

**Andelsboligforeningen  
Vildrose 1**

**Årsrapport for 2018**  
(11. regnskabsår)

**Budget for 2019**

**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 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21
Budget for 2019	22

## 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)  
Johanne Mygind  
Rasmus Espholm  
Hase Holst  
Morten Lindow  
Bo Christoffersen

**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

**Bankforbindelser**

Nordea Bank

## 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. 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 19. marts 2019

---

Sjeldani Boligadministration

### Bestyrelsen:

København, den 19. marts 2019

---

Johanne Mygind

---

Jan Boyesen  
(formand)

---

Rasmus Espholm

---

Morten Lindow

---

Hasse Holst

---

Bo Christoffersen

## 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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 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 22 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. 11, 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 19. marts 2019  
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. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 indregninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter:

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

### 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 indregninger 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. 640 af 30. maj 2018 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	2018 Budget <small>(ej revideret)</small>		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	4.222.900	Boligafgift, ordinær	4.222.800	4.203.300
	0	Boligafgift, solcelletillæg	0	450
	0	Renteindtægter	0	85
	0	Indætgstført afregning fraflytter	2.000	0
	<u>4.222.900</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.224.800</u>	<u>4.203.835</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	1.451.000	Prioritetsrenter	1.451.490	1.472.333
	671.000	Grundskyld	670.949	670.949
	77.000	Dagrenovation	66.705	76.045
	80.000	Fælles Grundejerforening	77.664	77.664
	35.000	Forsikringer	35.177	34.563
	5.000	ABF kontingent	5.057	4.753
1	553.400	Reparation og vedligeholdelse	156.688	48.100
	33.000	Administrationshonorar	32.782	31.827
	15.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.300
2	20.000	Andre honorarer	31.180	66.479
	3.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.692	2.761
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	0	10.045
	0	Afskrivning solcelleanlæg	0	15.753
	0	Afskrevet tilgh. salg solceller tidligere år	0	9.611
	<u>2.953.900</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.545.884</u>	<u>2.536.183</u>
	<u>1.269.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.678.916</u>	<u>1.667.652</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	1.269.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.268.867	1.277.265
	0	Overført resultat	410.049	390.387
	<u>1.269.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.678.916</u>	<u>1.667.652</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	87.750.000	84.298.945
	Solcelleanlæg overført til ejendommen	0	94.519
	Afskrivning, solcelleanlæg	0	-15.753
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>3.250.000</u>	<u>3.372.289</u>
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>91.000.000</u>	<u>87.750.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 59.000.000 )		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>91.000.000</u>	<u>87.750.000</u>
	Forudbetalt ABF	3.821	3.783
	Forudbetalt forsikring	32.716	32.204
	Mellemregning med administrator	-	300
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>36.537</u>	<u>36.287</u>
	Nordea Bank	<u>903.022</u>	<u>493.704</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>903.022</u>	<u>493.704</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>939.559</u>	<u>529.991</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>91.939.559</u></u>	<u><u>88.279.991</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
4	<b>Egenkapital før reserver</b>	23.078.691	20.153.719
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	1.997.656	0
	<b>Reserver i alt</b>	1.997.656	0
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	25.076.347	20.153.719
5	Prioritetsgæld, kursværdi	66.752.117	68.014.696
	Forudbetalt boligafgifter m.v.	15.110	15.110
	Skyldigt afregning fraflytter	0	2.000
	Uafregnet handel, deponering	79.166	79.166
	Skyldige omkostninger	16.819	15.300
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	66.863.212	68.126.272
	<b>Passiver i alt</b>	91.939.559	88.279.991
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udskiftning af røgalarm, lovliggørelse af Elinstallation	79.415	0
Materialer og anskaffelser, træolie, brandslukkere m.v.	0	31.467
Serviceeftersyn, af ventilation	47.748	0
Snedker og tømrer	0	16.633
Teknisk bistand, tageftersyn	28.125	0
Vicevært, rengøring af facade	1.400	0
	156.688	48.100
<b>Note 2 - Andre honorarer:</b>		
Advokathonorar, vedr. omdannelse til ejerforening	0	57.500
DBI, brandteknisk rådgivning	0	1.744
Scheel & Co., valuarvurdering	21.250	0
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	9.930	7.235
	31.180	66.479
<b>Note 3 - Note til ejendommen:</b>		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 25. januar 2019 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 104.000.000.		
kr.		
<b>Note 4 - Egenkapital:</b>		
Andelsindskud		16.138.945
		16.138.945
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar 2018		3.372.289
Opskrivning til valuarvurdering		3.250.000
		6.622.289
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar 2018		1.277.265
Årets afdrag prioritetsgæld		1.268.867
		2.546.132

## Noter

	kr.
<b>Note 4 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2018	-238.961
Årets kursregulering	-6.288
	-245.249
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar	-395.819
Overført resultat	410.049
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.997.656
	-1.983.426
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.078.691</b>

### Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2018	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	26.072.735	1.268.867	24.803.868	25.049.117
b)	41.703.000	0	41.703.000	41.703.000
	67.775.735	1.268.867	66.506.868	66.752.117

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

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på kr. 68.160.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 91.000.000.

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 Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

---

		kr.
<b>Note 8 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		23.078.691
Andelsindskud		16.138.945
Andelskronens værdi	$\frac{23.078.691}{16.138.945} =$	1,430000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,248763.

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

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1,553779.

## 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	758.029	868.044
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	785.870	899.926
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	753.058	862.351
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	790.842	905.619
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	770.458	882.277
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	822.659	942.054
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	765.487	876.584
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	798.299	914.159
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	765.487	876.584
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	803.271	919.852
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	764.244	875.161
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	792.084	907.042
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	759.273	869.469
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	816.445	934.938
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	759.273	869.469
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	797.056	912.735
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	778.413	891.386
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	740.629	848.119
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	773.441	885.693
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	745.600	853.812
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	751.815	860.929
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	779.655	892.809
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	746.844	855.236
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	804.016	920.705
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	746.844	855.236
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	784.627	898.502
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>20.153.719</u>	<u>23.078.691</u>

## Noter

		kr.
<b>Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat) - opgjort iht. anskaffelsessum</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		23.078.691
Regulering af ejendomsværdi:		
Ejendomsværdi iht. balancen, valuarvurdering	-91.000.000	
Anskaffelsessum	84.298.945	-6.701.055
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld iht. balancen, kursværdi	66.752.117	
Restgæld	-66.506.868	245.249
Andelsværdi i alt iht. litra a		16.622.885
Andelsindskud		16.138.945
Andelskronens værdi	$\frac{16.622.885}{16.138.945} =$	1,029986

Andelskronens værdi pr. 31. december 2018, opgjort i henhold til litra a kan maksimalt fastsættes til 1,153764.

## Noter

### Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat) - opgjort iht. anskaffelsessum

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,029986:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi 31/12 2018 iht. litra a
01 - Thomas Koppels Allé 22 D	121	607.024	758.029	625.226
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	785.870	648.190
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	753.058	621.126
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	790.842	652.290
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	770.458	635.478
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	822.659	678.533
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	765.487	631.377
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	798.299	658.441
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	765.487	631.377
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	803.271	662.541
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	764.244	630.352
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	792.084	653.315
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	759.273	626.252
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	816.445	673.408
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	759.273	626.252
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	797.056	657.415
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	778.413	642.039
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	740.629	610.874
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	773.441	637.938
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	745.600	614.975
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	751.815	620.101
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	779.655	643.063
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	746.844	616.001
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	804.016	663.156
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	746.844	616.001
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	784.627	647.164
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>20.153.719</u>	<u>16.622.885</u>

## Note 9 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		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	91.000.000	28.121
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.997.656	617

	%
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

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-2	515	519

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	7.132
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	20.372
K3	Teknisk andelsværdi	27.504

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	15	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	15	48

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27

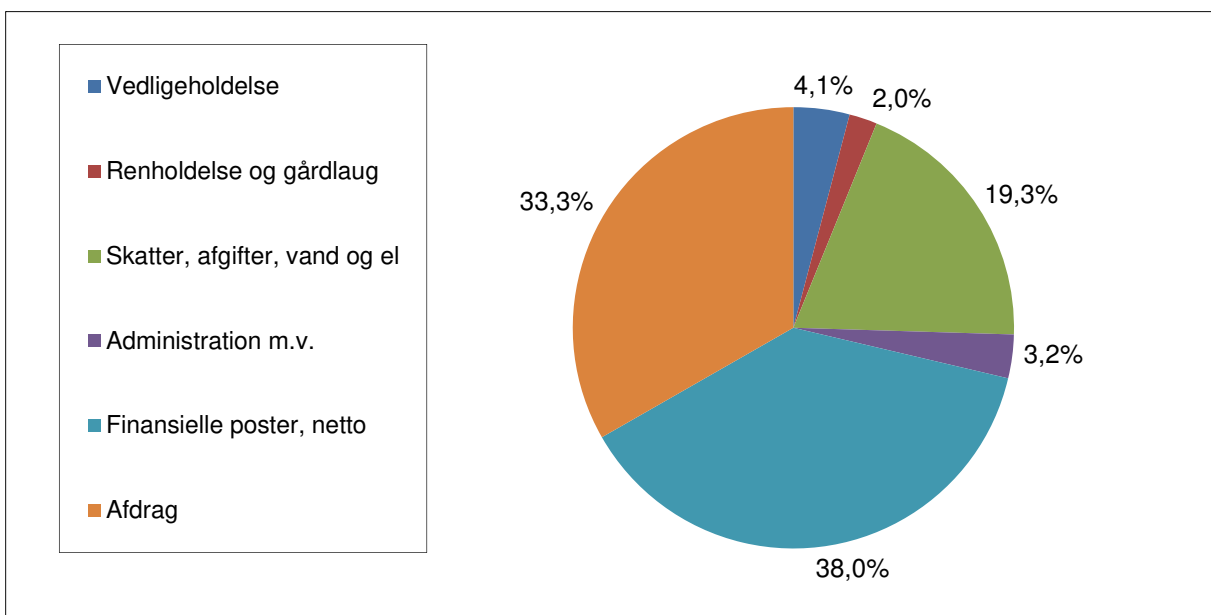
		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	395	392

## 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	28.121	28.121
Anskaffelsessum (kostpris)	26.050	26.050
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	20.372	20.372
Foreslået andelsværdi	7.132	7.132
Reserver uden for andelsværdi	617	617
		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		4,1
Renholdelse og gårdlaug		2,0
Skatter, afgifter, vand og el		19,3
Administration m.v.		3,2
Finansielle poster, netto		38,0
Afdrag		33,3
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Vildrose 1

### Bilag 4 til årsrapporten for 2018

#### 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	91.000.000	28.121
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.997.656	617

#### 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	20.372
K3	Teknisk andelsværdi	27.504

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27

## Budget for 2019

	Regnskab 2018	Budget 2019 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift, ordinær	4.222.800	4.222.800
Indtægtsført afregning fraflytter	2.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.224.800</b>	<b>4.222.800</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	1.451.490	1.443.000
Grundskyld	670.949	671.000
Dagrenovation	66.705	69.000
Fælles Grundejerforening	77.664	78.000
Forsikringer	35.177	35.000
ABF kontingent	5.057	5.000
Reparation og vedligeholdelse	156.688	2.000.000
Administrationshonorar	32.782	33.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.600
Andre honorarer	31.180	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.692	3.000
Møde- og foreningsomkostninger	0	10.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.545.884</b>	<b>4.392.600</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.678.916</b>	<b>-169.800</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	1.268.867	1.271.000
Overført resultat	410.049	-1.440.800
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.678.916</b>	<b>-169.800</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 2018.

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration  
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573  
IP: 195.225.xxx.xxx  
2019-03-19 14:40:33Z

NEM ID 

## Jan Boyesen Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378  
IP: 194.157.xxx.xxx  
2019-03-20 05:11:35Z

NEM ID 

## Bo Christoffersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-676611726094  
IP: 77.241.xxx.xxx  
2019-03-21 14:12:12Z

NEM ID 

## Morten Lindow

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-599602108560  
IP: 93.162.xxx.xxx  
2019-03-25 20:18:54Z

NEM ID 

## Hasse Holst

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094  
IP: 2.107.xxx.xxx  
2019-03-28 05:24:54Z

NEM ID 

## Rasmus Henrik Espholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712  
IP: 91.199.xxx.xxx  
2019-03-31 14:33:16Z

NEM ID 

## Johanne Mygind

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-025677418715  
IP: 83.136.xxx.xxx  
2019-04-02 14:13:24Z

NEM ID 

## Jørn Munch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark  
Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749  
IP: 188.180.xxx.xxx  
2019-04-05 07:14:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YFVBA-5KVHS-WXECA-MLU5O-E4KEZ-HECEF

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](mailto: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>

# 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."

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-26 07:14:07Z

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 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>