

# Andelsboligforeningen Dannebo I

**CVR-nummer: 13346976**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 24 /4 2019

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Dannebo I	20
Andelsværdiberegning	24

## **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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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 3/4 2019

### **Administrator**

Carsten Pedersen

Fredensborg, den 3 /4 2019

### **Bestyrelse**

Torsten Christensen  
Formand

Marianne Reuter

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 8/4 2019

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR

CVR nr. 34452342

Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

### Foreningen

Andelsboligforening 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  
Marianne Reuter  
Carsten Larsen  
Jørgen Oechsler  
Margit Østergaard

### 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. 640 af 30. maj 2018, 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

#### 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 indekslån m.v.).

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"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 foretaget 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.

#### 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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 2018**

	2018 kr. Budget Ej revideret	2018 kr.	2017 kr.
1 Boligafgift	798.480	798.480	776.460
2 Fællesudgifter	611.676	611.676	583.596
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.410.156</b>	<b>1.410.156</b>	<b>1.360.056</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-502.000	-624.258	-436.095
4 Vedligeholdelse, løbende	-489.000	-281.215	-293.752
5 Administrationsomkostninger	-197.700	-113.095	-118.141
6 Øvrige foreningsomkostninger	-49.000	-36.661	-38.556
7 Afskrivninger m.v.	-5.000	-5.000	-5.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.242.700</b>	<b>-1.060.229</b>	<b>-891.544</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>167.456</b>	<b>349.927</b>	<b>468.512</b>
Finansielle indtægter	60.000	29.983	0
8 Finansieringsomkostninger	-90.000	-39.218	-20.819
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-30.000</b>	<b>-9.235</b>	<b>-20.819</b>
<b>Resultat før hensættelse til festfond</b>	<b>137.456</b>	<b>340.692</b>	<b>447.693</b>
Festfond	-7.000	-7.874	-7.000
<b>Årets resultat</b>	<b>130.456</b>	<b>332.818</b>	<b>440.693</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	35.000
Anvendelse af hensættelser	-100.000	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat	230.456	332.818	405.693
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>130.456</b>	<b>332.818</b>	<b>440.693</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 AKTIVER**

	2018 kr.	2017 kr.
9 Matr. nr. 1 DQ Båstrup By, Asminderød Dagsværdi iht. valuarvurdering af 5. november 2018 Den seneste offentlige 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>
10 Energimærke	25.000	30.000
11 Andre tilgodehavender Periodeafgrænsningsposter	6.342.188 1.925	803.328 0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.369.113</b>	<b>833.328</b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>437.191</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>6.369.113</b>	<b>1.270.519</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>67.069.114</b>	<b>61.970.520</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 PASSIVER</b>	2018 kr.	2017 kr.
Andelsindskud	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.095.922	36.095.922
Overført resultat m.v.	17.755.109	17.422.291
	<b>58.751.031</b>	<b>58.418.213</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	353.785	353.785
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>353.785</b>	<b>353.785</b>
<b>13 Egenkapital</b>	<b>59.104.816</b>	<b>58.771.998</b>
14 Prioritetsgæld	6.882.703	2.704.895
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.882.703</b>	<b>2.704.895</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	792.000	350.000
15 Kreditinstitutter	143.340	0
16 Skyldige omkostninger	59.881	85.831
17 Vandregnskab	86.374	57.796
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.081.595</b>	<b>493.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>7.964.298</b>	<b>3.198.522</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>67.069.114</b>	<b>61.970.520</b>
18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<hr/>			
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift, type A 2.273	52.512	52.512	51.072
Boligafgift, type C 2.600	201.600	201.600	195.984
Boligafgift, type E 3.076	287.664	287.664	279.708
Boligafgift, type F 3.303	172.536	172.536	167.832
Boligafgift, type G 3.616	84.168	84.168	81.864
	<b>798.480</b>	<b>798.480</b>	<b>776.460</b>
<hr/>			
<b>2 Fællesudgifter</b>			
Fællesudgift, type A	62.736	62.736	59.856
Fællesudgift, type C	188.208	188.208	179.568
Fællesudgift, type E	203.892	203.892	194.532
Fællesudgift, type F	109.788	109.788	104.748
Fællesudgift, type G	47.052	47.052	44.892
	<b>611.676</b>	<b>611.676</b>	<b>583.596</b>
<hr/>			
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	320.000	464.897	303.314
Container og haveaffald	19.000	14.381	14.519
Dagrenovation	110.000	87.509	87.509
Dagrenovation egenbetaling	0	-1.320	-1.320
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	0	6.971	-19.445
Bygningsforsikringer	53.000	51.820	51.518
	<b>502.000</b>	<b>624.258</b>	<b>436.095</b>
<hr/>			
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelse	120.000	133.929	155.331
Gartner og fællesareal	300.000	94.187	93.141
Snerydning m.v	45.000	35.975	28.861
Vejbelysning	25.000	18.153	17.936
Gebyr arbejdsdag	-5.000	-4.000	-4.500
Fortæring arbejdsdag	4.000	2.971	2.983
	<b>489.000</b>	<b>281.215</b>	<b>293.752</b>
<hr/>			

NOTER	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
Budget	-	-	-
Ej revideret	-	-	-
<hr/>			
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler	10.000	9.838	8.481
Småansk. u/skattemæssig grænse	0	16.520	0
Porto	1.200	593	280
Gebyr bank og edb-kørsel	6.500	4.275	4.598
Revisorhonorar	28.000	28.125	28.125
Revisorhonorar, sidste år	0	0	-250
Advokathonorar	100.000	5.000	33.038
Valuarvurdering	12.000	8.744	11.869
Kassererhonorar	40.000	40.000	32.000
	<b>197.700</b>	<b>113.095</b>	<b>118.141</b>
<hr/>			
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesgodtgørelse	9.000	7.500	7.500
Møder og generalforsamling	18.000	11.502	17.512
Kursus bestyrelsen	4.000	0	0
Arrangementer	2.500	1.692	2.143
Arbejdsskade forsikring	2.500	1.685	1.685
Kontingent A.B.F.	9.000	8.219	8.416
Diverse udgifter	4.000	6.063	1.300
	<b>49.000</b>	<b>36.661</b>	<b>38.556</b>
<hr/>			
<b>7 Afskrivninger m.v.</b>			
Afskrivning Energimærkning	5.000	5.000	5.000
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

NOTER	2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
<b>8 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, Handelsbanken 6489 2004256	0	3.758	8
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120021	0	9.131	20.811
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120039	0	16.276	0
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0107119	0	4.223	0
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0119825	0	5.830	0
Renteudgifter budget	90.000	0	0
	<b>90.000</b>	<b>39.218</b>	<b>20.819</b>
<hr/>			
<b>9 Matr. nr. 1 DQ Båstrup By, Asminderød</b>		2018 kr.	2017 kr.
Kostpris, primo		24.604.080	24.604.080
Kostpris i alt		24.604.080	24.604.080
Opskrivninger, primo		36.095.922	36.095.922
Opskrivninger i alt		36.095.922	36.095.922
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>60.700.000</b>	<b>60.700.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 5. november 2018 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 5,11%, 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.

<b>NOTER</b>	2018 kr.	2017 kr.
<b>10 Energimærke</b>		
Energimærke	50.000	50.000
Afskrivning energimærke primo	-20.000	-15.000
Afskrivning energimærke o/10 år	-5.000	-5.000
	<b>25.000</b>	<b>30.000</b>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgode boligafgift	10.828	0
Refusion andelshavere vinduer og døre	659.283	803.328
Friværdilån til andelshaverne	5.672.077	0
	<b>6.342.188</b>	<b>803.328</b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>		
Handelsbanken 6489 2004256	0	437.191
	<b>0</b>	<b>437.191</b>



<b>NOTER</b>	2018 kr.	2017 kr.
<b>13 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	36.095.922
	<b>36.095.922</b>	<b>36.095.922</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	17.422.291	17.016.598
Rest årets resultat	332.818	405.693
	<b>17.755.109</b>	<b>17.422.291</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>58.751.031</b>	<b>58.418.213</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	353.785	318.785
Årets tilgang	0	35.000
	<b>353.785</b>	<b>353.785</b>
	<b>59.104.816</b>	<b>58.771.998</b>

NOTER	2018 kr.	2017 kr.
<b>14 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetslån Handelsbanken 6489 012021	2.714.427	3.054.895
Prioritetslån Handelsbanken 6489 0120039	4.960.276	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-792.000	-350.000
	<b>6.882.703</b>	<b>2.704.895</b>
<p>Heraf forfalder 3.764.182 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet.</p>		
<p><b>Handelsbank Prioritetslån</b>                      Hovedstol: 5.800.000                      Rentesats: nom. 0,406% p.a.                      Restløbetid: 12 år 9 måneder</p>		
<p>Hovedstol: 5.400.000                      Rentesats: nom. 0,406% p.a.                      Restløbetid: 18 år</p>		
<b>15 Kreditinstitutter</b>		
Handelsbanken 6489 2004256	143.340	0
	<b>143.340</b>	<b>0</b>
<b>16 Skyldige omkostninger</b>		
Revisorhonorar	21.875	21.875
Skyldig gartner og fælles areal	0	16.570
Henlæggelse til festfond	32.783	24.911
Skyldig leverandører	5.223	22.475
	<b>59.881</b>	<b>85.831</b>

<b>NOTER</b>	2018 kr.	2017 kr.
<b>17 Vandregnskab</b>		
Skyldig vandregnskab, primo	57.797	71.678
Vandafgift, opkrævet af andelshavere	207.360	206.400
Vandafgift, betalt til Fredensborg forsyning	-117.245	-132.719
Skyldig til andelshavere	-86.374	-66.355
Skyldig til Fredensborg forsyning	0	8.558
Afregnet med Fredensborg forsyning	8.558	20.073
Afregnet med andelshavere	-66.355	-88.191
Vandregnskab 2018 salg i årets løb	-3.741	0
Regulering tidligere år	0	-19.445
Skyldig i alt	86.374	57.797
	<b>86.374</b>	<b>57.796</b>

**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. 7.674.703 er der afgivet pant i ejendommen, ved ejerpantebrev på kr. 9.000.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 60.700.000.

Herudover er der givet yderligere sikkerhed ved andet pantebrev på kr. 10.000.

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31.12.2018			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2018			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2018 - 31. december 2018			
<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 m <sup>2</sup> men fællesudgifter fordeles ligeligt pr. andel.				
<b>D</b>					
D1	Foreningens 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			245
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	90	135	102
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			17.958
K2	Gæld - omsætningsaktiver			490
K3	Teknisk andelsværdi			18.449

**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> )	119	90	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	119	90	86
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			87
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	100	101	240

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Andelsboliger	39	3.253
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
<b>I alt</b>	<b>39</b>	<b>3.253</b>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm andel</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	12.143	12.143
Valuarvurdering	18.660	18.660
Anskaffelsessum (kostpris)	7.564	7.564
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	490	490
Foreslået andelsværdi	17.958	17.958
Reserver uden for andelsværdi	109	109

<b>(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)</b>	<b>kr. / kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	245
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

<b>Omkostninger mv. i pct.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	15%
Øvrige omkostninger	42%
Finansielle poster, netto	0%
Afdrag	42%
	<b>100%</b>

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **56,62 %**

## Andelsværdiberegning

### Ejendommen optaget til skattemæssig kontantværdi og prioritetsgæld optaget til kursværdi

#### Egenkapital

Andelsindskud	4.900.000
Overført overskud eller underskud	17.755.109
Reserve til opskrivning af foreningens ejendom	<u>36.095.922</u>
	58.751.031

Kursværdi prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	-7.674.703	
Restgæld iflg. balance	<u>7.674.703</u>	<u>0</u>

**Reguleret egenkapital efter reserveret til vedligeholdelse af ejendom** **58.751.031**

#### Værdi pr. andelskrone

58.751.031 / 4.900.000 11,990006

<b>Bolig</b>	<b>Indskud</b>	<b>Værdi</b>
Type A	80.315	962.977
Type C	103.046	1.235.522
Type E	135.627	1.626.169
Type F	151.539	1.816.954
Type G	172.754	2.071.322

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. en valuarvurdering/den offentlige vurdering måtte falde.