



**A/B Buddinge Park
Klausdalsbrovej 8-30
2860 Søborg
CVR nr. 18109778**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016**

**Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 7114/SRO

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2016 for A/B Buddinge Park.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

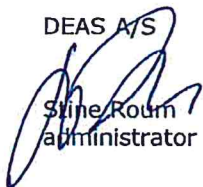
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. februar 2017

Administrator

DEAS A/S



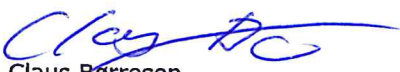
Stine Roum
administrator



Brit T. Hansen
controller

Bestyrelsen

Søborg, den 23. februar 2017



Claus Børresen
formand



Sebastian Munk



Heidi Olesen



Torben Moesby



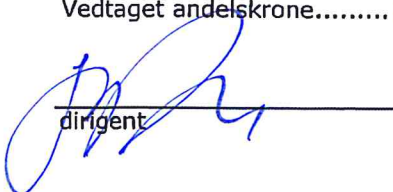
Anders Pilsgaard



Jon Skeel Holst

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. marts 2017.

Vedtaget andelskrone..... 37,69



dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Buddinge Park

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-27. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 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 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 foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt

om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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.

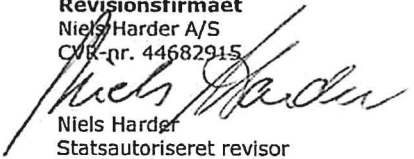
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 23. februar 2017

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S

CVR-nr. 44682915



Niels Harder

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Buddinge Park for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi. Som indikator for dagsværdi anvendes seneste offentlige vurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Aktiverede låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri	6 år	0%
Driftsmidler	6 år	0%
EDB	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

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

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
Indtægter			
1 Indtægter	5.417.170	4.058.500	4.025.346
2 Renteindtægter.....	0	0	838
Indtægter i alt.....	5.417.170	4.058.500	4.026.184
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	738.792	819.900	719.157
4 Forsikringer og abonnementer.....	144.881	124.700	150.467
5 Renholdelse og vicevært.....	600.134	765.000	567.981
Administrationshonorar.....	111.901	109.500	108.642
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	149.606	230.750	132.568
7 Vedligeholdelse.....	157.621	312.300	132.801
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	1.407.752	485.000	19.431
9 Renteudgifter	809.370	809.400	827.893
10 Afskrivninger.....	20.817	7.300	145.512
Udgifter i alt.....	4.140.874	3.663.850	2.804.452
Driftsresultat.....	1.276.296	394.650	1.221.732
Prioritetsafdrag.....	-471.344	-471.400	-455.821
Årets resultat.....	804.952	-76.750	765.911

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
11 Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30.....	71.214.457	71.214.457
12 Vaskeri.....	0	20.019
13 Driftsmidler.....	0	798
Materielle anlægsaktiver i alt.....	71.214.457	71.235.274
Anlægsaktiver i alt.....	71.214.457	71.235.274
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	12.762	1.526
Udlæg for lejere.....	1.571	494
Forsikringsskader.....	5.209	5.375
Tilgodehavende.....	5.032	73.754
Igangværende salg andele.....	16.000	8.000
Forudbetalte omkostninger.....	9.721	9.511
Tilgodehavender i alt.....	50.295	98.660
15 Likvide beholdninger.....	5.882.285	2.460.386
Omsætningsaktiver i alt.....	5.932.580	2.559.046
Aktiver i alt.....	77.147.037	73.794.320

Passiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Egenkapital		
16 Andelskapital.....	1.364.688	1.328.440
Opskrivning af ejendom.....	53.922.584	53.922.584
17 Afdrag prioritetsgæld.....	2.397.907	1.926.563
18 Overført resultat.....	-5.420.339	-6.225.291
Egenkapital i alt.....	52.264.840	50.952.296
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver.....	936.000	936.000
20 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	2.294.840	1.134.424
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	3.230.840	2.070.424
Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	55.495.680	53.022.720
Hensættelser		
19 Indvendig vedligeholdelse.....	43.939	98.142
Hensættelser i alt.....	43.939	98.142
Langfristede gældsforpligtelser		
21 Prioritetsgæld.....	19.873.201	20.344.544
22 Depositum og forudbetalt leje.....	68.362	78.190
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	19.941.563	20.422.734
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med DEAS A/S.....	0	1.475
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	1.393.877	95.059
Kreditorer.....	59.106	50.450
23 Anden gæld.....	180.218	55.289
24 Varmeregnskab.....	32.654	48.451
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.665.855	250.724
Gældsforpligtelser i alt.....	21.607.418	20.673.458
Passiver i alt.....	77.147.037	73.794.320
25 Eventualforpligtelser		
26 Andelsværdiberegning		
27 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Budget		Regnskab 2015
	Regnskab 2016	ikke revideret 2016	
1 Indtægter			
Boligleje.....	128.242	162.000	161.637
Erhvervsleje.....	32.586	34.500	34.046
Boligafgift andelshavere.....	3.674.188	3.637.000	3.618.752
Moderniseringstillæg.....	23.031	29.000	20.210
Parkering/garage/carport.....	134.227	133.000	133.009
Diverse lokaler.....	9.334	9.000	9.334
Tomgang, erhverv.....	-1.350	-6.000	-5.801
Tomgang, anden leje.....	0	0	-266
Opkrævningsgebyrer.....	150	0	180
Nøgler.....	0	0	600
Vaskeriindtægter.....	32.948	60.000	53.645
Andre indtægter.....	9.026	0	0
Avance ved salg af lejelejligheder.....	1.374.788	0	0
Indtægter i alt.....	5.417.170	4.058.500	4.025.346
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	0	0	838
Renteindtægter i alt.....	0	0	838
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	276.414	276.400	276.414
El.....	43.435	55.000	44.777
Vand.....	280.675	350.000	274.762
Renovation.....	138.268	138.500	123.204
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	738.792	819.900	719.157
Specifikation af vand.....			
Betalt a conto i året.....	265.036		268.936
Årsoppgørelse året før	15.639		5.826
Vand i alt	280.675		274.762
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	93.729	99.000	99.043
Arbejdsskadeforsikring.....	1.771	1.400	1.413
Arbejdsmaskinforsikring.....	1.017	0	0
Service - elektrolyse.....	19.232	19.000	18.834
Service - skadedyr.....	6.200	4.300	5.958
Service - andre.....	22.388	0	24.675
Øvrige abonnementer.....	544	1.000	544
Forsikringer og abonnementer i alt.....	144.881	124.700	150.467

Noter	Budget		Regnskab 2015
	Regnskab 2016	ikke revideret 2016	
5 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	303.195	0	354.521
Pensionsordning, medarbejderandel.....	16.200	0	0
ATP - arbejdsgiverandel.....	3.408	0	2.970
Pensionsordning, arbejdsgiverandel.....	49.866	0	0
AES- og FIB-bidrag - Barsel.dk.....	514	0	720
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	17.890	0	16.189
Mobiltelefon.....	-300	0	0
Varmemesterassistance.....	35.063	0	0
Rengøringsartikler.....	13.756	0	2.307
Ejendomsservice og trappevask.....	10.193	550.000	8.325
Snerydning/vejsalt.....	15.870	50.000	18.125
Arbejdstøj.....	749	10.000	9.313
Materialeudgifter.....	7.814	30.000	24.736
Drift af maskiner.....	47.558	50.000	35.838
Drift af fællesarealer (incl. beskæring).....	36.056	30.000	48.859
Drift af vaskeri.....	42.302	45.000	46.078
Renholdelse og vicevært i alt.....	600.134	765.000	567.981
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	8.075	15.000	18.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	10.500	10.500	10.938
Revisor.....	19.250	19.250	19.000
Advokat.....	7.700	10.000	7.700
Ingeniør.....	25.000	50.000	10.625
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	21.197	21.000	21.396
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	6.268	10.000	6.078
Kontorartikler.....	100	5.000	0
Porto.....	17.836	10.000	9.913
Øvrige foreningsudgifter.....	0	30.000	0
Mødeudgifter.....	15.936	10.000	3.716
Bestyrelsesudgift.....	0	10.000	6.857
Beboeraktiviteter.....	8.971	15.000	9.433
Transportudgifter.....	0	0	120
ComX - 4 linier.....	7.992	10.000	7.973
Gaver og repræsentation.....	781	5.000	819
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	149.606	230.750	132.568

Noter	Budget		Regnskab 2015
	Regnskab 2016	ikke revideret 2016	
7 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Altaner.....	5.344	0	15.144
Komplementerende bygningsdele			
Døre i facade.....	9.128	0	0
Låse og nøgler.....	2.300	0	9.143
Døre i indervægge.....	625	0	0
Trapper, herunder trapper af træ.....	0	0	1.169
Altanrækværker.....	7.616	0	0
Tagrender/nedløb.....	11.325	0	0
Overfladebeklædning			
Facadebeklædning.....	0	0	1.128
Indervægsbeklædning.....	1.875	0	12.517
Loftsbeklædning.....	0	0	691
Tagbeklædning.....	4.431	0	0
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	4.934	0	12.221
Sanitet.....	9.628	0	3.020
Vandinstallationer.....	15.324	0	31.523
Varmeinstallationer.....	45.463	0	8.770
Radiatorer/Ventiler.....	13.101	0	0
Ventilationsanlæg.....	3.243	0	0
Vaskemaskiner (Fælles).....	206	0	0
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	11.634	0	2.509
Antenneanlæg.....	1.713	0	450
Øvrige dele og anlæg			
Garager og porte.....	0	0	1.293
Vejbelægning.....	0	0	7.009
Kloakanlæg.....	0	0	10.419
Skilte.....	0	0	3.563
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	9.731	12.300	12.232
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	300.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	157.621	312.300	132.801
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Ny 1GB switche i beboernet.....	38.054	40.000	0
Kvistarbejde.....	15.256	50.000	5.771
Fliser foran havedør ved blok 1+2.....	0	30.000	0
Haveudvalg.....	14.983	20.000	9.882
Kloakker uforudset.....	36.200	50.000	0
Malerreparation af trappeopgange.....	0	35.000	0
Fællesareal ved container.....	0	25.000	0
Rep. af kloak ved blok 1.....	66.625	110.000	0
Isolering af garager.....	76.223	125.000	3.778
Hensat til udvendig vedligeholdelse.....	1.160.411	0	0

Noter	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	<u>1.407.752</u>	<u>485.000</u>	<u>19.431</u>
9 Renteudgifter			
Administrationsbidrag.....	131.099	131.100	0
Prioritetsrenter.....	678.271	678.300	827.893
Renteudgifter i alt.....	<u>809.370</u>	<u>809.400</u>	<u>827.893</u>
10 Afskrivninger			
Afskrivning på bredbåndsnetværk.....	0	0	68.297
Afskrivning på maskiner og inventar.....	20.817	7.300	77.215
Afskrivninger i alt.....	<u>20.817</u>	<u>7.300</u>	<u>145.512</u>

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
11 Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30		
Anskaffelsessum.....	15.001.438	15.001.438
Konvertering til naturgas.....	810.446	810.446
Konvertering til fjernvarme.....	1.214.457	1.214.457
Hulmursisolering.....	265.532	265.532
Op- og nedskrivning af ejendom.....	53.922.584	53.922.584
Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30 i alt.....	<u>71.214.457</u>	<u>71.214.457</u>
12 Vaskeri		
Vaskeri - primo.....	20.019	76.752
Vaskeri, afskrivning i året.....	-20.019	-56.733
Vaskeri i alt.....	<u>0</u>	<u>20.019</u>
13 Driftsmidler		
Driftsmidler - primo.....	798	21.280
Driftsmidler, afskrivning i året.....	-798	-20.482
Driftsmidler i alt.....	<u>0</u>	<u>798</u>
14 EDB		
Bredbåndsnetværk - primo.....	0	68.297
Bredbåndsnetværk, afskrivning i året.....	0	-68.297
EDB i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>
15 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	1.029	0
Nordea Bank, konto 2216 0270637116.....	5.881.256	2.460.386
Likvide beholdninger i alt.....	<u>5.882.285</u>	<u>2.460.386</u>
16 Andelskapital		
Saldo primo.....	1.328.440	1.328.440
Tilgang i året.....	36.248	0
Andelskapital i alt.....	<u>1.364.688</u>	<u>1.328.440</u>
17 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo.....	1.926.563	1.470.742
Bevægelser i regnskabsåret.....	471.344	455.821
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	<u>2.397.907</u>	<u>1.926.563</u>
18 Overført resultat		
Saldo primo.....	-6.225.291	-6.225.291
Overført resultat.....	804.952	0
Overført resultat i alt.....	<u>-5.420.339</u>	<u>-6.225.291</u>
19 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	-98.142	-91.910
Hensættelse i regnskabsåret.....	-9.731	-12.232
Forbrug indvendig vedligeholdelse.....	4.750	6.000
Indtægtsført ved salg af lejelejligheder.....	59.184	0
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	<u>-43.939</u>	<u>-98.142</u>

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
20 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		
Saldo primo.....	1.134.429	368.513
Årets bevægelser.....	1.160.411	765.911
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....	2.294.840	1.134.424
21 Prioritetsgæld		
	Bidrag	Rente
Nordea Kredit, 3% fast, opr. 21.672 mill.....	131.099	678.271
Øreafrundinger.....		471.343
Prioritetsgæld i alt.....	131.099	678.271
	Afdrag	
	1	
Prioritetsgæld i alt.....	19.873.201	20.344.544
Oplysninger om realkreditlån		
Nordea Kredit, 3% fast, opr. 21.672 mill. er et kontantlån med en restløbetid på 26 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,65%. Obligationsrestgælden andrager kr. 20.702.950.		
Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 20.702.950.		
Næste års afdrag udgør kr. 487.400		
22 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum.....	56.362	66.190
Forudbetalt husleje.....	12.000	12.000
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	68.362	78.190
23 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	6.653	8.476
Skyldig AM-bidrag.....	1.991	2.107
Skyldig ATP.....	852	810
Feriepengeforpligtelse.....	34.079	16.189
Skyldige omkostninger.....	136.643	27.707
Anden gæld i alt.....	180.218	55.289
24 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-241.670	-254.000
Varmeudgifter.....	207.287	205.549
Regulering tidli. år medtages næste år.....	1.729	0
Varmeregnskab i alt.....	-32.654	-48.451
25 Eventualforpligtelser		

Ejendomsavancebeskatning

A/B Buddinge Park skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.050.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 19.873.201 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 71.214.457.

Noter

26 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	17.291.873
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015.....	70.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	52.264.840	
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-53.922.584	
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	-1.657.744	
	-1.657.744	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.364.688	-1,2147

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	52.264.840	
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	70.000.000	
Konvertering til fjernvarme.....	1.214.457	
Bogført værdi.....	-71.214.457	0
Prioritetsgæld:		
Kursværdi.....	-20.702.950	
Bogført værdi.....	19.873.201	-829.749
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	51.435.091	
	51.435.091	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.364.688	37,6900

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 37,6900.

Noter

27 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	86	5.046,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	2	141,0
B4	Erhvervslejemål.....	0	0,0
B5	Øvrige lokaler.....	19	194,0
B6	I alt	107	5.381,0

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1 Foreningens stiftelsesår.....	1994
D2 Ejendommens opførelsesår.....	1950

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

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

	Kr.	Gns.kr/m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	70.000.000	13.009
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	3.230.840	600

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4,6%
---	------

	Ja	Nej
G1 Har foreningens 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

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			741
H2	Erhvervslejeindtægter.....			6
H3	Boliglejeindtægter.....			16
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	281	249	253

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			10.193
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			3.115
K3	Teknisk andelsværdi.....			13.308

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	26	25	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	30	4	262
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	56	29	289

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			72%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	90	93	93

Bilag til note , regnskab 2016

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 37,6900
Klausdalsbrovej 8, st. tv.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 8, st. th.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 8, 1. tv.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 8, 1. th.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 8, 2. tv.	65 m ²	3.983,36	17.152	646.459
Klausdalsbrovej 8, 2. th.	60 m ²	3.635,93	15.656	590.075
Klausdalsbrovej 10, st. tv.	76 m ²	4.754,38	20.472	771.590
Klausdalsbrovej 10, st. th.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 10, 1. tv.	76 m ²	4.754,38	20.472	771.590
Klausdalsbrovej 10, 1. th.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 10, 2. tv.	72 m ²	4.382,80	18.872	711.286
Klausdalsbrovej 10, 2. th.	66 m ²	4.009,37	17.264	650.680
Klausdalsbrovej 12, st. tv.	71 m ²	4.408,81	18.984	715.507
Klausdalsbrovej 12, st. th.	89 m ²	5.581,16	24.032	905.766
Klausdalsbrovej 12, 1. th.	89 m ²	5.581,16	24.032	905.766
Klausdalsbrovej 12, 2. tv.	67 m ²	4.089,26	17.608	663.646
Klausdalsbrovej 12, 2. th.	83 m ²	5.101,82	21.968	827.974
Klausdalsbrovej 14, st. tv.	78 m ²	4.862,14	20.936	789.078
Klausdalsbrovej 14, st. th.	69 m ²	4.301,06	18.520	698.019
Klausdalsbrovej 14, 1. tv.	78 m ²	4.862,14	20.936	789.078
Klausdalsbrovej 14, 1. th.	69 m ²	4.301,06	18.520	698.019
Klausdalsbrovej 14, 2. tv.	66 m ²	4.009,37	17.264	650.680
Klausdalsbrovej 14, 2. th.	64 m ²	3.903,46	16.808	633.494
Klausdalsbrovej 16, st. tv.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 16, st. th.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 16, 1. tv.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 16, 2. tv.	65 m ²	3.983,36	17.152	646.459
Klausdalsbrovej 16, 2. th.	60 m ²	3.635,93	15.656	590.075
Klausdalsbrovej 18, st. tv.	76 m ²	4.754,38	20.472	771.590
Klausdalsbrovej 18, st. th.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 18, 1. tv.	76 m ²	4.754,38	20.472	771.590
Klausdalsbrovej 18, 1. th.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 18, 2. tv.	72 m ²	4.382,80	18.872	711.286
Klausdalsbrovej 18, 2. th.	66 m ²	4.009,37	17.264	650.680
Klausdalsbrovej 20, st. tv.	71 m ²	4.408,81	18.984	715.507
Klausdalsbrovej 20, st. th.	89 m ²	5.581,16	24.032	905.766
Klausdalsbrovej 20, 1. tv.	71 m ²	4.408,81	18.984	715.507
Klausdalsbrovej 20, 1. th.	89 m ²	5.581,16	24.032	905.766
Klausdalsbrovej 20, 2. tv.	67 m ²	4.089,26	17.608	663.646
Klausdalsbrovej 20, 2. th.	83 m ²	5.101,82	21.968	827.974
Klausdalsbrovej 22, st. tv.	78 m ²	4.790,29	20.936	789.078
Klausdalsbrovej 22, st. th.	69 m ²	4.301,06	18.520	698.019
Klausdalsbrovej 22, 1. tv.	78 m ²	4.862,14	20.936	789.078
Klausdalsbrovej 22, 1. th.	69 m ²	4.301,06	18.520	698.019
Klausdalsbrovej 22, 2. tv.	66 m ²	4.009,37	17.264	650.680
Klausdalsbrovej 22, 2. th.	64 m ²	3.903,46	16.808	633.494
Klausdalsbrovej 24, st. tv.	53 m ²	3.257,12	14.160	533.690
Klausdalsbrovej 24, st. th.	71 m ²	4.408,81	18.984	715.507
Klausdalsbrovej 24, 1. tv.	53 m ²	3.288,50	14.160	533.690
Klausdalsbrovej 24, 1. th.	71 m ²	4.408,81	18.984	715.507
Klausdalsbrovej 24, 2. tv.	50 m ²	2.996,81	12.904	486.352
Klausdalsbrovej 24, 2. th.	60 m ²	3.635,93	15.656	590.075
Klausdalsbrovej 26, st. tv.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 26, st. th.	67 m ²	4.141,29	17.832	672.088
Klausdalsbrovej 26, 1. tv.	70 m ²	4.328,93	18.640	702.542
Klausdalsbrovej 26, 1. th.	67 m ²	4.141,29	17.832	672.088
Klausdalsbrovej 26, 2. tv.	66 m ²	4.009,37	17.264	650.680

Adresse	Areal	Gældende boligaft pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 37,6900
Klausdalsbrovej 26, 2. th.	63 m ²	3.823,58	16.464	620.528
Klausdalsbrovej 28, st. tv.	67 m ²	4.141,29	17.832	672.088
Klausdalsbrovej 28, st. mf.	59 m ²	3.661,94	15.768	594.296
Klausdalsbrovej 28, st. th.	67 m ²	4.141,29	17.832	672.088
Klausdalsbrovej 28, 1. tv.	67 m ²	4.141,29	17.832	672.088
Klausdalsbrovej 28, 1. mf.	59 m ²	3.661,94	15.768	594.296
Klausdalsbrovej 28, 1. th.	67 m ²	4.141,29	17.832	672.088
Klausdalsbrovej 28, 2. tv.	63 m ²	3.823,58	16.464	620.528
Klausdalsbrovej 28, 2. mf.	57 m ²	3.450,13	14.856	559.923
Klausdalsbrovej 28, 2. th.	59 m ²	3.609,92	15.544	585.853
Klausdalsbrovej 30, st. tv.	71 m ²	4.408,81	18.984	715.507
Klausdalsbrovej 30, st. th.	69 m ²	4.301,06	18.520	698.019
Klausdalsbrovej 30, 1. tv.	71 m ²	4.408,81	18.984	715.507
Klausdalsbrovej 30, 1. th.	69 m ²	4.301,06	18.520	698.019
Klausdalsbrovej 30, 2. tv.	59 m ²	3.609,92	15.544	585.853
Klausdalsbrovej 30, 2. th.	64 m ²	3.903,46	16.808	633.494
Klausdalsbrovej, garage, 8	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 9	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 12	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 16	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 20	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 21	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 23	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 26	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 29	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 30	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, garage, 33	0 m ²	0,00	2.000	75.380
Klausdalsbrovej, kælder 9, bl	0 m ²	0,00	480	18.091
Klausdalsbrovej, kælder 9, bl	0 m ²	0,00	584	22.011
I alt	<u>5.046 m²</u>	<u>311.473,67</u>	<u>1.364.688</u>	<u>51.435.091</u>