

# Andelsboligforeningen Dannebo I

**CVR-nummer: 13346976**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2018

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgletalsoplysninger	20

## **ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dannebo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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 26. marts 2018

### **Administrator**

Carsten Pedersen

Fredensborg, den 26. marts 2018

### **Bestyrelse**

Torsten Christensen  
Formand

Anni Olsen

Carsten Larsen

Jørgen Oechsler

Margit Østergaard

## 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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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.

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

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

---

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 26. marts 2018

### **Revision København**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Christensen, formand Anni Olsen Carsten Larsen Jørgen Oechsler Margit Østergaard
<b>Administrator</b>	Carsten Pedersen Kirkeleddet 102 3480 Fredensborg
<b>Revisor</b>	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 REGSKABSPRAKSIS

---

### **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 6. 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 2017**

	2017 kr. Budget Ej revideret	2017 kr. --	2016 kr. --
1 Boligafgift	776.460	776.460	686.316
2 Fællesudgifter	583.596	583.596	567.684
3 Øvrige indtægter	4.000	0	6.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.364.056</b>	<b>1.360.056</b>	<b>1.260.000</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-501.000	-436.095	-435.782
5 Vedligeholdelse, løbende	-324.000	-293.752	-388.002
6 Administrationsomkostninger	-187.200	-118.141	-76.518
7 Øvrige foreningsomkostninger	-51.500	-38.556	-28.306
8 Afskrivninger m.v.	-5.000	-5.000	-5.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.068.700</b>	<b>-891.544</b>	<b>-933.608</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>295.356</b>	<b>468.512</b>	<b>326.392</b>
9 Finansieringsomkostninger	-40.000	-20.819	-23.274
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-40.000</b>	<b>-20.819</b>	<b>-23.274</b>
<b>Resultat før hensættelse til festfond</b>	<b>255.356</b>	<b>447.693</b>	<b>303.118</b>
Festfond	-7.000	-7.000	-9.500
<b>Årets resultat</b>	<b>248.356</b>	<b>440.693</b>	<b>293.618</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	35.000	23.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat	248.356	405.693	270.618
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>248.356</b>	<b>440.693</b>	<b>293.618</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 AKTIVER</b>	2017	2016
	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	60.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>60.700.000</b>	<b>60.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>60.700.000</b>	<b>60.700.000</b>
11 Energimærke	30.000	35.000
12 Andre tilgodehavender	803.328	1.018.176
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>833.328</b>	<b>1.053.176</b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>	<b>437.191</b>	<b>101.856</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.270.519</b>	<b>1.155.032</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>61.970.520</b>	<b>61.855.033</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 PASSIVER</b>	2017 kr.	2016 kr.
Andelsindskud	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.095.922	36.095.922
Overført resultat m.v.	17.422.291	17.016.598
	<b>58.418.213</b>	<b>58.012.520</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	353.785	318.785
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>353.785</b>	<b>318.785</b>
<b>14 Egenkapital</b>	<b>58.771.998</b>	<b>58.331.305</b>
15 Prioritetsgæld	2.704.895	3.033.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.704.895</b>	<b>3.033.685</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	350.000	350.000
16 Skyldige omkostninger	85.831	68.365
17 Vandregnskab	57.796	71.678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>493.627</b>	<b>490.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.198.522</b>	<b>3.523.728</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>61.970.520</b>	<b>61.855.033</b>
18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Beregning af andelsværdi		

<b>NOTER</b>	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgifter, budget	776.460	0	0
Boligafgift, type A 2.273	0	51.072	45.120
Boligafgift, type C 2.600	0	195.984	173.232
Boligafgift, type E 3.076	0	279.708	247.260
Boligafgift, type F 3.303	0	167.832	148.344
Boligafgift, type G 3.616	0	81.864	72.360
	<b>776.460</b>	<b>776.460</b>	<b>686.316</b>
<hr/>			
<b>2 Fællesudgifter</b>			
Fællesudgift, budget	583.596	0	0
Fællesudgift, type A	0	59.856	58.224
Fællesudgift, type C	0	179.568	174.672
Fællesudgift, type E	0	194.532	189.228
Fællesudgift, type F	0	104.748	101.892
Fællesudgift, type G	0	44.892	43.668
	<b>583.596</b>	<b>583.596</b>	<b>567.684</b>
<hr/>			
<b>3 Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer	4.000	0	6.000
	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>
<hr/>			
<b>4 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	320.000	303.314	303.314
Container og haveaffald	19.000	14.519	13.577
Dagrenovation	110.000	87.509	87.509
Dagrenovation egenbetaling	0	-1.320	-1.320
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	0	-19.445	-18.105
Bygningsforsikringer	52.000	51.518	50.807
	<b>501.000</b>	<b>436.095</b>	<b>435.782</b>
<hr/>			

NOTER	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-

#### 5 Vedligeholdelse, løbende

Vedligeholdelse	120.000	155.331	214.541
Gartner og fællesareal	130.000	93.141	125.388
Snerydning m.v	45.000	28.861	32.557
Vejbelysning	25.000	17.936	17.984
Gebyr arbejdsdag	0	-4.500	-5.500
Fortæring arbejdsdag	4.000	2.983	3.032
	<b>324.000</b>	<b>293.752</b>	<b>388.002</b>

#### 6 Administrationsomkostninger

Kontorartikler	7.500	8.481	7.165
Porto	1.200	280	400
Gebyr bank og edb-kørsel	6.500	4.598	8.828
Revisorhonorar	28.000	28.125	28.125
Revisorhonorar, sidste år	0	-250	0
Advokathonorar	100.000	33.038	0
Valuarvurdering	12.000	11.869	0
Kassererhonorar	32.000	32.000	32.000
	<b>187.200</b>	<b>118.141</b>	<b>76.518</b>

#### 7 Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelsesgodtgørelse	9.000	7.500	7.500
Møder og generalforsamling	21.000	17.512	9.478
Kursus bestyrelsen	4.000	0	151
Fastelavnsarrangement	2.500	2.143	0
Arbejdsskade forsikring	2.500	1.685	1.685
Kontingent A.B.F.	8.500	8.416	7.488
Diverse udgifter	4.000	1.300	2.004
	<b>51.500</b>	<b>38.556</b>	<b>28.306</b>

#### 8 Afskrivninger m.v.

Afskrivning Energimærkning	5.000	5.000	5.000
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

NOTER	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-

### 9 Finansieringsomkostninger

Renter, Handelsbanken 6489 2004256	0	8	304
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0107119	40.000	20.811	22.970
	<b>40.000</b>	<b>20.819</b>	<b>23.274</b>

### 10 Grunde og bygninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Kostpris, primo	24.604.079	24.604.079
Kostpris i alt	24.604.079	24.604.079
Opskrivninger, primo	36.095.922	14.895.922
Årets opskrivninger	0	21.200.000
Opskrivninger i alt	36.095.922	36.095.922
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>60.700.000</b>	<b>60.700.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 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	-20.000	-15.000
	<b>30.000</b>	<b>35.000</b>

<b>NOTER</b>	2017 kr.	2016 kr.
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Refusion andelshavere vinduer og døre	803.328	1.018.176
	<b>803.328</b>	<b>1.018.176</b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Handelsbanken 6489 2004256	437.191	101.856
	<b>437.191</b>	<b>101.856</b>
<b>14 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelskapital, primo	4.900.000	4.900.000
	<b>4.900.000</b>	<b>4.900.000</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning ejendom primo	36.095.922	14.895.922
Årets opskrivning ejendom	0	21.200.000
	<b>36.095.922</b>	<b>36.095.922</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	17.016.598	16.745.980
Rest årets resultat	405.693	270.618
	<b>17.422.291</b>	<b>17.016.598</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>58.418.213</b>	<b>58.012.520</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	318.785	295.785
Årets tilgang	35.000	23.000
	<b>353.785</b>	<b>318.785</b>
	<b>58.771.998</b>	<b>58.331.305</b>



NOTER	2017 kr.	2016 kr.
<b>15 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetslån Handelsbanken 6489 0107119	3.054.895	3.383.685
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-350.000	-350.000
	<b>2.704.895</b>	<b>3.033.685</b>
<p>Heraf forfalder 1.304.895 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet.</p> <p><b>Handelsbank Prioritetslån</b>                      Hovedstol: 5.800.000                      Rentesats: nom. 0,64% p.a.                      Restløbetid: 13 år 9 måneder</p>		
<b>16 Skyldige omkostninger</b>		
Revisorhonorar	21.875	19.000
Skyldig vejbelysning	0	9.018
Skyldig gartner og fælles areal	16.570	19.313
Henlæggelse til festfond	24.911	17.909
Skyldig leverandører	22.475	3.125
	<b>85.831</b>	<b>68.365</b>
<b>17 Vandregnskab</b>		
Skyldig vandregnskab, primo	71.678	71.009
Vandafgift, opkrævet af andelshavere	206.400	227.360
Vandafgift, betalt til Fredensborg forsyning	-132.719	-155.682
Skyldig til andelshavere	-66.355	-85.009
Skyldig til Fredensborg forsyning	8.558	13.331
Afregnet med Fredensborg forsyning	20.073	-13.404
Afregnet med andelshavere	-88.191	-39.500
Regulering tidligere år	-19.445	-18.105
Skyldig i alt	57.796	71.678
	<b>57.796</b>	<b>71.678</b>

NOTER	2017	2016
	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. 3.054.895 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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		17.422.291	
Reserve til opskrivning af foreningens ejendom		<u>36.095.922</u>	
			<u>58.418.213</u>
Kursværdi prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	-3.054.895		
Restgæld iflg. balance	<u>3.054.895</u>		<u>0</u>

##### **Reguleret egenkapital**

**58.418.213**

##### **Værdi pr. andelskrone**

58.418.213 / 4.900.000

11,922084

<b>Bolig</b>	<b>Indskud</b>	<b>Værdi</b>
Type A	80.315	957.522
Type C	103.046	1.228.523
Type E	135.627	1.616.957
Type F	151.539	1.806.661
Type G	172.754	2.059.588

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.		31.12.2017			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2017			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2017			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2017 - 31. december 2017			
<b>B</b>					
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	39	3.253		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	39	3.253		
<b>C</b>					
	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.				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	1984			
D2	Ejendommens opførelsesår	1984-85			
<b>E</b>					
		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**

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		60.700.000	18.660
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		353.785	109
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,58%
<b>G</b>			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			239
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	90	90	135
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			17.958
K2	Gæld - omsætningsaktiver			593
K3	Teknisk andelsværdi			18.551

**NOTER**

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	90	119	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	90	119	90
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			95
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	107	100	101