 64H	A	68	1.277.828	4,99%
9. Tinghøjvej 66A	B	89	1.442.502	5,66%
10. Tinghøjvej 66B	C	95	1.529.172	5,97%
11. Tinghøjvej 66C	C	95	1.529.172	5,97%
12. Tinghøjvej 66D	C	95	1.529.172	5,97%
13. Tinghøjvej 66E	B	89	1.442.502	5,66%
14. Tinghøjvej 68A	D	113	1.659.177	6,47%
15. Tinghøjvej 68B	D	110	1.659.177	6,47%
16. Tinghøjvej 68C	C	95	1.529.172	5,97%
17. Tinghøjvej 68D	C	95	1.529.172	5,97%
18. Tinghøjvej 68E	C	98	1.529.172	5,97%
		1.494	25.601.012	100,00%

ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I "NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN"

NB: Udfyldes kun hvis der er sket væsentlige ændringer

Angiv nummer på nøgleoplysning:	Angiv hvornår ændringen er sket:
<i>Her gives en kort beskrivelse af hvad der er sket:</i>	