11562

Andelsboligforeningen Parkhusene II

v/By & Bolig Administration A/S

Ramsingsvej 7, bygning SA, 1. sal

2500 Valby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 5. april 2018

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Vejlesby & Jensen – Olsgaard & Seeding – Revisionsfirmaet Ole Traberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6 Telefon 55 72 15 22 CVR-nr. 27 43 38 63
4700 Næstved Telefax 55 77 15 22 E-mail: revisor@vadestedet6.dk

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapport	13
Beregning af andelskronen	17
Lovkrævede nøgleoplysninger	19

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2017 for Andelsboligforeningen Parkhusene II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Valby, den 1. februar 2018

By & Bolig Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 1. februar 2018

Isabel Brandt Jensen
formand

Mikael Belstrup
bestyrelsesmedlem

Jakob Pilgaard Pedersen
bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkhusene II.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkhusene II for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 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, beviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentligt 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 medfører, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Næstved, den 1. februar 2018

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID mne6032

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Edvard Thomsens Vej 83-89 2300 København S Matr.nr. 0256 Eksercerpladsen, nr. 56	
CVR-nr.	32 19 01 97	
Bestyrelse	Isabel Brandt Jensen	formand
	Mikael Belstrup	bestyrelsesmedlem
	Jakob Pilgaard Pedersen	bestyrelsesmedlem
Administrator	By & Bolig Administration A/S Ramsingsvej 7, bygning SA, 1. sal 2500 Valby	
Revisor	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkhusene II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen
Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter
Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

'Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu, låneomkostninger, indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §17.

Vedtægterne bestemmer desuden i §34, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det fortsat den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Anvendt regnskabspraksis

Lovkrævede nøgleoplysninger
De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 15 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017 kr.	Budget (ej revideret) 2017 kr.	2016 kr.
	Boligafgift	1.108.609	1.108.614	1.210.999
	Refunderet, ejendomsskat	0	0	261.261
		1.108.609	1.108.614	1.472.260
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-281.127	-281.125	-278.385
3	Administration	-55.492	-53.248	-52.575
		-336.619	-334.373	-330.960
	Resultat før finansielle poster	**771.990**	**774.241**	**1.141.300**
4	Finansielle indtægter	0	0	137
5	Finansielle udgifter	-520.258	-484.063	-513.232
	Årets resultat	**251.732**	**290.178**	**628.205**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	251.732	290.178	628.205
	Disponeret i alt	**251.732**	**290.178**	**628.205**
	Likviditetsover-/underskud			
	Årets resultat	251.732	290.178	628.205
	Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	25.578	0	0
	Afdrag på prioritetsgæld	-340.827	-340.458	-323.747
	Likviditetsover-/underskud	**-63.517**	**-50.280**	**304.458**

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Aktiver		
6	Ejendommens værdi	23.746.840	23.746.840
	Materielle anlægsaktiver i alt	**23.746.840**	**23.746.840**
	Anlægsaktiver i alt	**23.746.840**	**23.746.840**
7	Varmeregnskab	3.330	3.021
	Tilgodehavender i alt	**3.330**	**3.021**
8	Bankindestående	551.643	618.952
	Likvide beholdninger i alt	**551.643**	**618.952**
	Omsætningsaktiver i alt	**554.973**	**621.973**
	Aktiver i alt	**24.301.813**	**24.368.813**

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VIOPY

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	4.647.000	4.647.000
9	Overført resultat	1.784.971	1.533.239
	Egenkapital i alt	**6.431.971**	**6.180.239**
10	Prioritetsgæld	17.845.042	18.156.494
	Depositum, vand og varme	12.000	8.000
11	Vandregnskab	2.800	14.380
12	Anden gæld	10.000	9.700
	Gældsforpligtelser i alt	**17.869.842**	**18.188.574**
	Passiver i alt	**24.301.813**	**24.368.813**

1	Væsentligste aktiviteter
13	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
14	Beregning af andelskronen
15	Lovkrævede nøgleoplysninger

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VIOPY

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommen Edvard Thomsens Vej 83-89, 2300 København S.

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-107.756	-107.756	-107.756
Skadedyrsbekæmpelse	-653	-653	-653
Fællesudgifter, E/F Parkhusene II	-172.718	-172.716	-169.976
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	**-281.127**	**-281.125**	**-278.385**

3 Administration

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Administrationshonorar	-31.348	-31.348	-31.192
Øvrig administrationshonorar	-8.875	-4.200	-7.875
Revision og regnskabsassistance	-10.000	-9.700	-9.700
Advokat	-2.044	0	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-2.260	-6.000	-2.008
Møder og generalforsamlinger	-700	0	0
Transport	-265	-2.000	-1.800
Administration i alt	**-55.492**	**-53.248**	**-52.575**

4 Finansielle indtægter

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Øvrige renteindtægter	0	0	137
Finansielle indtægter i alt	**0**	**0**	**137**

5 Finansielle udgifter

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Renter, prioritetsgæld	-493.666	-483.063	-512.215
Renter, bank	-1.014	-1.000	-1.017
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	-25.578	0	0
Finansielle udgifter i alt	**-520.258**	**-484.063**	**-513.232**

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Noter til årsrapport

6	Ejendommens værdi	2017	2016
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo	23.746.840	23.746.840
	Ejendommens værdi ultimo	**23.746.840**	**23.746.840**
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2016	**29.500.000**	**29.500.000**

7	Varmeregnskab	2017	2016
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme	-86.190	-87.359
	Afholdte udgifter	86.484	90.380
	Varmeregnskab 2016	3.036	0
	Varmeregnskab i alt	**3.330**	**3.021**

8	Bankindestående	2017	2016
		kr.	kr.
	Nykredit Bank, 5471 2041032	551.643	618.952
	Bankindestående i alt	**551.643**	**618.952**

9	Overført resultat	2017	2016
		kr.	kr.
	Saldo primo	1.533.239	905.034
	Overført restandel af årets resultat	251.732	628.205
	Overført resultat ultimo	**1.784.971**	**1.533.239**

10	Prioritetsgæld	Kursværdi	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	BRF Kredit nr. 406	0	0	3.796.316
	BRF Kredit nr. 479	8.692.792	8.394.393	8.600.178
	BRF Kredit nr. 453	5.886.433	5.760.000	5.760.000
	BRF Kredit nr. 552	3.740.548	3.690.649	0
	Prioritetsgæld i alt	**18.319.772**	**17.845.042**	**18.156.494**
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		371.202	340.458
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		17.473.840	17.816.036
			17.845.042	**18.156.494**
	Restgæld efter 5 år, afrundet		15.428.000	16.055.000

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Noter til årsrapport

Navn	BRF Kredit nr. 406
Art	Rentetilpasningslån
Rente	2,43%
Restløbetid	indfriet

Navn	BRF Kredit nr. 479
Art	Kontantlån
Rente	2,79%
Restløbetid	27,00
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag	211.591

Navn	BRF Kredit nr. 453
Art	Rentetilpasningslån
Rente	0,80%
Restløbetid	26,25
Afdragsfrit indtil	1/1 2021
Rente fast indtil	1/1 2018
Næste års afdrag	0

Navn	BRF Kredit nr. 552
Art	Kontantlån
Rente	1,64%
Restløbetid	19,75
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag	159.611

11 Vandregnskab

	2017 kr.	2016 kr.
Indbetalt a conto vand	44.080	41.905
Afholdte udgifter	-41.280	-27.525
Vandregnskab i alt	**2.800**	**14.380**

12 Anden gæld

	2017 kr.	2016 kr.
Revision	10.000	9.700
Anden gæld i alt	**10.000**	**9.700**

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Noter til årsrapport

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 17.845.042 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 23.746.840.

Der er udover pant i grunde og bygninger tinglyst hæftelse på kr. 30.000 overfor Ejerforeningen Parkhusene II, samt hæftelse på kr. 1.941 overfor Grundejerforeningen Ørestad City.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 g E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Beregning af andelskronen

14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelsesværdien	23.746.840
b)	Handelsværdien	ukendt
c)	Kontant ejendomsværdi, senest kendte	29.500.000

Beregning efter pkt. a) og c):	**Anskaffelses pris**	**Kontant ejd. værdi**
Ejendomsværdi	23.746.840	29.500.000
Bogført værdi	-23.746.840	-23.746.840
Regulering	0	5.753.160
Bogført prioritetsgæld	0	17.845.042
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-18.319.772
Regulering	0	-474.730
Egenkapital	6.431.971	6.431.971
Regulering	6.431.971	6.431.971
Reguleret egenkapital	6.431.971	11.710.401
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	**1,384113**	**2,519992**

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	**Anskaffelses pris**	**Kontant ejd. værdi**
Edvard Thomsens Vej 83, st. th.	289.000	400.009	728.278
Edvard Thomsens Vej 83, 1. th.	395.000	546.724	995.397
Edvard Thomsens Vej 83. 2. tv.	312.000	431.843	786.237
Edvard Thomsens Vej 83, 3. tv.	315.000	435.995	793.797
Edvard Thomsens Vej 83, 5. th.	411.000	568.870	1.035.717
Edvard Thomsens Vej 85, 6. th.	395.000	546.724	995.397
Edvard Thomsens Vej 87, st. th.	289.000	400.009	728.278
Edvard Thomsens Vej 87, 2. tv.	298.000	412.466	750.957
Edvard Thomsens Vej 87, 5. tv.	308.000	426.307	776.157
Edvard Thomsens Vej 89, 1. tv.	476.000	658.838	1.199.516
Edvard Thomsens Vej 89, 2. th.	380.000	525.963	957.597
Edvard Thomsens Vej 89, 4. th.	388.000	537.036	977.757
Edvard Thomsens Vej 89, 5. th.	391.000	541.188	985.317
I alt	**4.647.000**	**6.431.971**	**11.710.401**

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Beregning af andelskronen

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2016	kr. 2,452267
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til	**kr. 2,519992**

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Lovkrævede nøgleoplysninger

15 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I Andelsboligforeningen Parkhusene II anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.	Boligtype	BBR Areal 2015 m^2	BBR Areal 2016 m^2	BBR Areal 2017 m^2	Antal 2017 stk.
B1	Andelsboliger	1.083	1.085	1.085	13
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	**I alt**	**1.083**	**1.085**	**1.085**	**13**

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens 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", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VIOPY

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaf-felses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

	Forklaring til beregning	Anvendt værdi 2017 Kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.500.000	27.189

	Forklaring til beregning	Anvendt værdi 2017 Kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,0%

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 / m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m^2 pr. år
H1	Boligafgift	1.077
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Forklaring til beregning af	Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2015 kr. pr. m²	2016 kr. pr. m²	2017 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	290	579	232

Ref.	Forklaring til beregning af K1 / Forklaring til beregning af K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 14) m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) (gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	10.793
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	15.958
K3	**Teknisk andelsværdi**	**26.751**

Ref.	Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år m² ultimo året i alt (B6) 2015 kr. pr. m2	2016 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)**	**0**	**0**	**0**

Ref.	Forklaring til beregning (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 / Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24,7%

Ref.	Forklaring til beregning	Årets afdrag m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2015 kr. pr. m2	2016 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	292	298	314

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VIOPY

PENNEO

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

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

Birgit Kornum
Administrator
På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.20.66
2018-03-12 09:42:40Z
NEM ID

Isabel Brandt Jensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-744167769334
IP: 93.167.115.118
2018-03-15 10:52:58Z
NEM ID

Jakob Pilgaard Pedersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-711180628891
IP: 185.107.12.142
2018-03-17 17:06:25Z
NEM ID

Mikael Belstrup
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-828533105504
IP: 213.32.243.186
2018-03-20 22:32:13Z
NEM ID

Ebbe Jensen
Registreret revisor
På vegne af: Revision Vadestedet
Serienummer: PID:9208-2002-2-070420872252
IP: 94.231.96.58
2018-03-21 09:16:04Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: QDYOX-E6J4W-QAFA2-NWJJG-1XK8Z-VJOPY

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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