

REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO II

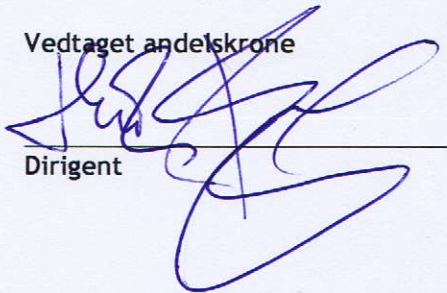
ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Dannebo II Kirkeleddet 202-276, 302-322 3480 Fredensborg Ejendomme: 1 dr Båstrup by, Asminderød CVR-nr.: 16 63 60 45 Stiftet: 4. september 1985 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Holm, formand Bjarne Hulkvist Jesper Nissen Judy Riis Steen Nørret
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Jernbanevej 6 2800 Kgs. Lyngby

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

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.

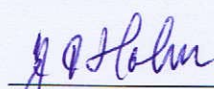
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 19. marts 2019

Bestyrelse:


Jørgen Holm
Formand


Bjarne Hulkvist


Jesper Nissen


Judy Riis

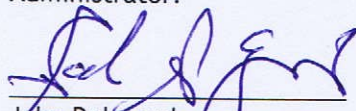

Steen Nørret

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Dannebo II skal jeg hermed erklære, at jeg har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra min administration og føring af bogholderi for foreningen er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Vedbæk, den 19. marts 2019

Administrator:


John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II 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.

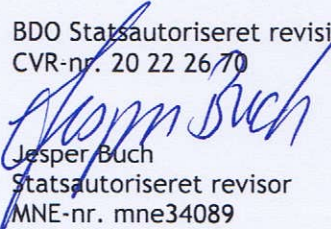
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 19. 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 II 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 ²
Andelsboliger	48	4.355
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	137
	49	4.492

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.874	9.573
Valuarvurdering	16.676	16.167
Anskaffelsessum (kostpris)	8.652	8.388
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-293	-284
Foreslået andelsværdi	16.945	16.428
Reserver uden for andelsværdi	23	22
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		312
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger		28 %
Øvrige omkostninger		72 %
Finansielle poster, netto		0 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		99 %

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100)	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone		10.258	9.889	9.684	9.527

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Kirkeleddet 202-276 og 302-322, 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 II 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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 fælleshus, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

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 18, 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 § 15.

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 revision</i>	
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....		1.356.720	1.356.720	1.356.720
Øvrige indtægter.....	1	16.213	24.800	45.300
INDTÆGTER.....		1.372.933	1.381.520	1.402.020
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-507.629	-507.168	-478.124
Forbrugsafgifter.....	3	-147.689	-160.000	-166.137
Renholdelse.....	4	-22.044	-50.000	-45.050
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-169.092	-210.000	-145.221
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-135.200	-126.000	-88.875
Administrationsomkostninger.....	7	-89.529	-97.942	-92.958
Fælleshus.....	8	-27.209	-22.500	-23.621
OMKOSTNINGER.....		-1.098.392	-1.173.610	-1.039.986
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		274.541	207.910	362.034
Andre finansielle omkostninger.....		-5.685	0	-4.103
ÅRETS RESULTAT.....		268.856	207.910	357.931
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Henlæggelse til andre reserver.....		0	0	126.000
Anvendt af andre reserver.....		-135.200	0	-88.875
Overført restandel af årets resultat.....		404.056	207.910	320.806
DISPONERET I ALT.....		268.856	207.910	357.931

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		72.623.000	71.653.640
Materielle anlægsaktiver.....	9	72.623.000	71.653.640
ANLÆGSAKTIVER.....		72.623.000	71.653.640
Andre tilgodehavender.....	10	0	16.141
Tilgodehavender.....		0	16.141
Likvide beholdninger.....	11	3.011.225	1.083.845
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.011.225	1.099.986
AKTIVER.....		75.634.225	72.753.626

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital.....		7.059.999	7.059.999
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		34.942.463	33.935.978
Dispositionsfond.....		468.450	468.450
Færdselsfond.....		10.542	10.542
Overført resultat.....		31.315.347	30.948.416
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	73.796.801	72.423.385
Andre reserver (døre og vinduer).....	13	101.004	236.204
Andre reserver.....		101.004	236.204
EGENKAPITAL.....		73.897.805	72.659.589
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.646.193	0
Anden gæld.....	14	44.247	45.982
Vandregnskab.....	15	45.980	48.055
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.736.420	94.037
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.736.420	94.037
PASSIVER.....		75.634.225	72.753.626
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	3.300	2.800	2.800	
Afgifter ved køb og salg.....	6.000	6.000	24.000	
Indtægter, arbejdsdage.....	0	9.500	9.600	
Lejeindtægt, fælleshus mv.....	6.913	6.500	5.900	
Andre øvrige indtægter.....	0	0	3.000	
	16.213	24.800	45.300	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	451.746	452.168	422.587	
Forsikringer.....	55.883	55.000	55.537	
	507.629	507.168	478.124	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	27.225	30.000	33.603	
Vandforbrug.....	9.503	0	4.915	
Renovation.....	110.961	130.000	127.619	
	147.689	160.000	166.137	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	13.497	35.000	31.178	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	8.547	15.000	13.872	
	22.044	50.000	45.050	
Vedligeholdelse, løbende				5
Småanskaffelser.....	21.657	15.000	524	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	36.679	0	35.116	
Reparation udvendig af boliger.....	114.291	170.000	105.525	
Arbejdsdage.....	-3.535	0	4.056	
Diverse vedligeholdelse.....	0	25.000	0	
	169.092	210.000	145.221	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Facaderenovering.....	135.200	126.000	88.875	
	135.200	126.000	88.875	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	Note
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	37.142	37.142	36.414	
Revision.....	16.000	16.500	15.500	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	0	2.630	
Anden rådgivning.....	7.738	8.000	7.514	
Kontingenter/abonnementer.....	9.408	9.300	9.312	
Kontorartikler mv.....	2.068	2.500	2.063	
Valuarvurdering.....	16.750	17.000	12.400	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.v.....	423	5.000	4.728	
Repræsentation, gaver.....	0	2.500	2.397	
	89.529	97.942	92.958	
Fælleshus				8
El, fælleshus.....	1.882	2.000	2.267	
Varme og vand, fælleshus.....	25.162	17.500	18.903	
Diverse til fælleshus.....	165	3.000	2.451	
	27.209	22.500	23.621	
Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....			37.680.537	
Kostpris 31. december 2018.....			37.680.537	
Opskrivninger 1. januar 2018.....			33.973.103	
Årets opskrivninger.....			969.360	
Opskrivninger 31. december 2018.....			34.942.463	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....			72.623.000	
		2018 kr.	2017 kr.	
Andre tilgodehavender				10
Tilgodehavende, arbejdsdage.....		0	9.600	
Mellemværende, salg og udlæg.....		0	6.541	
		0	16.141	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note			
Likvide beholdninger			11			
Spar Nord Bank.....	2.646.897	718.649				
Nykredit.....	362.054	362.675				
Kassebeholdning.....	2.274	2.521				
	3.011.225	1.083.845				
Egenkapital før andre reserver			12			
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Dispositions- fond	Færdsselsfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018.....	7.059.999	33.973.103	468.450	10.542	30.911.291	72.423.385
Årets tilgang.....		969.360				969.360
Forslag til årets resultat- disponering.....					404.056	404.056
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	7.059.999	34.942.463	468.450	10.542	31.315.347	73.796.801
					2018 kr.	2017 kr.
Andre reserver (døre og vinduer)						13
Saldo, primo.....					236.204	199.079
Hensat i året.....					0	126.000
Anvendt i året.....					-135.200	-88.875
					101.004	236.204
Anden gæld						14
Skyldig el.....					7.833	0
A-skat og AM-bidrag.....					1.068	884
Skyldig revision.....					16.000	15.500
Skyldig valuar.....					13.750	10.000
Diverse omkostningskreditorer.....					5.596	19.598
					44.247	45.982
Vandregnskab						15
Indbetalt a conto vand.....					207.400	208.650
Afholdte vandudgifter.....					-161.420	-160.595
					45.980	48.055

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	16
Foreningen har modtaget støtte fra stat og kommune til etablering af foreningen med kr. 14.960.785. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger m.v.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17
Der er i ejendommen tinglyst et realkreditpantebrev til Nykredit på kr. 28.240.200. Lånet er indfriet i 2010, men pantebrevet er endnu ikke aflyst i tingbogen.	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	48	4.355	4.355
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	137	137
B6	I alt	49	4.492	4.492

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.623.000	16.167	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	101.004	22	
		%		
F4	Reserver i procent af eiendomsværdi	0		

NOTER

Note

18

Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	312
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-86	82	62

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.945
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-293
K3	Teknisk andelsværdi	16.652

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	32	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	213	20	30
M3	Vedligeholdelse i alt	222	52	68

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98 %
---	--	------

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

19

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 73.796.801.

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).....	37.680.537
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	72.623.000
3. Kontantejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 21. januar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuar, Valuaren International ApS til en kontant handelspris på kr. 72.623.000 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.....		73.796.801
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	72.623.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>72.623.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	0	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>0</u>	0
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		73.796.801

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:

$$\frac{73.796.801}{7.059.999} \times 1.000$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange 1.000 kr. andel ifølge andelsbeviset med kr. 10.453.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andelsbolig 75 m² (14 andele)

Andelsbolig 95 m² (29 andele)

Andelsbolig 110 m² (5 andele)

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
14	121.584	1.702.176	1.270.894	17.792.516
29	154.007	4.466.203	1.609.805	46.684.345
5	178.324	891.620	1.863.986	9.319.930
-	-	-	-	10
48		7.059.999		73.796.801