

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

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018**

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. februar 2019

Administrator

DEAS A/S



Annett Klevenhaus
administrator



Brit T. Hansen
controller

Bestyrelsen

Søborg, den 1. februar 2019

Claus Børresen
formand



Heidi Olesen



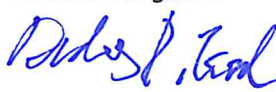
Torben Moesby



Sebastian Munk



Anders Pilsgaard



Susanne Brandt Nielsen



Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. marts 2019.

Vedtaget andelskrone..... 36.0453



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 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-22. 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

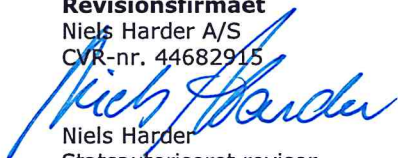
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 1. februar 2019

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S

CVR-nr. 44682915



Niels Harder

Statsautoriseret revisor

MNE. Nr. 6186

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Buddinge Park for 2018 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.

Opstillingen af resultatopgørelsen er ændret således at hensættelser til vedligeholdelse indgår i resultatdisponeringen. Tidligere indgik hensættelser i posten større vedligeholdelsesarbejder. Sammenligningstal for 2017 er ændret

Bortset herfra er årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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. 640 af 30. januar 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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.

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.

Andelskroneoppgørelse

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

Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
Indtægter			
1 Indtægter	4.163.431	4.160.000	4.093.446
Indtægter i alt.....	4.163.431	4.160.000	4.093.446
Udgifter			
2 Ejendomsskatter og afgifter.....	738.837	761.000	629.186
3 Forsikringer og abonnementer.....	116.976	143.000	129.672
4 Renholdelse og vicevært.....	604.885	649.000	557.386
Administrationshonorar.....	118.716	119.000	115.258
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	127.375	195.000	168.187
6 Vedligeholdelse.....	125.025	306.000	156.592
7 Større vedligeholdelsesarbejder.....	2.198	15.000	280.815
8 Renteudgifter	684.244	676.000	1.668.266
Udgifter i alt.....	2.518.256	2.864.000	3.705.362
Driftsresultat.....	1.645.175	1.296.000	388.084
Prioritetsafdrag.....	-616.845	-617.000	-487.396
Årets resultat.....	1.028.330	679.000	-99.312
Resultatdisponering			
Overført af året resultat.....	-1.335.830		-2.404.312
Hensat større vedligeholdelsesarbejder.....	2.364.160		2.305.000
Resultatdisponering i alt.....	1.028.330		-99.312

Aktiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
9 Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30.....	71.214.457	71.214.457
10 Udskiftning vinduer, døre.....	8.319.310	290.103
Materielle anlægsaktiver i alt.....	79.533.767	71.504.560
Anlægsaktiver i alt.....	79.533.767	71.504.560
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	888	357
Udlæg for lejere.....	470	5.624
Forsikringsskader.....	0	5.398
Tilgodehavende.....	4.611	4.921
Igangværende salg andele.....	12.000	0
Forudbetalte omkostninger.....	24.779	23.338
Tilgodehavender i alt.....	42.748	39.638
11 Likvide beholdninger.....	3.906.961	10.462.091
Omsætningsaktiver i alt.....	3.949.709	10.501.729
Aktiver i alt.....	83.483.476	82.006.289

Passiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Egenkapital		
Andelskapital.....	1.364.688	1.364.688
Opskrivning af ejendom.....	53.922.584	53.922.584
12 Afdrag prioritetsgæld.....	3.502.148	2.885.303
13 Overført resultat.....	-9.160.481	-7.824.651
Egenkapital i alt.....	49.628.939	50.347.924
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver.....	936.000	936.000
15 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	6.964.000	4.599.840
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	7.900.000	5.535.840
Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	57.528.939	55.883.764
Hensættelser		
14 Indvendig vedligeholdelse.....	56.489	50.144
Hensættelser i alt.....	56.489	50.144
Langfristede gældsforpligtelser		
16 Prioritetsgæld.....	24.895.155	25.512.000
17 Depositum og forudbetalt leje.....	69.683	67.683
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	24.964.838	25.579.683
Kortfristede gældsforpligtelser		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	20.827	19.105
Kreditorer.....	720.831	289.065
18 Anden gæld.....	90.603	91.088
19 Varmeregnskab.....	100.949	93.440
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	933.210	492.698
Gældsforpligtelser i alt.....	25.898.048	26.072.381
Passiver i alt.....	83.483.476	82.006.289
20 Eventualforpligtelser		
21 Andelsværdiberegning		
22 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2018 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
1 Indtægter			
Boligleje.....	83.523	83.000	83.241
Erhvervsleje.....	22.669	23.000	26.867
Boligafgift andelshavere.....	3.863.302	3.863.000	3.793.676
Moderniseringstillæg.....	14.368	15.000	14.368
Parkering/garage/carport.....	138.553	139.000	138.553
Diverse lokaler.....	9.334	9.000	9.334
Varmetab.....	0	0	-523
Opkrævningsgebyrer.....	120	0	120
Vaskeriindtægter.....	31.162	28.000	27.810
Andre indtægter.....	400	0	0
Indtægter i alt.....	4.163.431	4.160.000	4.093.446
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	269.505	269.000	269.505
El.....	65.107	50.000	52.721
Vand.....	268.611	300.000	168.620
Renovation.....	134.200	140.000	136.926
Rottebekæmpelse.....	1.414	2.000	1.414
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	738.837	761.000	629.186
Specifikation af vand.....			
Betalt a conto i året.....	241.841		212.337
Årsopgørelse året før	26.770		-43.717
Vand i alt	268.611		168.620
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring inkl. arbejdsskade.....	83.749	85.000	81.788
Arbejdsmaskinforsikring.....	0	0	105
Service - elektrolyse.....	20.278	20.000	19.735
Service - varmeanlæg.....	6.456	7.000	6.250
Service - VVB / veksler.....	0	25.000	16.249
Service - skadedyr.....	5.752	6.000	5.500
Øvrige abonnementer.....	741	0	45
Forsikringer og abonnementer i alt.....	116.976	143.000	129.672

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	319.426	315.000	308.475
Pensionsordning, medarbejderandel.....	14.965	15.000	20.635
ATP.....	3.408	3.500	3.408
Pensionsordning, arbejdsgiverandel.....	34.919	35.000	34.358
AES- og FIB-bidrag - Barsel.dk.....	320	0	0
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	559	0	1.115
Telefon - fast linie.....	0	0	300
Mobiltelefon.....	300	500	0
Varmemesterassistance.....	55.313	50.000	39.000
Rengøringsartikler.....	14.829	15.000	18.156
Snerydning/vejsalt.....	28.488	50.000	15.825
Skadedyr.....	2.502	0	0
Arbejdstøj.....	3.505	10.000	3.595
Navneskilt.....	0	0	-1.400
Materialeudgifter.....	4.422	30.000	18.699
Drift af maskiner.....	49.938	50.000	34.637
Drift af fællesarealer (incl. beskæring).....	27.333	30.000	17.892
Drift af vaskeri.....	44.658	45.000	42.691
Renholdelse og vicevært i alt.....	604.885	649.000	557.386
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	8.350	10.000	7.350
Godtgørelse til bestyrelse.....	17.500	20.000	17.500
Revisor.....	20.000	20.000	19.500
Advokat.....	7.700	8.000	7.700
Ingeniør.....	13.147	50.000	51.569
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	23.407	23.000	22.402
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.910	10.000	5.803
Kontorartikler.....	0	5.000	368
Porto.....	7.459	10.000	10.686
Mødeudgifter.....	14.813	15.000	17.219
Beboeraktiviteter.....	0	10.000	0
Bredbånd.....	8.232	9.000	8.090
Gaver og repræsentation.....	857	5.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	127.375	195.000	168.187

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
6 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Altaner.....	0	0	2.669
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	12.619	0	14.670
Døre i facade.....	4.923	0	1.488
Låse og nøgler.....	1.676	0	1.388
Tagrender/nedløb.....	11.325	0	20.980
Overfladebeklædning			
Indervægsbeklædning.....	0	0	1.234
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	11.167	0	7.087
Afløb.....	0	0	3.643
Sanitet.....	2.872	0	0
Vandinstallationer.....	16.414	0	34.525
Vandarmatur.....	0	0	3.704
Varmeinstallationer.....	5.693	0	15.450
Radiatorer/Ventiler.....	14.800	0	26.225
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	12.655	0	7.333
Øvrige dele og anlæg			
Garager og porte.....	16.999	0	9.045
Låger/porter.....	0	0	947
Skilte.....	2.156	0	0
Forsikringsskader, manglende dækning.....	5.381	0	0
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	6.345	6.000	6.204
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	300.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	125.025	306.000	156.592

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Vedligeholdelsesplan Haver.....	2.198	15.000	7.252
Kloakker uforudset.....	0	0	12.400
Reparation af gadedøre.....	0	0	156.130
Rottespærre blok 2 og 3.....	0	0	17.500
Strømpeforing af tagvandsledning blok 1.....	0	0	60.000
Nummerskilte ved Klausdalsbrovej.....	0	0	9.000
Bump på vejen.....	0	0	18.533
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	2.198	15.000	280.815
8 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	0	0	25
Administrationsbidrag.....	127.439	126.000	127.996
Prioritetsrenter.....	549.305	550.000	662.219
Låneomkostninger.....	7.500	0	95.382
Realiserede kurstab.....	0	0	782.644
Renteudgifter i alt.....	684.244	676.000	1.668.266

Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
9 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.....	71.214.457	71.214.457
10 Udskiftning vinduer, døre		
Entreprenør kontraktarbejder.....	5.839.676	1.128
Entreprenør ekstraarbejder.....	1.380.683	0
Andre arbejder.....	121.415	0
Teknisk rådgivning.....	778.500	213.975
Byggesagsadministration.....	191.473	75.000
Entrepriseforiskring.....	7.563	0
Udskiftning vinduer, døre i alt.....	8.319.310	290.103
11 Likvide beholdninger		
Nordea Bank, konto 2216 0270637116.....	3.906.961	10.413.946
Nordea - tinglysningskonto.....	0	48.145
Likvide beholdninger i alt.....	3.906.961	10.462.091
12 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo.....	2.885.303	2.397.907
Bevægelser i regnskabsåret.....	616.845	487.396
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	3.502.148	2.885.303
13 Overført resultat		
Saldo primo.....	-7.824.651	-5.420.339
Overført resultat.....	-1.335.830	-2.404.312
Overført resultat i alt.....	-9.160.481	-7.824.651
14 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	-50.144	-43.940
Hensættelse i regnskabsåret.....	-6.345	-6.204
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	-56.489	-50.144

Noter				Regnskab 2018	Regnskab 2017
15 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse					
Saldo primo.....				4.599.840	2.294.840
Årets bevægelser.....				2.364.160	2.305.000
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....				6.964.000	4.599.840
16 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Nordea Kredit, opr. 25.512.000.....	127.439	549.305	616.845	24.895.155	25.512.000
Prioritetsgæld i alt.....	127.439	549.305	616.845	24.895.155	25.512.000
Oplysninger om realkreditlån					
Nordea Kredit, opr. 25.512.000 er et kontantlån med en restløbetid på 29 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,65%. Obligationsrestgælden andrager kr. 25.406.879.					
Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2018 kr. 25.333.453.					
Næste års afdrag udgør kr. 625.219					
17 Depositum og forudbetalt leje					
Depositum.....				57.683	55.683
Forudbetalt husleje.....				12.000	12.000
Depositum og forudbetalt leje i alt.....				69.683	67.683
18 Anden gæld					
Skyldig A-skat.....				6.388	6.717
Skyldig AM-bidrag.....				2.152	2.081
Skyldig ATP.....				852	852
Feriepengeforpligtelse.....				35.753	35.194
Skyldige omkostninger.....				45.458	46.244
Anden gæld i alt.....				90.603	91.088
19 Varmeregnskab					
Opkrævet aconto, indeværende år.....				-227.230	-225.860
Varmeudgifter.....				113.139	132.420
Afregning af årets regnskab.....				13.142	0
Varmeregnskab i alt.....				-100.949	-93.440
20 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. 24.895.155 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 71.214.457.

Noter

21 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 2017.....	70.000.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018.....	49.628.939
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-53.922.584
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	-4.293.645
	-4.293.645
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.364.688
	-3,1462

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018.....	49.628.939
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	70.000.000
Konvertering til fjernvarme.....	1.214.457
Bogført værdi.....	-71.214.457
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-25.333.453
Bogført værdi.....	24.895.155
	-438.298
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	49.190.641
	49.190.641
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.364.688
	36,0453

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 36,0453.

Noter

22 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2018 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.....	7.900.000	1.468

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	11,3%
----	--	-------

		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.....			767
H2	Erhvervslejeindtægter.....			4
H3	Boliglejeindtægter.....			17
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	253	77	326

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			9.748
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			4.361
K3	Teknisk andelsværdi.....			14.109

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	30	28	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	262	481	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	292	508	22

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			65%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	93	97	122

Bilag til note 25 , regnskab 2018

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 36,0453
Klausdalsbrovej 8, st. tv.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 8, st. th.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 8, 1. tv.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 8, 1. th.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 8, 2. tv.	65 m ²	4.123,97	17.152	618.250
Klausdalsbrovej 8, 2. th.	60 m ²	3.764,28	15.656	564.326
Klausdalsbrovej 10, st. tv.	76 m ²	4.922,21	20.472	737.920
Klausdalsbrovej 10, st. th.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 10, 1. tv.	76 m ²	4.922,21	20.472	737.920
Klausdalsbrovej 10, 1. th.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 10, 2. tv.	72 m ²	4.537,51	18.872	680.248
Klausdalsbrovej 10, 2. th.	66 m ²	4.150,90	17.264	622.287
Klausdalsbrovej 12, st. tv.	71 m ²	4.564,44	18.984	684.285
Klausdalsbrovej 12, st. th.	89 m ²	5.778,18	24.032	866.242
Klausdalsbrovej 12, 1. th.	89 m ²	5.778,18	24.032	866.242
Klausdalsbrovej 12, 2. tv.	67 m ²	4.233,61	17.608	634.686
Klausdalsbrovej 12, 2. th.	83 m ²	5.281,92	21.968	791.844
Klausdalsbrovej 14, st. tv.	78 m ²	5.033,77	20.936	754.645
Klausdalsbrovej 14, st. th.	69 m ²	4.452,89	18.520	667.560
Klausdalsbrovej 14, 1. tv.	78 m ²	5.033,77	20.936	754.645
Klausdalsbrovej 14, 1. th.	69 m ²	4.452,89	18.520	667.560
Klausdalsbrovej 14, 2. tv.	66 m ²	4.150,90	17.264	622.287
Klausdalsbrovej 14, 2. th.	64 m ²	4.041,25	16.808	605.850
Klausdalsbrovej 16, st. tv.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 16, st. th.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 16, 1. tv.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 16, 2. tv.	65 m ²	4.123,97	17.152	618.250
Klausdalsbrovej 16, 2. th.	60 m ²	3.764,28	15.656	564.326
Klausdalsbrovej 18, st. tv.	76 m ²	4.922,21	20.472	737.920
Klausdalsbrovej 18, st. th.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 18, 1. tv.	76 m ²	4.922,21	20.472	737.920
Klausdalsbrovej 18, 1. th.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 18, 2. tv.	72 m ²	4.537,51	18.872	680.248
Klausdalsbrovej 18, 2. th.	66 m ²	4.150,90	17.264	622.287
Klausdalsbrovej 20, st. tv.	71 m ²	4.564,44	18.984	684.285
Klausdalsbrovej 20, st. th.	89 m ²	5.778,18	24.032	866.242
Klausdalsbrovej 20, 1. tv.	71 m ²	4.564,44	18.984	684.285
Klausdalsbrovej 20, 1. th.	89 m ²	5.778,18	24.032	866.242
Klausdalsbrovej 20, 2. tv.	67 m ²	4.233,61	17.608	634.686
Klausdalsbrovej 20, 2. th.	83 m ²	5.281,92	21.968	791.844
Klausdalsbrovej 22, st. tv.	78 m ²	4.959,38	20.936	754.645
Klausdalsbrovej 22, st. th.	69 m ²	4.452,89	18.520	667.560
Klausdalsbrovej 22, 1. tv.	78 m ²	5.033,77	20.936	754.645
Klausdalsbrovej 22, 1. th.	69 m ²	4.452,89	18.520	667.560
Klausdalsbrovej 22, 2. tv.	66 m ²	4.150,90	17.264	622.287
Klausdalsbrovej 22, 2. th.	64 m ²	4.041,25	16.808	605.850
Klausdalsbrovej 24, st. tv.	53 m ²	3.372,10	14.160	510.402
Klausdalsbrovej 24, st. th.	71 m ²	4.564,44	18.984	684.285
Klausdalsbrovej 24, 1. tv.	53 m ²	3.404,59	14.160	510.402
Klausdalsbrovej 24, 1. th.	71 m ²	4.564,44	18.984	684.285
Klausdalsbrovej 24, 2. tv.	50 m ²	3.102,60	12.904	465.129
Klausdalsbrovej 24, 2. th.	60 m ²	3.764,28	15.656	564.326
Klausdalsbrovej 26, st. tv.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 26, st. th.	67 m ²	4.287,48	17.832	642.760
Klausdalsbrovej 26, 1. tv.	70 m ²	4.481,74	18.640	671.885
Klausdalsbrovej 26, 1. th.	67 m ²	4.287,48	17.832	642.760
Klausdalsbrovej 26, 2. tv.	66 m ²	4.150,90	17.264	622.287

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 36,0453
Klausdalsbrovej 26, 2. th.	63 m ²	3.958,55	16.464	593.450
Klausdalsbrovej 28, st. tv.	67 m ²	4.287,48	17.832	642.760
Klausdalsbrovej 28, st. mf.	59 m ²	3.791,21	15.768	568.363
Klausdalsbrovej 28, st. th.	67 m ²	4.287,48	17.832	642.760
Klausdalsbrovej 28, 1. tv.	67 m ²	4.287,48	17.832	642.760
Klausdalsbrovej 28, 1. mf.	59 m ²	3.791,21	15.768	568.363
Klausdalsbrovej 28, 1. th.	67 m ²	4.287,48	17.832	642.760
Klausdalsbrovej 28, 2. tv.	63 m ²	3.958,55	16.464	593.450
Klausdalsbrovej 28, 2. mf.	57 m ²	3.571,92	14.856	535.490
Klausdalsbrovej 28, 2. th.	59 m ²	3.737,35	15.544	560.289
Klausdalsbrovej 30, st. tv.	71 m ²	4.564,44	18.984	684.285
Klausdalsbrovej 30, st. th.	69 m ²	4.452,89	18.520	667.560
Klausdalsbrovej 30, 1. tv.	71 m ²	4.564,44	18.984	684.285
Klausdalsbrovej 30, 1. th.	69 m ²	4.452,89	18.520	667.560
Klausdalsbrovej 30, 2. tv.	59 m ²	3.737,35	15.544	560.289
Klausdalsbrovej 30, 2. th.	64 m ²	4.041,25	16.808	605.850
Klausdalsbrovej, garage, 8	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 9	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 12	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 16	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 20	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 21	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 23	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 26	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 29	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 30	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, garage, 33	0 m ²	0,00	2.000	72.091
Klausdalsbrovej, kælder 9, bl	0 m ²	0,00	480	17.302
Klausdalsbrovej, kælder 9, bl	0 m ²	0,00	584	21.050
I alt	<u>5.046 m²</u>	<u>322.468,71</u>	<u>1.364.688</u>	<u>49.190.641</u>