

REVISOR

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2017

13. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 19 / 4 2018

Vedtaget andelskrone

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning .....	3
Administratorerklæring .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8-10
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12-13
Noter .....	14-20
Andelskroneberegning .....	20
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december .....	21-22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Arresøparken Troldebakken 1 - 44 3300 Frederiksværk  Ejendom: Matr.nr. Vinderød by, Vinderød 6 BT  CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 1. november 2004 Hjemsted: Halsnæs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Arne Thøgersen, formand Thorkil Olsen, næstformand Torben Hædersdal Bo Olsen Lillian Marcker
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Administrator</b>	ADVODAN Hillerød Carlsbergvej 32 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 8. marts 2018

Bestyrelse:

  
Arne Thøgersen  
Formand

  
Thorkil Olsen  
Næstformand

  
Torben Hædersdal

  
Bo Olsen

  
Lillian Marcker

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i A/B Arresøparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Frederiksværk, den 8. marts 2018

Administrator:

  
ADVODAN Hillerød

Daniel Hesner Grøndal  
Partner, Cand.merc.(med)  
ADVODAN Hillerød  
Carlsbergvej 32 - 3400 Hillerød  
Tlf. 48 20 74 00 - Cvr. 35 86 03 12

 ADVODAN

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i A/B Arresøparken*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 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 vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21-22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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.

## 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 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 15. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	28	3.157,00
	<b>28</b>	<b>3.157,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		12.163,00
Nøgletal	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	13.516	
Foreslået andelsværdi.....	6.797	
Reserver uden for andelsværdi.....	90	
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		766
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		10%
Øvrige omkostninger.....		16%
Finansielle poster, netto.....		58%
Afdrag.....		16%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		92%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013 = index 100).....	87	89	94	96	100
Andelskrone.....	1,991	1,851	1,850	1,681	1,946
Vedtaget på generalforsamlingen.....		1,851	1,850	1,681	1,946

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Andre forhold

Foreningen overgik den 1. januar 2017 til ekstern administration hos Advodan.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen under "Andre reserver" 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 gæsteværelser/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 årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning 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 værdiansættes 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

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. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### 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 årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

#### Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter, om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13 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 Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 14.

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

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 tkr.	Budget 2017 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.419.200	2.478	2.419
Andre indtægter.....	1	16.951	14	13
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		201.600	143	202
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>2.637.751</b>	<b>2.635</b>	<b>2.634</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-203.285	-203	-204
Forbrugsafgifter.....	3	-105.158	-107	-107
Renholdelse.....	4	-28.013	-23	-24
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-267.244	-104	-125
Foreningsomkostninger.....	6	-89.243	-71	-93
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>692.943</b>	<b>508</b>	<b>553</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>1.944.808</b>	<b>2.127</b>	<b>2.081</b>
Prioritetsrenter.....	11	-1.577.613	-2.103	-1.623
Gebyrer.....		-964	-1	-1
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-1.578.577</b>	<b>-2.104</b>	<b>-1.624</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>366.231</b>	<b>23</b>	<b>457</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		442.371	300	439
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		201.600	143	202
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....		-267.243	-104	-125
Overført resultat.....		-10.497	-316	-59
<b>I ALT.....</b>		<b>366.231</b>	<b>23</b>	<b>457</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....	7	67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....		<b>67.000.000</b>	<b>67.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>67.000.000</b>	<b>67.000</b>
Andre tilgodehavender.....		450	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.100	0
Tilgodehavender.....		<b>2.550</b>	<b>0</b>
Bankindeståender.....	8	1.074.956	473
Likvide beholdninger.....		<b>1.074.956</b>	<b>473</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.077.506</b>	<b>473</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>68.077.506</b>	<b>67.473</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Andelskapital.....		10.780.000	10.780
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-2.540.378	-4.120
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>9</b>	<b>24.046.913</b>	<b>22.467</b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	10	283.363	349
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>24.330.276</b>	<b>22.816</b>
Prioritetsgæld.....	11	43.023.946	44.614
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>43.023.946</b>	<b>44.614</b>
Skyldige omkostninger.....	12	84.510	40
Mellemregning andelshavere.....		0	3
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		638.774	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>723.284</b>	<b>43</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>43.747.230</b>	<b>44.657</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>68.077.506</b>	<b>67.473</b>
Nøgleoplysninger	13		
Andelskroneberegning	14		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Andre indtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus .....	7.250	10	
Ventelistegebyrer .....	200	1	
Diverse indtægter .....	9.501	3	
	<b>16.951</b>	<b>14</b>	
 <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			 <b>2</b>
Ejendomsskat .....	167.504	168	
Bygningsforsikring .....	33.249	33	
Arbejdsskadeforsikring .....	2.532	2	
	<b>203.285</b>	<b>203</b>	
 <b>Forbrugsafgifter</b>			 <b>3</b>
Renovation .....	86.646	87	
Vandafgift .....	2.610	4	
Elektricitet .....	6.515	6	
Fjernvarme .....	9.387	10	
	<b>105.158</b>	<b>107</b>	
 <b>Renholdelse</b>			 <b>4</b>
Snerydning .....	24.691	19	
Rengøringsartikler .....	0	1	
Haveanlæg .....	3.322	3	
	<b>28.013</b>	<b>23</b>	
 <b>Vedligeholdelse, løbende</b>			 <b>5</b>
VVS-arbejde .....	15.450	0	
Murer .....	49.788	0	
Tømrer og snedker .....	139.444	0	
Varmeeftersyn/driftsplan .....	3.544	12	
Eftersyn og reparation af tag .....	0	18	
Eftersyn og reparation af fuger .....	12.021	36	
Reparation og vedligeholdelse .....	3.263	22	
Eftersyn og reparation af kloak .....	10.609	11	
Reparation af udvendige døre .....	0	5	
Konsulent honorar .....	33.125	0	
	<b>267.244</b>	<b>104</b>	

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>6</b>
Administration.....	40.005	0	
Economic/PBS.....	743	6	
Revision.....	18.000	21	
Revisors deltagelse på generalforsamling.....	0	6	
Anden regnskabsmæssig assistance.....	0	3	
Porto/forsend./kopier/blanketter.....	5.200	0	
Advokat.....	0	11	
Kontingent, ABF.....	6.032	6	
Småanskaffelser, fælleshus.....	1.388	1	
Kurser/kørsel.....	1.739	0	
Opmærksomhed/fødselsdagsfest.....	5.401	4	
Internet, telefon og kontorartikler.....	3.000	11	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.123	1	
LEI-kode.....	619	1	
Serviceydelse, Nets.....	2.993	0	
	<b>89.243</b>	<b>71</b>	

## Grunde og bygninger

7

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017.....	51.192.709
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>51.192.709</b>
Opskrivninger 1. januar 2017.....	15.807.291
Årets opskrivninger.....	0
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>15.807.291</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>67.000.000</b>



## NOTER

			2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Bankindeståender</b>					
Nykredit 8117 1395852.....			1.074.956	473	8
			<b>1.074.956</b>	<b>473</b>	
<b>Egenkapital</b>					
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	9
Egenkapital 1. januar 2017.....	10.780.000	15.807.291	-4.120.164	22.467.127	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-10.497	-10.497	
Afdrag prioritetsgæld.....			442.371	442.371	
Værdiregulering renteswap.....			1.147.912	1.147.912	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>10.780.000</b>	<b>15.807.291</b>	<b>-2.540.378</b>	<b>24.046.913</b>	
			2017 kr.	2016 tkr.	
<b>Hensat til fremtidig vedligeholdelse</b>					
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....			349.006	310	10
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....			201.600	143	
			<b>550.606</b>	<b>453</b>	
Anvendt vedligeholdelse.....			-267.243	-104	
			<b>-267.243</b>	<b>-104</b>	
<b>Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt.....</b>			<b>283.363</b>	<b>349</b>	

## NOTER

## Note

## Prioritetsgæld

11

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt....	4.994.000	4.948.557	183.610	54.112	4.764.947	4.793.775
Nykredit, var. rt....	26.392.000	26.392.000	0	205.752	26.392.000	26.542.434
Nykredit, var. rt....	7.951.000	6.974.141	258.761	76.261	6.715.380	6.756.008
Renteswap.....	0	6.299.531	0	1.241.488	5.151.619	5.151.619
		<b>44.614.229</b>	<b>442.371</b>	<b>1.577.613</b>	<b>43.023.946</b>	<b>43.243.836</b>

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 25,25 år med en aktuel rente på 0,1445 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2018, og refinansieres 1. oktober 2018.  
Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 25,25 år med en aktuel rente på 0,0000 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2018, og refinansieres 1. april 2021.  
Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 25,25 år med en aktuel rente på 0,1445 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2018, og refinansieres 1. oktober 2018.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Skyldige omkostninger</b>		
BDO.....	18.000	21
EDC Poul Erik Bech.....	54.725	0
Snerydning.....	9.375	19
Phønix Tag Nordsjælland A/S.....	1.410	0
Advodan.....	1.000	0
	<b>84.510</b>	<b>40</b>

12

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

13

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2017		31-12-2016		31-12-2015	
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	28	3.157	3.157	3.157	3.157
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0
B6	<b>Ialt</b>	<b>28</b>	<b>3.157</b>	<b>3.157</b>	<b>3.157</b>	<b>3.157</b>

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

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

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	21.223
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	283.363	90
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

13

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	804
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	15	7	116

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	6.797
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.516
K3	Teknisk andelsværdi	20.313

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	36	33	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	36	33	85

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35%
---	---	-----

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	79	95	140

## NOTER

### Note

#### Egenkapital ('andelenes værdi')

14

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 24.046.913.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	67.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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 kontantejendomsværdien 1. oktober 2016 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2017.....		24.046.913
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2016.....	67.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	43.243.836	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>43.023.946</u>	-219.890
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....		<b>21.458.823</b>

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:

$$\frac{21.458.823 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,991. Andelsindskuddet udgør kr. 3.414,63 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,991 svarende til kr. 6.797,22 pr. m<sup>2</sup>. eller kr. 766.386,50 pr. bolig.



	<b>Forbrug 2017</b>	<b>Budget 2018</b>
Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	7.250	8.000
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.419.200	2.419.200
Indbetalt fremtidig vedligeholdelse	201.600	201.600
Gebyrer ved salg af andelsboliger	9.500	3.000
Ventelistegebyrer	200	200
Renteindtægt	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.637.750</b>	<b>2.632.000</b>
<b>Prioritetsrenter + swappaftale</b>	<b>-1.577.613</b>	<b>-1.575.000</b>
<b>Ejendomsskat</b>	<b>-167.504</b>	<b>-179.000</b>
<b>Renovation</b>	<b>-86.170</b>	<b>-89.000</b>
<b>Rottebekæmpelse</b>	<b>-476</b>	<b>-500</b>
<b>Forsikringer</b>	<b>-35.781</b>	<b>-36.100</b>
<i>Ejendomsforsikring/bestyrelsesansvar</i>	<i>-33.249</i>	<i>-33.500</i>
<i>Arbejdsskadeforsikring</i>	<i>-2.532</i>	<i>-2.600</i>
<b>Snerydning</b>	<b>-24.691</b>	<b>-20.000</b>
<b>Skatter og afgifter</b>	<b>-18.512</b>	<b>-19.600</b>
<i>Vand</i>	<i>-2.610</i>	<i>-3.600</i>
<i>Fjernvarme</i>	<i>-9.387</i>	<i>-8.500</i>
<i>Elektricitet</i>	<i>-6.515</i>	<i>-7.500</i>
<b>Drift Fælleshus</b>	<b>-1.388</b>	<b>-3.000</b>
<i>Rengøringsartikler</i>	<i>-305</i>	<i>-1.000</i>
<i>Reparation og Vedligehold</i>	<i>-963</i>	<i>-1.000</i>
<i>Nyanskaffelser</i>	<i>-120</i>	<i>-1.000</i>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>-88.855</b>	<b>-88.700</b>
<i>Internet og telefon</i>	<i>-3.000</i>	<i>-3.000</i>
<i>LEI-kode</i>	<i>-619</i>	<i>-800</i>
<i>Porto, kopi, hjemmeside og webadgang</i>	<i>-5.200</i>	<i>-6.200</i>
<i>Opmærksomhed/fødselsdagsfest</i>	<i>-5.401</i>	<i>-5.000</i>
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	<i>-6.032</i>	<i>-6.500</i>
<i>Møder/generalforsamling</i>	<i>-4.123</i>	<i>-3.000</i>
<i>Administrationsaftale</i>	<i>-40.005</i>	<i>-41.200</i>
<i>Revision</i>	<i>-18.000</i>	<i>-18.000</i>
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	<i>-1.739</i>	<i>-3.000</i>
<i>Nets serviceomkostninger</i>	<i>-3.736</i>	<i>-2.000</i>
<i>Gebyrer/finansielle udgifter</i>	<i>-964</i>	<i>-1.000</i>
<b>Grønne arealer og græsslåmaskine</b>	<b>-3.322</b>	<b>-4.000</b>
<b>Udgifter i alt</b>	<b>-2.005.278</b>	<b>-2.015.900</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>632.472</b>	<b>616.100</b>
Afdrag prioritetsgæld	-442.371	-446.362
<b>Periodens nettoresultat</b>	<b>190.101</b>	<b>169.738</b>