



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632

revisor@merrevision.dk

www.merrevision.dk

## Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

### Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Roskilde, \_\_\_\_\_ 2019

*dirigent*

CVR-nr. 28926871

Administrator:  
ENP Advokater  
Elisagårdsvej 5, 3. sal  
4000 Roskilde

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018	8
Aktiver pr. 31. december 2018	10
Passiver pr. 31. december 2018	11
Noter 1. januar 2018 - 31. december 2018	12

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Beliggende:

Bytorvet 2 - 215, 4340 Tølløse

Matr. nr. 0005gr, Kvarmløse By, Tølløse

CVR-nr.: 28926871

Stiftet: 03. februar 1992

Hjemsted: Tølløse

Regnskabsår: 1. januar 2018- 31. december 2018.

### Bestyrelse

Brit Eriksen

Mathias Born-Larsen

Pernille Nielsen

### Administrator

Marianne Wittenkamp

### Revision

MER REVISION A/S

Ledreborg Allé 130 i

4000 Roskilde

Merete Jacobsen, registreret revisor, FSR danske revisorer

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp

Bestyrelse:

Brit Eriksen

Mathias Born-Larsen

Pernille Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 afdekke 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 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S  
CVR-nr. 3234 4720

Merete Jacobsen  
registreret revisor - FSR danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt give de efter andelsboligslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Offentlige tilskud

Offentlige tilskud givet til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår styrelsens 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.

## Balancen

### Foreningens ejendom

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.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

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 vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til lånets restgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	Budget		
		2018	2018	2017
		<i>(ej revideret)</i>		
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.000.080	1.000.080	989.050
Fællesudgifter		158.400	158.400	158.400
Gasfyr		92.400	92.400	92.400
		<u>1.250.880</u>	<u>1.250.880</u>	<u>1.239.850</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat		35.059	35.100	33.126
Forsikring		28.075	28.100	27.868
Refusion VAB og Cafeens andel		-7.785	-7.000	-7.728
Renovation		44.475	48.000	44.922
Elafgift		20.587	24.000	20.893
Kabel-tv		846	250	7.520
Fælleshus	1	990	19.000	-2.807
Kontingent ABF		4.412	4.400	4.358
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2	18.000	18.000	83.750
Vedligeholdelse, løbende	3	14.414	68.330	7.313
Administration og revision	4	75.465	84.400	68.262
		<u>234.538</u>	<u>322.580</u>	<u>287.477</u>
<b>Renter og prioritetsydelse</b>				
Finansielle indtægter	5	0	0	0
Finansielle omkostninger	6	496.975	377.300	444.301
		<u>496.975</u>	<u>377.300</u>	<u>444.301</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>519.367</u>	<u>551.000</u>	<u>508.072</u>

**Forslag til resultatdisponering:**

<b>Overført til/fra "Reserveret til ændring i kurs/fald i ejd.vurdering"</b>	0	0	0
<b>Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejd"</b>	0	0	0

**Overført til "Overført resultat mv.":**

Betalte prioritetsafdrag	551.919	551.000	546.633
Indeksregulering af indeksslån	-120.594	0	-55.358
Overført restandel af årets resultat	88.042	0	16.797
	519.367	551.000	508.072

**Disponeret i alt**

519.367	551.000	508.072
---------	---------	---------

## Aktiver pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	7	24.300.000	24.300.000
		<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Periodisering		9.672	0
Øvrige tilgodehavender		0	7.728
Kassebeholdning		0	7.800
Kassebeholdning, fælleshus		540	1.028
Bank, fælleshus		0	300
Nordea Bank		372.786	632.422
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>382.998</u>	<u>649.278</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>24.682.998</u>	<u>24.949.278</u>

## Passiver pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud	8	3.450.592	3.450.592
Reserve for opskrivning af ejendom	9	6.063.446	6.063.446
Overført resultat mv.	10	4.486.893	3.967.526
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>14.000.931</b>	<b>13.481.564</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til ændring i kursværdi eller fald i ejd.værdi	11	1.500.000	1.500.000
Reserveret til vedligeholdelse	12	284.491	284.491
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>1.784.491</b>	<b>1.784.491</b>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	13	8.826.224	9.257.549
		8.826.224	9.257.549
<b>Kortfristet gæld</b>			
Mellemregning administrator		0	90
Revisionshonorar		15.825	14.800
Skyldige omkostninger	14	55.527	410.784
		71.352	425.674
<b>Gæld i alt</b>		<b>8.897.576</b>	<b>9.683.223</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.682.998</b>	<b>24.949.278</b>
<b>Opgørelse af andelskronens værdi</b>	15		
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	16		
<b>Nøgleoplysninger</b>	17		

## Noter 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Budget		
	2018	2018	2017
<b>1 Fælleshuset</b>			
		<i>(ej revideret)</i>	
Lejeindtægter	4.100	0	5.600
Vand og kloak	-857	-1.000	-697
El og gas	-5.333	-8.000	-5.154
Småanskaffelser og materialer	-228	-10.000	-328
Egenkapital, primo	1.328	0	6.255
Egenkapital, ultimo	0	0	-2.869
	<u>990</u>	<u>19.000</u>	<u>-2.807</u>

	Budget		
	2018	2018	2017
<b>2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
		<i>(ej revideret)</i>	
Udskiftning af vinduer	0	0	83.750
Udendørs belysning	18.000	18.000	0
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>	<u>83.750</u>

	Budget		
	2018	2018	2017
<b>3 Vedligeholdelse, løbende</b>			
		<i>(ej revideret)</i>	
VVS	2.897	0	0
Gebyr havedag	-1.500	0	-500
Anden vedligeholdelse (grøn vedligeholdelse, snerydning mv.)	13.017	68.330	7.813
	<u>14.414</u>	<u>68.330</u>	<u>7.313</u>

	Budget		2017
	2018	2018	
<b>4 Administration og revision</b>	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	41.400	41.400	40.600
Revisorhonorar	15.825	14.800	14.800
Bestyrelseshonorar	12.500	16.200	7.800
Administrationsgebyr bank m.m.	3.960	0	3.608
Ejerforening	0	10.000	0
Restance andelshavere	0	0	1
Foren.udg. generalforsamling mv.	1.780	2.000	1.453
	<u>75.465</u>	<u>84.400</u>	<u>68.262</u>

	Budget		2017
	2018	2018	
<b>5 Finansielle indtægter</b>	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Budget		2017
	2018	2018	
<b>6 Finansielle omkostninger</b>	<i>(ej revideret)</i>		
Prioritetsrenter, BRF kredit, indeksslån	364.898	364.900	375.739
Prioritetsrenter, BRF kredit, anlægslån	11.483	12.400	13.204
Indeksregulering af indeksslån	120.594	0	55.358
	<u>496.975</u>	<u>377.300</u>	<u>444.301</u>

	2018	2017
<b>7 Ejendommen</b>		
Anskaffelsessummen	17.252.892	17.252.892
Forbedringer	983.662	983.662
Anskaffelsessum i alt	<u>18.236.554</u>	<u>18.236.554</u>
Opskrivning til dagsværdi	6.063.446	6.063.446
Ejendommens værdi i alt	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
Offentlig vurdering	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>

	2018	2017
<b>8 Andelsindskud</b>		
Indskud primo	3.450.592	3.450.592
Årets reguleringer	0	0
	<u>3.450.592</u>	<u>3.450.592</u>
<b>9 Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Opskrivninger primo	6.063.446	6.063.446
Opskrivning til dagsværdi	0	0
	<u>6.063.446</u>	<u>6.063.446</u>
<b>10 Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.967.526	3.459.454
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	519.367	508.072
	<u>4.486.893</u>	<u>3.967.526</u>
<b>11 Reserveret til ændring i kursværdi eller fald i ejd.værdi</b>		
Hensat primo	1.500.000	1.500.000
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>12 Reserveret til vedligeholdelse</b>		
Hensat primo	284.491	284.491
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>284.491</u>	<u>284.491</u>

<b>13 Prioritetsgæld</b>	Restløbetid	Lånetype	Rentefod	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
<b>Langfristet</b>					
BRFkredit, opr. 13.802.300	18 år	Indekslån	2,50	8.344.679	13.004.727
Heraf kortfristet del				-491.533	-766.027
Jyske Bank, erhvervslån	7 år	Ydelselån	2,47	481.545	548.461
Heraf kortfristet del				-68.000	-77.449
				<u>8.266.691</u>	<u>12.709.711</u>
				<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
<b>Kortfristet</b>					
BRFkredit, opr. 13.802.300				491.533	766.027
Jyske Bank, erhvervslån				68.000	77.449
				<u>559.533</u>	<u>843.477</u>
				<u>8.826.224</u>	<u>13.553.188</u>

**Prioritetsgæld i alt**

Heraf forfalder 6.100 tkr. mere end 5 år efter balancetidspunktet

<b>14 Skyldige omkostninger</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital beboerhus	0	1.328
Mellemregning med fraflyttere	0	386.000
El	5.050	5.936
Administrationshonorar	10.350	10.150
Snerydning	9.627	7.370
Udendørs belysning, afsat	18.000	0
Bestyrelseshonorar	12.500	0
	<u>55.527</u>	<u>410.784</u>



**15 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december 2018**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 5 oplyser bestyrelsen følgende andelsværdier pr. statusdagen 31. december 2018:

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommens værdi til den seneste offentlige vurdering jf. ovennævnte lov § 5 stk. 2 litra c.

	2018	2017
Egenkapital jf. regnskabet	14.000.931	13.481.564
Bogført prioritetsgæld	8.826.224	9.748.824
Kursværdi af prioritetsgæld	-13.553.188	-13.955.949
<b>Andelsværdi</b>	<b>9.273.967</b>	<b>9.274.439</b>
Andelshavernes indskud i alt	3.450.592	3.450.592
<b>Andelskronens værdi</b>	<b>2,69</b>	<b>2,69</b>
	Andel af	
	opsparat	
	Indskud	Værdi
Bytorvet 4	169.848	286.643
Bytorvet 6	169.848	286.643
Bytorvet 101	151.969	256.470
Bytorvet 103	151.969	256.470
Bytorvet 105	151.969	256.470
Bytorvet 107	151.969	256.470
Bytorvet 109	151.969	256.470
Bytorvet 111	151.969	256.470
Bytorvet 113	151.969	256.470
Bytorvet 115	151.969	256.470
Bytorvet 102	169.848	286.643
Bytorvet 104	169.848	286.643
Bytorvet 106	169.848	286.643
Bytorvet 108	169.848	286.643
Bytorvet 201	151.969	256.470
Bytorvet 203	151.969	256.470
Bytorvet 205	151.969	256.470
Bytorvet 207	151.969	256.470
Bytorvet 209	151.969	256.470
Bytorvet 211	151.969	256.470
Bytorvet 213	151.969	256.470
Bytorvet 215	151.969	256.470
	<b>3.450.592</b>	<b>5.823.375</b>
	<b>9.273.967</b>	<b>9.274.439</b>

**16 Pantsætninger og eventualforpligtelser**

Pant i ejendommen:

BRFkredit, realkreditpantebrev	13.802.300
BRFbank A/S, ejerpantebrev	1.010.000
Andet hæftelse, byrde lyst	25.000

17 Nøgleoplysninger

		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.906	1.906	22	1.906
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	1.906	1.906	22	1.906

	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	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.300.000	12.749

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.784.491	936

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	83.340	x 12	/ 1906	525
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1906	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1906	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	<b>2016</b> 322.752	<b>2017</b> 508.072	<b>2018</b> 519.367
		<b>2016</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2017</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2018</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	169	267	272

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.866	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.467	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	9.333	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		<b>2016</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2017</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2018</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	4	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	11	4	8

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	Årets afdrag de sidste tre år	<b>541.572</b>	<b>546.633</b>	<b>551.919</b>
		<b>2016</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2017</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2018</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	284	287	290

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-049235023246

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-03-06 14:15:02Z

NEM ID 

## Pernille Pia Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-914459909097

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-03-09 13:31:04Z

NEM ID 

## Brit Susan Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-259049869844

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-03-11 20:13:28Z

NEM ID 

## Mathias Born-Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-549098300991

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-03-12 20:17:52Z

NEM ID 

## Merete Jacobsen

Registreret revisor

På vegne af: Mer Revision A/S

Serienummer: CVR:32344720-RID:28174202

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-03-13 05:39:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G6ICN-HHJL-E0MP2-0MTZU-7VFMW-VZN83

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>