

*ABF Digesvalen  
Digesvalevej 2-6, 10-12, 16-22, 26-28, 34  
8541 Skødstrup*

*CVR-nummer: 33 18 62 58*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2018 - 30. juni 2019*

*(14. Regnskabsår)*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2019

---

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Bestyrelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance, aktiver .....	13
Balance, passiver .....	14
Noter .....	15
Nøgleoplysninger for ABF Digesvalen .....	21

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Digesvalen.

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. 30. juni 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 3. september 2019

### Bestyrelse

Astrid Marie Vedsted  
Formand

Frits Dahl

Jane Elsborg

Lissie Marie Trust

Svend Erik Brandt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i ABF Digesvalen.

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Digesvalen for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

#### 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 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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandling, 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.

### **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.

*ABF Digesvalen*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 3. september 2019

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Lene Noes  
Registreret revisor  
mne15205

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

ABF Digesvalen  
Digesvalevej 2-6, 10-12, 16-22, 26-28, 34  
8541 Skødstrup

Hjemmeside: [www.abfdigesvalen.dk](http://www.abfdigesvalen.dk)  
E-mail: [info@abfdigesvalen.dk](mailto:info@abfdigesvalen.dk)

CVR-nr: 33 18 62 58  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Astrid Marie Vedsted, formand  
Frits Dahl  
Jane Elsborg  
Lissie Marie Trust  
Svend Erik Brandt

**Pengeinstitut**

Danske Bank, Egå afd.  
Egå Havvej 2A  
8250 Egå

Totalbanken A/S  
Bredgade 95  
5560 Aarup

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2018/19.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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.

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 balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

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.

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift samt forud modtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgleoplysninger**

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### **Andelsværdi**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18
1 Indtægter, andelshavere.....	961.080	961.080
2 Øvrige indtægter.....	500	2.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>961.580</b>	<b>963.080</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(78.925)	(73.803)
4 Vedligeholdelse, løbende.....	(19.941)	(37.567)
5 Salgsomkostninger.....	0	(179)
6 Administrationsomkostninger.....	(18.748)	(19.021)
7 Øvrige foreningsomkostninger.....	(2.919)	(2.767)
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>(120.533)</b>	<b>(133.337)</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>841.047</b>	<b>829.743</b>
8 Finansielle indtægter.....	(2.564)	8.839
9 Finansieringsomkostninger.....	(443.594)	(450.718)
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>(446.158)</b>	<b>(441.879)</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>394.889</b>	<b>387.864</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Hensat til vedligehold.....	50.000	50.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>		
Afdrag prioritetsgæld.....	355.645	351.523
Overført restandel af årets resultat.....	(10.756)	(13.659)
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>394.889</b>	<b>387.864</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
 AKTIVER

	2018/19	2017/18
10 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. senest offentlig ejendomsværdi .....	21.100.000	21.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>21.100.000</b>	<b>21.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>21.100.000</b>	<b>21.100.000</b>
11 Andre tilgodehavender .....	715	3.996
12 Periodeafgrænsningsposter .....	7.110	6.997
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>7.825</b>	<b>10.993</b>
<b>13 Likvide beholdninger .....</b>	<b>831.391</b>	<b>794.354</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>839.216</b>	<b>805.347</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>21.939.216</b>	<b>21.905.347</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019  
PASSIVER

	2018/19	2017/18
Andelsindskud .....	4.513.289	4.513.289
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	(367.289)	(367.289)
Overført resultat m.v.....	3.164.185	2.819.296
	<b>7.310.185</b>	<b>6.965.296</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....	700.000	650.000
<b>Andre reserver i alt.....</b>	<b>700.000</b>	<b>650.000</b>
<b>14 Egenkapital .....</b>	<b>8.010.185</b>	<b>7.615.296</b>
15 Prioritetsgæld .....	13.914.906	14.270.551
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>13.914.906</b>	<b>14.270.551</b>
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.125	16.000
17 Øvrig anden gæld .....	0	3.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>14.125</b>	<b>19.500</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>13.929.031</b>	<b>14.290.051</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>21.939.216</b>	<b>21.905.347</b>
18 Eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Andelshaverindskud		

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>		
Boligafgift.....	961.080	961.080
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>961.080</b>	<b>961.080</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>		
Gebyr ved salg.....	0	2.000
Ventelistegebyr.....	100	0
Øvrige indtægter.....	400	0
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>500</b>	<b>2.000</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskat.....	57.707	52.923
Forsikring.....	21.218	20.880
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>78.925</b>	<b>73.803</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>		
Ren- og vedligeholdelse.....	19.941	37.567
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt.....</b>	<b>19.941</b>	<b>37.567</b>
<b>5 Salgsomkostninger</b>		
Gaver m.v.....	0	179
<b>Salgsomkostninger i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>179</b>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler samt telefon m.v.....	6.498	4.271
Revisorhonorar.....	14.125	14.750
Skyldig revision, regulering.....	(1.875)	0
<b>Administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>18.748</b>	<b>19.021</b>

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Mødeudgifter m.v.....	567	439
Kontingent ABF .....	2.352	2.328
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>	<b>2.919</b>	<b>2.767</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter .....	(2.564)	8.839
<b>Finansielle indtægter i alt .....</b>	<b>(2.564)</b>	<b>8.839</b>
<b>9 Finansieringsomkostninger</b>		
Prioritetsrenter .....	443.594	450.718
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>443.594</b>	<b>450.718</b>
<b>10 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. senest offentlig ejendomsværdi</b>		
Kostpris, primo.....	21.467.289	21.467.289
Kostpris i alt	21.467.289	21.467.289
Af-/nedskrivninger, primo.....	(367.289)	(367.289)
Af-/nedskrivninger i alt	(367.289)	(367.289)
<b>Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. senest offentlig ejendomsværdi i alt.....</b>	<b>21.100.000</b>	<b>21.100.000</b>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Beregnet tilgodehavende renter .....	715	3.996
<b>Andre tilgodehavender i alt .....</b>	<b>715</b>	<b>3.996</b>
<b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter .....	7.110	6.997
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt .....</b>	<b>7.110</b>	<b>6.997</b>



## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 3408 3639048128 .....	306.696	270.376
Total Banken 6880 7241085 .....	524.695	523.978
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b>831.391</b>	<b>794.354</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>14 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud .....	4.513.289	4.513.289
	<hr/>	<hr/>
	<b>4.513.289</b>	<b>4.513.289</b>
	<hr/>	<hr/>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivningsfond, ejendommen .....	(367.289)	(367.289)
	<hr/>	<hr/>
	<b>(367.289)</b>	<b>(367.289)</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo .....	2.819.296	2.481.432
Betalte prioritetsafdrag .....	355.645	351.523
Årets resultat .....	(10.756)	(13.659)
	<hr/>	<hr/>
	<b>3.164.185</b>	<b>2.819.296</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>7.310.185</b>	<b>6.965.296</b>
	<hr/>	<hr/>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensættelser primo .....	650.000	600.000
Hensættelser indeværende år .....	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
	<b>700.000</b>	<b>650.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>8.010.185</b>	<b>7.615.296</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>15 Prioritetsgæld</b>		
*Realkredit Danmark, opr. 11.885.000, obligationslån, rente 2,5% (afdragsfrit indtil 2024) .....	11.885.000	11.885.000
**Realkredit Danmark, opr. 3.600.000, kontantlån, rente 1,1676% .....	2.029.906	2.385.551
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b><u>13.914.906</u></b>	<b><u>14.270.551</u></b>
*Restløbetid 25½ år		
** Restløbetid 5½ år		
Kursværdien andrager kr. 13.924.503		
<b>16 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Revisorhonorar, anslået .....	14.125	16.000
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt .....</b>	<b><u>14.125</u></b>	<b><u>16.000</u></b>
<b>17 Øvrig anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger .....	0	3.500
<b>Øvrig anden gæld i alt .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.500</u></b>
<b>18 Eventualposter mv.</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
<b>19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 13.914.906 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2019 udgør kr. 21.100.000		
Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		

## NOTER

2018/19 2017/18

**20 Andelshaverindskud**

Andelshaverindskuddet hidrører fra 12 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 4.513.289.

Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2019 kr. **1,70** (afrundet), hvilket beløb fremkommer ud fra efterfølgende beregninger.

<b>Andelshaverindskud</b> .....		<b>4.513.289</b>
Egenkapital før andre reserver .....		7.310.185
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom regnskabsmæssig værdi .....	-21.100.000	
Ejendom anskaffelsessum .....	21.467.289	367.289
<b>Egenkapital herefter</b> .....		<b>7.677.474</b>
		=====

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone:  $7.677.474 / 4.513.289 = 1,70$  (s.å. 1,62)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til anskaffelsessum.

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	<b>Oprindeligt andelshaver- indskud</b>	<b>Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2019</b>	<b>*Vedtaget andelsværdi pr. 30/6 2018</b>
Hus nr. 2 .....	383.891	653.031	623.694
Hus nr. 4 .....	376.707	640.809	612.023
Hus nr. 6 .....	376.707	640.809	612.023
Hus nr. 10 .....	376.707	640.809	612.023
Hus nr. 12 .....	357.955	608.911	581.557
Hus nr. 16 .....	380.143	646.654	617.605
Hus nr. 18 .....	376.707	640.809	612.023
Hus nr. 20 .....	377.644	642.403	613.545
Hus nr. 22 .....	378.581	643.997	615.068
Hus nr. 26 .....	390.138	663.657	633.844
Hus nr. 28 .....	389.826	663.126	633.337
Hus nr. 34 .....	348.283	592.459	565.843

\* Vedtaget andelskrone **1,62**

## NOTER

2018/19

2017/18

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelse af andelen og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres at prisen på overdragelsestidspunktet ikke overstiger maksimalprisen. Sådanne forhold er eksempelvis fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af byggearbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

## NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30.06.2019			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30.06.2019			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30.06.2019			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2018 - 30. juni 2019			
<b>B</b>					
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	12	1.359		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemaal				
B4	Erhvervslejemaal				
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.359		
<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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	2005			
D2	Ejendommens opførelsesår	2005			
<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		21.467.289	15.796
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		700.000	515
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3
<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			707
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<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)	304	285	291
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			5.649
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.632
K3	Teknisk andelsværdi			15.281

## 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> )	5	28	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	5	28	15
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			34
<b>R</b>				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	256	259	262

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Frits Dahl

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-412048967618  
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2019 kl.: 09:43:44  
Underskrevet med NemID

## Jane Lillian Elsborg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-526679961328  
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2019 kl.: 17:55:08  
Underskrevet med NemID

## Lissie Marie Trust

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-960774913746  
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2019 kl.: 20:47:05  
Underskrevet med NemID

## Svend Erik Brandt

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-403447896711  
Tidspunkt for underskrift: 10-09-2019 kl.: 19:28:31  
Underskrevet med NemID

## Astrid Marie Vedsted

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-733754811605  
Tidspunkt for underskrift: 05-09-2019 kl.: 17:15:05  
Underskrevet med NemID

## Lene Noes

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 26797874  
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 07:37:04  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 7e4a6bf3XfSk26257537