

**Andelsboligforeningen  
Vildrose 1**

**Årsrapport for 2020**  
(13. regnskabsår)

**Budget for 2021**

**Administrator:**  
Sjeldani Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon 3324 2111

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20
Budget for 2021	21

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Vildrose 1  
Thomas Koppels Allé 14 A - F, 18 A - F, 20 A - F, 22 A - D og 26 A - D  
2450 København SV

CVR nr. 30 96 90 06  
Matr. nr.: 547 Kongens Enghave  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 26 beboelsesandele

**Bestyrelse**

Jan Boyesen (formand)  
Rasmus Espholm  
Hasse Holst  
Morten Tandrup  
Jacob Honig

**Administrator**

Sjeldani Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon 3324 2111

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vildrose 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 23. april 2021

---

Sjeldani Boligadministration

### Bestyrelsen:

København, den 23. april 2021

---

Rasmus Espholm

---

Jan Boyesen  
(formand)

---

Hasse Holst

---

Morten Tandrup

---

Jacob Honig

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vildrose 1

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vildrose 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 21 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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.

København, den 23. april 2021  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vildrose 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### RESULTATOPGØRELSEN:

#### Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### 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.

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

#### Tilgodehavender:

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

#### Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

### Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### Nøgleoplysninger:

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

## Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2020 Budget <small>(ej revideret)</small>		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	4.222.800	Boligafgift, ordinær	4.222.800	4.222.800
	0	Fonden for billige boliger, brandslukkere	0	20.130
	0	Grundskyld, refusion 2010-2011	0	332.916
	<u>4.222.800</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.222.800</u>	<u>4.575.846</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	1.434.000	Prioritetsrenter	1.298.045	1.442.584
	0	Bankrenter	16.653	0
	671.000	Grundskyld	670.949	670.949
	78.000	Dagrenovation	77.970	69.336
	78.000	Fælles Grundejerforening	77.664	77.654
	35.000	Forsikringer	39.752	32.764
	5.000	ABF kontingent	5.343	5.148
1	2.000.000	Reparation og vedligeholdelse	51.098	70.175
	34.000	Administrationshonorar	34.779	33.766
	15.600	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.600	15.600
2	30.000	Andre honorarer	107.620	47.439
	3.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.157	4.038
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	1.054	0
	<u>4.393.600</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.402.684</u>	<u>2.469.453</u>
	<u>-170.800</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.820.116</u>	<u>2.106.393</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	1.273.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.272.715	1.270.789
	<u>-1.443.800</u>	Overført resultat	<u>547.401</u>	<u>835.604</u>
	<u>-170.800</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.820.116</u>	<u>2.106.393</u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
3	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>93.200.000</u>	<u>91.100.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 59.000.000 )		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>93.200.000</u>	<u>91.100.000</u>
	Forudbetalt ABF	4.095	3.978
	Forudbetalt forsikring	35.140	0
	Tilgodehavende Landinspektørerne Skelstedet	<u>0</u>	<u>16.000</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>39.235</u>	<u>19.978</u>
	Nordea Bank	2.199.855	1.754.040
	Mellemregning med administrator	<u>18.100</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.217.955</u>	<u>1.754.040</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.257.190</u>	<u>1.774.018</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>95.457.190</u></u>	<u><u>92.874.018</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
4	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>25.178.691</u>	<u>23.078.691</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	<u>5.414.421</u>	<u>4.223.234</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>5.414.421</u>	<u>4.223.234</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>30.593.112</u>	<u>27.301.925</u>
5	Prioritetsgæld, kursværdi	64.819.559	65.462.142
	Forudbetalt boligafgifter m.v.	27.421	13.613
	Skyldig afregning fraflytter	1.498	1.498
	Uafregnet handel, deponering	0	79.166
	Skyldige omkostninger	<u>15.600</u>	<u>15.674</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>64.864.078</u>	<u>65.572.093</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>95.457.190</u></u>	<u><u>92.874.018</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udskiftning af røgalarm	3.350	0
Serviceeftersyn, af ventilation	47.748	0
Teknisk bistand, tageftersyn	0	70.175
	51.098	70.175
<b>Note 2 - Andre honorarer:</b>		
Energifokus, energimærke	16.000	0
Fruergaard Larsen A/S, bygningsrådgivning	6.625	0
Landinspektørerne Skelstedet, udstykningsforslag	0	16.000
NT Advokater, entreprisetvist m.v.	12.375	0
Redmark, assistance ejendomsskat	6.250	0
Scheel & Co., valuarvurdering	25.000	25.000
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	15.245	6.439
Uvildige.dk, økonomisk rådgivning	26.125	0
	107.620	47.439
		kr.
<b>Note 3 - Ejendommens værdi:</b>		
Kostpris:		
Anskaffelsessum inkl. forbedringer		84.377.711
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2020		6.722.289
Årets opskrivning til valuarvurdering		2.100.000
		8.822.289
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020</b>		<b>93.200.000</b>

## Noter

---

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 24. februar 2021 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.polit Niels Bollerup Andersen, Scheel & Co. ApS, Hammerensgade 1, 1267 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 82.600.000 eller 106.900.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 27. januar 2020 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.polit Niels Bollerup Andersen, Scheel & Co. ApS, Hammerensgade 1, 1267 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 4,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 80.900.000 eller 104.100.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

## Noter

	kr.
<b>Note 4 - Egenkapital:</b>	
Andelsindskud	16.138.945
	16.138.945
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2020	6.722.289
Årets opskrivning til valuarvurdering	2.100.000
	8.822.289
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2020	3.816.921
Årets afdrag prioritetsgæld	1.272.715
	5.089.636
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2020	-226.064
Årets kursregulering	188.868
	-37.196
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar	-3.373.400
Låneomlægning, kurstab optagelse og omkostninger	-817.797
Overført resultat	547.401
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.191.187
	-4.834.983
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.178.691</b>

### Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2020	Optaget(+)/ Delindfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	23.533.078	0	1.272.715	22.260.363	22.297.559
b)	41.703.000	-35.000.000	0	6.703.000	6.703.000
c)	0	35.819.000	0	35.819.000	35.819.000
	65.236.078	819.000	1.272.715	64.782.363	64.819.559

- a) Jyske Real, F5 flexlån med afdrag, p.t. 0,1514%, rentetilpasses n.g. 1/4 2021, udløber i 2038  
 b) Jyske Real, obligationslån, 2,5%, afdragsfrit indtil 1/1 2027, udløber i 2046  
 c) Jyske Real, obligationslån, 1,0%, afdragsfrit indtil 1/10 2030, udløber i 2050

## Noter

---

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst yderligere hæftelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 93.200.000.

Ifølge Vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 7 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

		kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen		25.178.691
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. §5 stk. 3	91.100.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-93.200.000	-2.100.000
Andelsværdi efter §5 stk. 3		23.078.691
Andelsindskud		16.138.945
Andelskronens værdi	$\frac{23.078.691}{16.138.945} =$	1,430000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,430000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,430000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1,765488.

## Noter

### Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,430000:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Thomas Koppels Allé 22 D	121	607.024	868.044	868.044
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	899.926	899.926
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	862.351	862.351
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	905.619	905.619
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	882.277	882.277
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	942.054	942.054
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	876.584	876.584
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	914.159	914.159
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	876.584	876.584
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	919.852	919.852
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	875.161	875.161
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	907.042	907.042
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	869.469	869.469
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	934.938	934.938
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	869.469	869.469
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	912.735	912.735
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	891.386	891.386
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	848.119	848.119
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	885.693	885.693
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	853.812	853.812
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	860.929	860.929
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	892.809	892.809
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	855.236	855.236
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	920.705	920.705
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	855.236	855.236
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	898.502	898.502
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>23.078.691</u>	<u>23.078.691</u>

## Note 9 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	26	3.236	3.236	3.236
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>	26	3.236	3.236	3.236

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.414.421	1.673

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 9 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.305
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	519	651	562

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	7.132
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	19.347
K3	Teknisk andelsværdi	26.479

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	22	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	22	16

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30

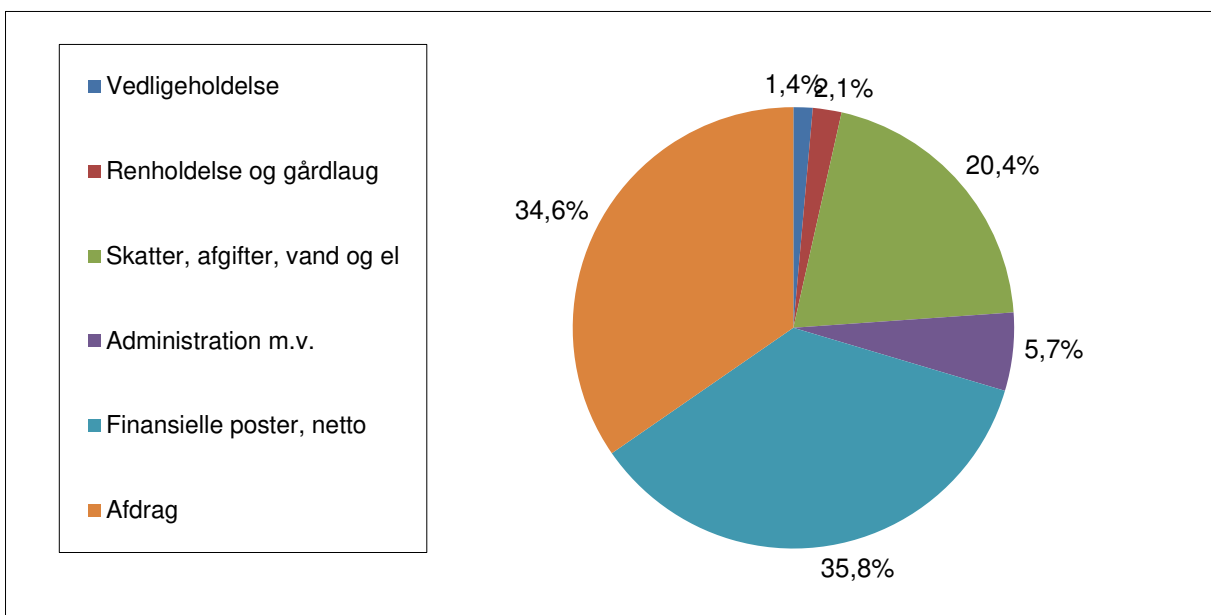
		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	392	393	393

## Note 9 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	18.232	18.232
Valuarvurdering	28.801	28.801
Anskaffelsessum (kostpris)	26.075	26.075
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	19.347	19.347
Foreslået andelsværdi	7.132	7.132
Reserver uden for andelsværdi	1.673	1.673
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		1.305
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		1,4
Renholdelse og gårdlaug		2,1
Skatter, afgifter, vand og el		20,4
Administration m.v.		5,7
Finansielle poster, netto		35,8
Afdrag		34,6
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Vildrose 1

### Bilag 4 til årsrapporten for 2020

#### CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.414.421	1.673

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.305

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	7.132
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	19.347
K3	Teknisk andelsværdi	26.479

#### Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30

## Budget for 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift, ordinær	4.222.800	4.222.800
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.222.800</b>	<b>4.222.800</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	1.298.045	919.000
Bankrenter	16.653	20.000
Grundskyld	670.949	671.000
Dagrenovation	77.970	78.000
Fælles Grundejerforening	77.664	78.000
Forsikringer	39.752	40.000
ABF kontingent	5.343	5.500
Reparation og vedligeholdelse	51.098	1.068.500
Administrationshonorar	34.779	35.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.600	15.800
Andre honorarer	107.620	25.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.157	3.000
Møde- og foreningsomkostninger	1.054	10.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.402.684</b>	<b>2.968.800</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.820.116</b>	<b>1.254.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	1.272.715	1.254.000
Overført resultat	547.401	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.820.116</b>	<b>1.254.000</b>

**Budgetforudsætninger:**

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2020.

# PENNEO

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

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

## Morten Tandrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-611358006188

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-04-26 09:03:22Z

NEM ID 

## Rasmus Henrik Espholm


### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712

IP: 91.199.xxx.xxx

2021-04-26 15:31:25Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-27 05:23:06Z

NEM ID 

## Hasse Holst

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-04-27 20:32:57Z

NEM ID 

## Jan Boyesen Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378

IP: 93.162.xxx.xxx

2021-05-03 15:34:53Z

NEM ID 

## Jacob Halvor Maagaard Honig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-872614161312

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-05-28 13:42:03Z

NEM ID 

## Jørn Munch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2021-05-31 04:53:41Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-31 07:00:38Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>