

**ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO III**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

**Vedtaget andelskrone**

\_\_\_\_\_  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                                  | <b>Side</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                      |             |
| Foreningsoplysninger .....                       | 2           |
| <b>Erklæringer</b>                               |             |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning .....     | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 4-5         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Hoved- og nøgletal .....                         | 6           |
| Ledelsesberetning .....                          | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>      |             |
| Anvendt regnskabspraksis .....                   | 8-10        |
| Resultatopgørelse .....                          | 11          |
| Balance .....                                    | 12-13       |
| Noter .....                                      | 14-19       |
| Andelsværdiberegning .....                       | 19          |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>    | Andelsboligforeningen Dannebo III<br>Kirkeleddet 324-358 & 370-374<br>3480 Fredensborg<br><br>E-mail: marianne.mouritzen@gmail.com<br><br>CVR-nr.: 29 49 26 70<br>Stiftet: 1. januar 1993<br>Hjemsted: Fredensborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Marianne Mouritzen, formand<br>Karl Marinus Kristensen<br>Sille Pindborg<br>Inger Hulkvist<br>Stephen Donsø                                                                                                                                                 |
| <b>Administrator</b> | John Dalgaard<br>Trørødvej 63 A<br>2950 Vedbæk                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                                                                                                                                                            |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea Danmark<br>Vesterbrogade 8, Box 850<br>0900 København C                                                                                                                                                                                              |

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Dannebo III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

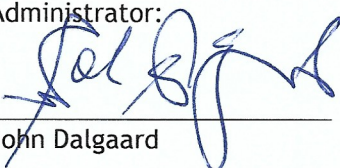
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

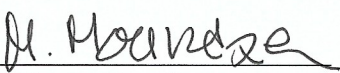
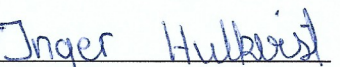
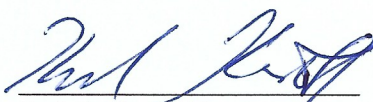
Fredensborg, den 4. marts 2019

Administrator:

  
John Dalgaard

Fredensborg, den 4. marts 2019

Bestyrelse:

  
Marianne Mouritzen  
Formand  
Inger Hulkvist  
Karl Marinus Kristensen  
Stephen Donsø  
Silke Pindborg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo III*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

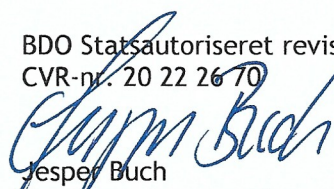
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebo III anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

| Ejendom                                                      | Antal                           | Areal m <sup>2</sup>            |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Andelsboliger.....                                           | 20                              | 1.816                           |
|                                                              | 20                              | 1.816                           |
| Nøgletal                                                     | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>andel | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>total |
| Offentlig ejendomsvurdering.....                             | 14.317                          | 14.317                          |
| Valuarvurdering.....                                         | 19.616                          | 19.616                          |
| Anskaffelsessum (kostpris).....                              | 9.392                           | 9.392                           |
| Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....         | 6.219                           | 6.219                           |
| Foreslået andelsværdi.....                                   | 13.311                          | 13.311                          |
|                                                              |                                 | Kr. pr. m <sup>2</sup>          |
| Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig..... |                                 | 591                             |
| <b>Omkostninger mv. i %</b>                                  |                                 |                                 |
| Vedligeholdelsesomkostninger.....                            |                                 | 1 %                             |
| Øvrige omkostninger.....                                     |                                 | 33 %                            |
| Finansielle poster, netto.....                               |                                 | 39 %                            |
| Afdrag.....                                                  |                                 | 27 %                            |
|                                                              |                                 | <b>100 %</b>                    |
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....            |                                 | 99 %                            |

## UDVIKLING I HOVEDTAL

|                                                 | 2018 | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------|------|--------|--------|
| <b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b> |      |        |        |
| Boligafgift (2016 = index 100).....             | 100  | 100    | 100    |
| Vedtaget andelskrone.....                       |      | 6,4283 | 6,0705 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommene beliggende Kirkeleddet 324-358 og 370-374, 3480 Fredensborg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo III for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|                                              | Brugstid | Restværdi |
|----------------------------------------------|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år     | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|                                             |      |                         | <i>Er ikke underlagt<br/>revision</i> |                         |
|---------------------------------------------|------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
|                                             | Note | Regnskab<br>2018<br>kr. | Budget<br>2018<br>kr.                 | Regnskab<br>2017<br>kr. |
| Boligafgift.....                            |      | 1.072.788               | 1.072.788                             | 1.072.788               |
| Øvrige indtægter.....                       | 1    | 11.500                  | 11.800                                | 15.700                  |
| <b>INDTÆGTER.....</b>                       |      | <b>1.084.288</b>        | <b>1.084.588</b>                      | <b>1.088.488</b>        |
| Ejendomsskat og forsikringer.....           | 2    | -171.026                | -160.847                              | -159.994                |
| Forbrugsafgifter.....                       | 3    | -59.073                 | -58.804                               | -59.759                 |
| Renholdelse.....                            | 4    | -22.317                 | -20.000                               | -15.136                 |
| Vedligeholdelse løbende.....                | 5    | -15.266                 | -21.000                               | -44.325                 |
| Administrationsomkostninger.....            | 6    | -81.504                 | -74.856                               | -72.997                 |
| Øvrige foreningsomkostninger.....           |      | -14.018                 | -13.000                               | -16.066                 |
| Afskrivninger.....                          | 7    | -4.800                  | 0                                     | -3.795                  |
| <b>OMKOSTNINGER.....</b>                    |      | <b>-368.004</b>         | <b>-348.507</b>                       | <b>-372.072</b>         |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b> |      | <b>716.284</b>          | <b>736.081</b>                        | <b>716.416</b>          |
| Andre finansielle omkostninger.....         | 8    | -414.018                | -362.830                              | -383.610                |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                  |      | <b>302.266</b>          | <b>373.251</b>                        | <b>332.806</b>          |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>      |      |                         |                                       |                         |
| Afdrag på prioritetsgæld.....               |      | 290.959                 | 304.850                               | 1.096.956               |
| Overført restandel af årets resultat.....   |      | 11.307                  | 68.401                                | -764.150                |
| <b>DISPONERET I ALT.....</b>                |      | <b>302.266</b>          | <b>373.251</b>                        | <b>332.806</b>          |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                      | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                     |      | 35.623.000        | 33.562.202        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... |      | 16.799            | 21.599            |
| Materielle anlægsaktiver.....                | 9    | 35.639.799        | 33.583.801        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                    |      | <b>35.639.799</b> | <b>33.583.801</b> |
| Andre tilgodehavender.....                   |      | 597               | 6.706             |
| Tilgodehavender.....                         |      | 597               | 6.706             |
| Likvide beholdninger.....                    |      | 258.028           | 124.515           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                |      | <b>258.625</b>    | <b>131.221</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                          |      | <b>35.898.424</b> | <b>33.715.022</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                            | Note      | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|-----------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Andelskapital.....                                  |           | 3.408.091         | 3.408.091         |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... |           | 18.567.884        | 16.507.086        |
| Overført resultat.....                              |           | 2.370.615         | 2.068.349         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                             | <b>10</b> | <b>24.346.590</b> | <b>21.983.526</b> |
| Prioritetsgæld.....                                 | 11        | 11.501.552        | 11.689.340        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>         |           | <b>11.501.552</b> | <b>11.689.340</b> |
| Anden gæld.....                                     | 12        | 30.727            | 27.091            |
| Vandregnskab.....                                   | 13        | 19.555            | 15.065            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>         |           | <b>50.282</b>     | <b>42.156</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                       |           | <b>11.551.834</b> | <b>11.731.496</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                |           | <b>35.898.424</b> | <b>33.715.022</b> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser           | 14        |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                                    | 15        |                   |                   |
| Andelsværdiberegning                                | 16        |                   |                   |

## NOTER

|                                             | Er ikke underlagt<br>revision |                       |                         |          |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------|
|                                             | Regnskab<br>2018<br>kr.       | Budget<br>2018<br>kr. | Regnskab<br>2017<br>kr. | Note     |
| <b>Øvrige indtægter</b>                     |                               |                       |                         | <b>1</b> |
| Ventelistegebyrer.....                      | 4.000                         | 3.000                 | 8.000                   |          |
| Fælles arbejdsdage.....                     | 3.800                         | 5.000                 | 5.100                   |          |
| Lejeindtægt, fælleshus.....                 | 3.700                         | 3.800                 | 2.600                   |          |
|                                             | <b>11.500</b>                 | <b>11.800</b>         | <b>15.700</b>           |          |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>         |                               |                       |                         | <b>2</b> |
| Ejendomsskat.....                           | 150.285                       | 140.347               | 140.347                 |          |
| Forsikringer.....                           | 20.741                        | 20.500                | 19.647                  |          |
|                                             | <b>171.026</b>                | <b>160.847</b>        | <b>159.994</b>          |          |
| <b>Forbrugsafgifter</b>                     |                               |                       |                         | <b>3</b> |
| Elforbrug, fællesarealer.....               | 12.029                        | 13.000                | 11.894                  |          |
| Vandforbrug.....                            | 246                           | 0                     | 2.061                   |          |
| Renovation.....                             | 46.798                        | 45.804                | 45.804                  |          |
|                                             | <b>59.073</b>                 | <b>58.804</b>         | <b>59.759</b>           |          |
| <b>Renholdelse</b>                          |                               |                       |                         | <b>4</b> |
| Snerydning, grus og saltning.....           | 22.101                        | 20.000                | 13.259                  |          |
| Pasning af grønne og befæstede arealer..... | 216                           | 0                     | 1.877                   |          |
|                                             | <b>22.317</b>                 | <b>20.000</b>         | <b>15.136</b>           |          |
| <b>Vedligeholdelse løbende</b>              |                               |                       |                         | <b>5</b> |
| Småanskaffelser.....                        | 2.396                         | 1.000                 | 34.281                  |          |
| Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....           | 8.323                         | 15.000                | 5.062                   |          |
| Diverse vedligeholdelse.....                | 4.547                         | 5.000                 | 4.982                   |          |
|                                             | <b>15.266</b>                 | <b>21.000</b>         | <b>44.325</b>           |          |
| <b>Administrationsomkostninger</b>          |                               |                       |                         | <b>6</b> |
| Administration.....                         | 25.000                        | 24.000                | 26.000                  |          |
| Revision.....                               | 14.500                        | 17.500                | 17.500                  |          |
| Revision vedrørende tidligere år.....       | 5.000                         | 0                     | 0                       |          |
| Anden rådgivning.....                       | 6.849                         | 6.000                 | 5.665                   |          |
| Kontorartikler mv.....                      | 2.045                         | 6.000                 | 3.543                   |          |
| Handelsværdiurdering.....                   | 12.000                        | 12.000                | 10.000                  |          |
| Generalforsamling.....                      | 12.453                        | 6.400                 | 5.289                   |          |
| Energimærkning.....                         | 2.956                         | 2.956                 | 5.000                   |          |
| Repræsentation.....                         | 701                           | 0                     | 0                       |          |
|                                             | <b>81.504</b>                 | <b>74.856</b>         | <b>72.997</b>           |          |

## NOTER

|                                              | Er ikke underlagt<br>revision |                                                         |                                               |                   |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
|                                              | Regnskab<br>2018<br>kr.       | Budget<br>2018<br>kr.                                   | Regnskab<br>2017<br>kr.                       | Note              |
| <b>Afskrivninger</b>                         |                               |                                                         |                                               | <b>7</b>          |
| Afskrivning driftsmidler.....                | 4.800                         | 0                                                       | 3.795                                         |                   |
|                                              | <b>4.800</b>                  | <b>0</b>                                                | <b>3.795</b>                                  |                   |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>        |                               |                                                         |                                               | <b>8</b>          |
| Renteomkostninger bank.....                  | 0                             | 0                                                       | 5.239                                         |                   |
| Prioritetsrenter.....                        | 311.687                       | 362.830                                                 | 378.371                                       |                   |
| Kurstab og låneomkostninger ved omlægning... | 102.331                       | 0                                                       | 0                                             |                   |
|                                              | <b>414.018</b>                | <b>362.830</b>                                          | <b>383.610</b>                                |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                               |                                                         |                                               | <b>9</b>          |
|                                              |                               | Grunde og<br>bygninger                                  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |                   |
| Kostpris 1. januar 2018.....                 |                               | 17.055.116                                              | 58.994                                        |                   |
| Kostpris 31. december 2018.....              |                               | <b>17.055.116</b>                                       | <b>58.994</b>                                 |                   |
| Opskrivninger 1. januar 2018.....            |                               | 16.507.086                                              | 0                                             |                   |
| Årets opskrivninger .....                    |                               | 2.060.798                                               | 0                                             |                   |
| Opskrivninger 31. december 2018.....         |                               | <b>18.567.884</b>                                       | <b>0</b>                                      |                   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....    |                               | 0                                                       | 37.395                                        |                   |
| Årets afskrivninger .....                    |                               | 0                                                       | 4.800                                         |                   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018..... |                               | <b>0</b>                                                | <b>42.195</b>                                 |                   |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..... |                               | <b>35.623.000</b>                                       | <b>16.799</b>                                 |                   |
| <b>Egenkapital</b>                           |                               |                                                         |                                               | <b>10</b>         |
|                                              | Andelskapital                 | Reserve for<br>opskrivning af<br>foreningens<br>ejendom | Overført<br>resultat                          | I alt             |
| Egenkapital 1. januar 2018.....              | 3.408.091                     | 16.507.086                                              | 2.068.349                                     | 21.983.526        |
| Årets tilgang.....                           |                               | 2.060.798                                               |                                               | 2.060.798         |
| Forslag til årets resultatdisponering.....   |                               |                                                         | 11.307                                        | 11.307            |
| Afdrag på prioritetsgæld.....                |                               |                                                         | 290.959                                       | 290.959           |
| Egenkapital 31. december 2018.....           | <b>3.408.091</b>              | <b>18.567.884</b>                                       | <b>2.370.615</b>                              | <b>24.346.590</b> |

### Note

11

|                                                  | Restgæld<br>primo | Afdrag<br>i året | Renter<br>og bidrag | Restgæld<br>ultimo | Kursværdi<br>ultimo |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Kontantlån kr. 12.558.197,<br>Nordea Kredit..... | 11.689.340        | 75.511           | 91.567              | 0                  | 0                   |
| Kontantlån kr. 11.501.552,<br>Nordea Kredit..... | 0                 | 215.448          | 220.120             | 11.501.552         | 11.674.945          |
|                                                  | <b>11.689.340</b> | <b>290.959</b>   | <b>311.687</b>      | <b>11.501.552</b>  | <b>11.674.945</b>   |

Kontantlån kr. 12.558.197, Nordea Kredit er indfriet i løbet af året.

Kontantlån kr. 11.501.552, Nordea Kredit har en rente på 1,96% og en restløbetid på 29 år og 3 måneder.

|                                     | 2018<br>kr.   | 2017<br>kr.   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Anden gæld</b>                   |               |               |
| A-skat og AM-bidrag .....           | 713           | 603           |
| Skyldig revision.....               | 14.500        | 16.000        |
| Skyldig valuar.....                 | 12.000        | 10.000        |
| Diverse omkostningskreditorer ..... | 3.514         | 488           |
|                                     | <b>30.727</b> | <b>27.091</b> |

## 13

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Indbetalt a conto vand..... | 88.500        | 86.100        |
| Afholdte vandudgifter.....  | -68.945       | -71.035       |
|                             | <b>19.555</b> | <b>15.065</b> |

## 14

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.502 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 35.623 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

15

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    |                                     | 31-12-2018                     |       | 31-12-2017               | 31-12-2016               |
|----|-------------------------------------|--------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
|    |                                     | Antal BBR Areal m <sup>2</sup> |       | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                       | 20                             | 1.816 | 1.816                    | 1.816                    |
| 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                               | 20                             | 1.816 | 1.816                    | 1.816                    |

|    | Sæt kryds                                                       | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde)      | Det oprindelige indskud             | Andet |
|----|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? |                        |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? |                        | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |       |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:                     |                        |                                     |                                     |       |

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1993 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1993 |

|    | Ja                                                     | Nej                                 |
|----|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| E1 | <input type="checkbox"/>                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: |                                     |

|    | Sæt kryds                                                | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering                     | Offentlig vurdering |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                     |
|    |                                                          | kr.                | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>         |                     |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 35.623.000         | 19.616                              |                     |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 0                  | 0                                   |                     |
|    |                                                          |                    | %                                   |                     |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                      |                    | 0                                   |                     |

## NOTER

Note

15

## Nøgleoplysninger (fortsat)

|    |                                                                                                                                                               | Ja | Nej                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                |    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                |    | <input checked="" type="checkbox"/> |

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

|    |                       | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|----|-----------------------|-------------------------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 591                                       |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                                         |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0                                         |

|   |                                                        | 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 191                            | 183                            | 166                            |

|    |                          | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 13.311                             |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 6.219                              |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 19.530                             |

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    |                                             | 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 5                              | 24                             | 8                              |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                              | 0                              | 0                              |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 5                              | 24                             | 8                              |

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |                                                                                  |      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 68 % |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|

|   |                                                      | 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 170                            | 604                            | 160                            |

## NOTER

## Note

## Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 24.346.590.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....    | 17.055.116 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 35.623.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi.....               | 26.000.000 |

Ejendommen blev den 21. januar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuaren International ApS, Peter Ryaa til en kontant handelspris på kr. 35.623.000 pr. 31. december 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018..... | 24.346.590        |
| Handelsværdi som udlejningsejendom.....                       | 35.623.000        |
| - Bogført værdi af ejendom.....                               | <u>35.623.000</u> |
|                                                               | 0                 |
| Bogført værdi prioritetsgæld.....                             | 11.501.552        |
| - Kursværdi prioritetsgæld.....                               | <u>11.674.945</u> |
|                                                               | -173.393          |
| Foreningens formue pr. 31. december 2018.....                 | 24.173.197        |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{24.173.197}{3.408.091} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 7,0929, svarende til 13.311,23 pr. m<sup>2</sup>.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 10           | 150.086                      | 1.500.860           | 1.064.543                        | 10.645.430                      |
| 7            | 183.713                      | 1.285.991           | 1.303.055                        | 9.121.385                       |
| 3            | 207.080                      | 621.240             | 1.468.795                        | 4.406.385                       |
| 20           |                              | 3.408.091           |                                  | 24.173.197                      |