

Andelsboligforeningen Dannebo I

CVR-nummer: 13346976

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2017

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgletalsoplysninger	19

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dannebo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 3. april 2017

Administrator

Carsten Pedersen

Fredensborg, den 3. april 2017

Bestyrelse

Torsten Christensen
Formand

Anni Olsen

Margit Østergaard

Bodil Rasmussen

Jørgen Oechsler

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dannebo I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo I for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

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

Frederiksberg, den 3. april 2017

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342

Bo Andersen
Statsautoriseret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Dannebo I c/o formand Torsten Christensen Kirkeleddet 126 3480 Fredensborg
	CVR-nr: 13 34 69 76 Kundenr 14255011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torsten Christensen, formand Anni Olsen Margit Østergaard Bodil Rasmussen Jørgen Oechsler
Administrator	Carsten Pedersen Kirkeleddet 102 3480 Fredensborg
Revisor	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 og fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter fra gebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af 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").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 kr. Budget Ej revideret	2016 kr. -	2015 kr. -
1 Boligafgift	686.316	686.316	653.453
2 Fællesudgifter	567.684	567.684	517.699
3 Øvrige indtægter	4.000	6.000	4.000
Indtægter i alt	1.258.000	1.260.000	1.175.152
4 Ejendomsskat og forsikringer	-481.000	-435.782	-437.936
5 Vedligeholdelse, løbende	-374.000	-388.002	-291.600
6 Administrationsomkostninger	-74.200	-76.518	-72.525
7 Øvrige foreningsomkostninger	-48.500	-28.306	-36.524
8 Afskrivninger m.v.	-5.000	-5.000	-5.000
Omkostninger i alt	-982.700	-933.608	-843.585
Resultat før finansielle poster	275.300	326.392	331.567
9 Finansieringsomkostninger	-60.000	-23.274	-31.676
Finansiering i alt	-60.000	-23.274	-31.676
Resultat før hensættelse til festfond	215.300	303.118	299.891
Festfond	-7.000	-9.500	-7.000
Årets resultat	208.300	293.618	292.891
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	23.000	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	208.300	270.618	292.891
Resultatdisponering i alt	208.300	293.618	292.891

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 AKTIVER	2016	2015
	kr.	kr.
10 Matr. Båstrup By, Asminderød 1dq Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 21. februar 2017 Offentlig ejendomsvurdering udgør kr. 39.500.000	60.700.000	39.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	60.700.000	39.500.000
Anlægsaktiver	60.700.000	39.500.000
11 Energimærke	35.000	40.000
12 Andre tilgodehavender	1.018.176	1.209.084
Tilgodehavender i alt	1.053.176	1.249.084
13 Likvide beholdninger	101.856	-95.420
Omsætningsaktiver	1.155.032	1.153.664
AKTIVER	61.855.033	40.653.665

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 PASSIVER	2016 kr.	2015 kr.
Andelsindskud	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.095.922	14.895.922
Overført resultat m.v.	17.016.598	16.745.980
	58.012.520	36.541.902
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	318.785	295.785
Andre reserver i alt	318.785	295.785
14 Egenkapital	58.331.305	36.837.687
15 Prioritetsgæld	3.033.685	3.710.314
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.033.685	3.710.314
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	350.000	0
16 Skyldige omkostninger	68.366	34.655
17 Vandregnskab	71.677	71.009
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	490.043	105.664
Gældsforpligtelser	3.523.728	3.815.978
PASSIVER	61.855.033	40.653.665
18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Beregning af andelsværdi		

NOTER	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
1 Boligafgift			
Boligafgifter, budget	686.316	0	0
Boligafgift, type A 2.273	0	45.120	42.948
Boligafgift, type C 2.600	0	173.232	165.000
Boligafgift, type E 3.076	0	247.260	235.373
Boligafgift, type F 3.303	0	148.344	141.271
Boligafgift, type G 3.616	0	72.360	68.861
	686.316	686.316	653.453
<hr/>			
2 Fællesudgifter			
Fællesudgift, budget	567.684	0	0
Fællesudgift, type A	0	58.224	53.100
Fællesudgift, type C	0	174.672	159.288
Fællesudgift, type E	0	189.228	172.567
Fællesudgift, type F	0	101.892	92.921
Fællesudgift, type G	0	43.668	39.823
	567.684	567.684	517.699
<hr/>			
3 Øvrige indtægter			
Gebyrer	4.000	6.000	4.000
	4.000	6.000	4.000
<hr/>			
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	300.000	303.314	284.563
Container og haveaffald	19.000	13.577	17.403
Dagrenovation	110.000	87.509	87.509
Dagrenovation egenbetaling	0	-1.320	-1.320
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	0	-18.105	161
Bygningsforsikringer	52.000	50.808	49.620
	481.000	435.782	437.936
<hr/>			

NOTER	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	120.000	214.541	46.355
Gartner og fællesareal	180.000	125.388	199.647
Snerydning m.v	45.000	32.557	28.776
Vejbelysning	25.000	17.984	18.003
Gebyr arbejdsdag	0	-5.500	-4.300
Fortæring arbejdsdag	4.000	3.032	3.119
	374.000	388.002	291.600
<hr/>			
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	7.500	7.165	2.548
Porto	1.200	400	622
Gebyr bank og edb-kørsel	6.500	8.828	9.230
Revisorhonorar	27.000	28.125	28.125
Kassererhonorar	32.000	32.000	32.000
	74.200	76.518	72.525
<hr/>			
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	9.000	7.500	7.400
Møder og generalforsamling	18.000	9.478	17.189
Kursus bestyrelsen	4.000	151	1.690
Fastelavnsarrangement	2.500	0	0
Arbejdsskade forsikring	2.500	1.685	1.685
Kontingent A.B.F.	8.500	7.488	7.410
Diverse udgifter	4.000	2.004	1.150
	48.500	28.306	36.524
<hr/>			
8 Afskrivninger m.v.			
Afskrivning Energimærkning	5.000	5.000	5.000
	5.000	5.000	5.000
<hr/>			

NOTER	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-

9 Finansieringsomkostninger

Renter, Handelsbanken 6489 2004256	0	304	4.143
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0107119	60.000	22.970	27.533
	60.000	23.274	31.676

10 Grunde og bygninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Kostpris, primo	24.604.079	24.604.079
Kostpris i alt	24.604.079	24.604.079
Opskrivninger, primo	14.895.922	14.895.922
Årets opskrivninger	21.200.000	0
Opskrivninger i alt	36.095.922	14.895.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	60.700.000	39.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 21. februar 2017 af Ejendomsmægler og Diplom Valuar Simone Holm fra Place2live Erhverv. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 39.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,25%, Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt anden lige.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber & 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

11 Energimærke

Energimærke	50.000	50.000
Afskrivning energimærke o/10 år	-15.000	-10.000
	35.000	40.000

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
12 Andre tilgodehavender		
Refusion andelshavere vinduer og døre	1.018.176	1.209.084
	1.018.176	1.209.084
13 Likvide beholdninger		
Handelsbanken 6489 2004256	101.856	-95.420
	101.856	-95.420
14 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelskapital, primo	4.900.000	4.900.000
	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning ejendom primo	14.895.922	14.895.922
Årets opskrivning ejendom	21.200.000	0
	36.095.922	14.895.922
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	16.745.980	16.453.089
Rest årets resultat	270.618	292.891
	17.016.598	16.745.980
Egenkapital før andre reserver	58.012.520	36.541.902
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	295.785	295.785
Årets tilgang	23.000	0
	318.785	295.785
	58.331.305	36.837.687

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
<hr/>		
15 Prioritetsgæld		
Prioritetslån Handelsbanken 6489 0107119	3.383.685	3.710.314
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-350.000	0
	<u>3.033.685</u>	<u>3.710.314</u>
<p>Heraf forfalder 2.080.000 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet.</p>		
Handelsbank Prioritetslån		
Hovedstol: 5.800.000		
Rentesats: nom. 0,64% p.a.		
Restløbetid: 14 år 9 måneder		
16 Skyldige omkostninger		
Revisorhonorar	19.000	19.000
Skyldig vejbelysning	9.018	4.501
Skyldig gartner og fælles areal	19.313	0
Skyldig gebyr	0	2.250
Henlæggelse til festfond	17.910	8.410
Skyldig leverandører	3.125	494
	<u>68.366</u>	<u>34.655</u>
17 Vandregnskab		
Skyldig vandregnskab, primo	71.009	0
Vandafgift, opkrævet af andelshavere	227.360	217.620
Vandafgift, betalt til Fredensborg forsyning	-155.682	-146.611
Skyldig til andelshavere	-85.009	-38.293
Skyldig til Fredensborg forsyning	13.331	-32.716
Afregnet med Fredensborg forsyning	-13.404	0
Afregnet med andelshavere	-39.500	0
Regulering tidligere år	-18.105	0
Skyldig i alt	71.677	71.009
	<u>71.677</u>	<u>71.009</u>

NOTER	2016	2015
	kr.	kr.

18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 3.383.685 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 60.700.000

NOTER

20 Beregning af andelsværdi

Ejendommen optaget til skattemæssig kontantværdi og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital

Andelsindskud		4.900.000	
Overført overskud eller underskud		17.016.598	
Reserve til opskrivning af foreningens ejendom		36.095.922	
			<u>58.012.520</u>
Kursværdi prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	-3.383.685		
Restgæld iflg. balance	<u>3.383.685</u>		<u>0</u>

Reguleret egenkapital **58.012.520**

Værdi pr. andelskrone

58.012.520 / 4.900.000 11,839290

Bolig	Indskud	Værdi
Type A	80.315	950.873
Type C	103.046	1.219.991
Type E	135.627	1.605.727
Type F	151.539	1.794.114
Type G	172.754	2.045.285

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/en valuarvurdering måtte falde.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31.12.2016			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2016			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2016			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2016 - 31. december 2016			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	39	3.253		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	39	3.253		
C					
	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: Boligafgiften fordeles efter m2 men fællesudgifter fordeles ligeligt pr. andel.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1984			
D2	Ejendommens opførelsesår	1984-85			
E					
		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:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		60.700.000	18.660
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		318.785	98
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,53%
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			211
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	218	90	91
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			17.834
K2	Gæld - omsætningsaktiver			728
K3	Teknisk andelsværdi			18.562

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	71	90	119
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	71	90	119
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			94
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	194	107	107