

**Andelsboligforeningen  
Vildrose 1**

**Årsrapport for 2017**  
(10. regnskabsår)

**Budget for 2018**

**Administrator:**

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

## 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
Budget for 2018	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)  
Johanne Mygind  
Rasmus Espholm  
Hasse Holst  
Lone Hansen  
Morten Lindow

**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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 20. april 2018

---

Sjeldani Boligadministration

### Bestyrelsen:

København, den 20. april 2018

---

Johanne Mygind

---

Jan Boyesen  
(formand)

---

Rasmus Espholm

---

Hasse Holst

---

Lone Hansen

---

Morten Lindow

## 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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. Budgettet 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 20. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

## 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. 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.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ejendommen indregnes i år til dagsværdi, i form af valuarvurdering, hvor den tidligere var indregnet til anskaffelsessum.

Prioritetsgælden indregnes i år til dagsværdi i form af kursværdi, hvor den tidligere var indregnet til nominel restgæld.

Sammenligningstallene er ikke korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis, da der ikke forelå valuarvurdering førhen.

Effekten af ændringerne er at aktiverne er forøget med kr. 3.451.055, mens egenkapitalen er forøget med kr. 3.212.094.

Årets resultat og andelsværdi er ikke påvirket af ændringerne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der afskrives ikke på ejendommen.

Solcelleanlæg afskrives lineært over 10 år.

### **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.

### **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 9. 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 10 anførte nøgleoplysninger 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.

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

#### **Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

Det er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2016.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	4.222.800	Boligafgift, ordinær	4.203.300	4.176.000
	0	Boligafgift, solcelletillæg	450	46.800
	50.000	Overskud solceller i G/F Vildrose	0	50.000
	500	Renteindtægter	85	223
	0	Indtægtsført fraflytter tidligere år	0	10.000
	<u>4.273.300</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.203.835</u>	<u>4.283.023</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	1.472.000	Prioritetsrenter	1.472.333	3.237.600
	0	Øvrige renteudgifter	0	82
	671.000	Grundskyld	670.949	688.276
	74.000	Dagrenovation	76.045	76.122
	78.000	Fælles Grundejerforening	77.664	84.136
	35.000	Forsikringer	34.563	34.091
	5.500	ABF kontingent	4.753	4.956
1	574.500	Reparation og vedligeholdelse	48.100	67.456
	32.000	Administrationshonorar	31.827	30.900
	15.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.300	14.800
2	5.000	Andre honorarer	66.479	25.465
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.761	3.055
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	10.045	0
3	16.000	Afskrivning solcelleanlæg	15.753	15.753
	0	Afskrevet tilgh. salg solceller tidligere år	9.611	2.930
	0	Afskrevet debitor, tidligere år	0	2.900
	<u>2.988.300</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.536.183</u>	<u>4.288.522</u>
	<u>1.285.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.667.652</u>	<u>-5.499</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	1.277.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.277.265	0
	8.000	Overført resultat	390.387	-5.499
	<u>1.285.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.667.652</u>	<u>-5.499</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	84.298.945	84.298.945
	Solcelleanlæg overført til ejendommen	94.519	0
3	Afskrivning, solcelleanlæg	-15.753	0
	Opskrivning til valuarvurdering	3.372.289	0
	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>87.750.000</b>	<b>84.298.945</b>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 59.000.000 )		
	Solcelleanlæg	0	94.519
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>87.750.000</b>	<b>84.393.464</b>
	Tilgodehavende salg af el til grundejerforening 2016	0	50.000
	Forudbetalt ABF	3.783	0
	Forudbetalt forsikring	32.204	31.634
	Mellemregning med administrator	300	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>36.287</b>	<b>81.634</b>
	Nordea Bank	493.704	818.251
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>493.704</b>	<b>818.251</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>529.991</b>	<b>899.885</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>88.279.991</b>	<b>85.293.349</b>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	<b>Egenkapital</b>	<u>20.153.719</u>	<u>15.352.739</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi 2017, restgæld 2016	68.014.696	69.053.000
	Forudbetalt boligafgifter m.v.	17.109	4.396
	Uafregnede handler	79.167	79.167
	Skyldige omkostninger	<u>15.300</u>	<u>804.047</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>68.126.272</u>	<u>69.940.610</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>88.279.991</u></u>	<u><u>85.293.349</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Ventilationsanlæg, service og montering af taghætter	0	67.456
Materialer og anskaffelser, træolie, brandslukkere m.v.	31.467	0
Snedker og tømrer	16.633	0
	48.100	67.456
<b>Note 2 - Andre honorarer:</b>		
Advokathonorar, vedr. skattesag	0	4.950
Advokathonorar, vedr. omdannelse til ejerforening	57.500	0
DBI, brandteknisk rådgivning	1.744	0
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	7.235	1.765
Valuarvurdering	0	6.250
Vedligeholdelsesplan	0	12.500
	66.479	25.465
		kr.
<b>Note 3 - Solcelleanlæg:</b>		
Saldo 1. januar		94.519
Årets afskrivning, 10% af anskaffelsessum kr. 157.531		-15.753
Overført til ejendommen		-78.766
		0
<p>Ved overgang til anvendelse af valuarvurdering på foreningens ejendom er solcelleanlægget overgået til en del af bygningen hvorfor der ikke afskrives herpå fremover.</p>		
<b>Note 4 - Note til ejendommen:</b>		
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 25. januar 2018 af ejendomsmægler og DiplomValuar Mikkel Scheel og Cand.polit Niels Bollerup Andersen, Scheel &amp; Co. ApS Hammerensgade 1, 1267 København K.</p>		
<p>Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 3,97% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 3,47% eller 4,47% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 100.400.000 eller kr. 77.900.000.</p>		
<b>Note 5 - Egenkapital:</b>		
Andelsindskud		16.138.945
		16.138.945
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar 2017		0
Opskrivning til valuarvurdering		3.372.289
		3.372.289

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2017	0
Årets afdrag prioritetsgæld	1.277.265
	1.277.265
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2017	0
Årets kursregulering	-238.961
	-238.961
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar	-786.206
Overført resultat	390.387
	-395.819
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.153.719</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2017	Afdrag	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017
a) BRF	27.350.000	1.277.265	26.072.735	26.311.696
b) BRF	41.703.000	0	41.703.000	41.703.000
	69.053.000	1.277.265	67.775.735	68.014.696

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

### Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 87.750.000.

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

### Note 8 - 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 9 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital ifølge balancen		20.153.719
Andelskapital		16.138.945
Andelskronens værdi	$\frac{20.153.719}{16.138.945} =$	1,248763

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra a, blev på generalforsamlingen fastsat til 0,951285.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 1,248763.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 1,248763.

## Noter

### Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,248763:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
01 - Thomas Koppels Allé 22 D	121	607.024	577.453	758.029
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	598.662	785.870
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	573.666	753.058
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	602.449	790.842
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	586.921	770.458
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	626.687	822.659
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	583.134	765.487
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	608.130	798.299
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	583.134	765.487
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	611.917	803.271
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	582.187	764.244
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	603.395	792.084
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	578.400	759.273
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	621.953	816.445
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	578.400	759.273
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	607.182	797.056
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	592.981	778.413
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	564.198	740.629
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	589.194	773.441
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	567.985	745.600
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	572.719	751.815
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	593.927	779.655
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	568.932	746.844
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	612.485	804.016
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	568.932	746.844
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	597.714	784.627
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>15.352.739</u>	<u>20.153.719</u>

## Noter

		kr.
<b>Note 9 - 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 ifølge balancen		20.153.719
Regulering af ejendomsværdi:		
Ejendomsværdi iht. balancen, valuarvurdering	-87.750.000	
Anskaffelsessum	84.298.945	
Tillæg solcelleanlæg	78.766	-3.372.289
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld iht. balancen, kursværdi	68.014.696	
Restgæld	-67.775.735	238.961
Andelsværdi i alt iht. litra a		17.020.391
Andelskapital		16.138.945
Andelskronens værdi	17.020.391	=
	16.138.945	1,054616

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra a kan maksimalt fastsættes til 1,054616.

## Noter

### Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat) - opgjort iht. anskaffelsessum

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,054616:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra a
01 - Thomas Koppels Allé 22 D	121	607.024	577.453	640.177
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	598.662	663.690
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	573.666	635.979
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	602.449	667.888
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	586.921	650.674
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	626.687	694.759
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	583.134	646.475
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	608.130	674.187
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	583.134	646.475
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	611.917	678.385
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	582.187	645.426
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	603.395	668.938
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	578.400	641.228
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	621.953	689.511
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	578.400	641.228
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	607.182	673.136
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	592.981	657.392
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	564.198	625.482
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	589.194	653.193
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	567.985	629.681
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	572.719	634.930
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	593.927	658.441
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	568.932	630.731
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	612.485	679.015
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	568.932	630.731
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	597.714	662.640
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>15.352.739</u>	<u>17.020.391</u>

### Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		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 den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		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	87.750.000	27.117
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 10 - 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

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	70	-2	515

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	6.228
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	20.889
K3	Teknisk andelsværdi	27.117

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	21	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	21	15

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	22

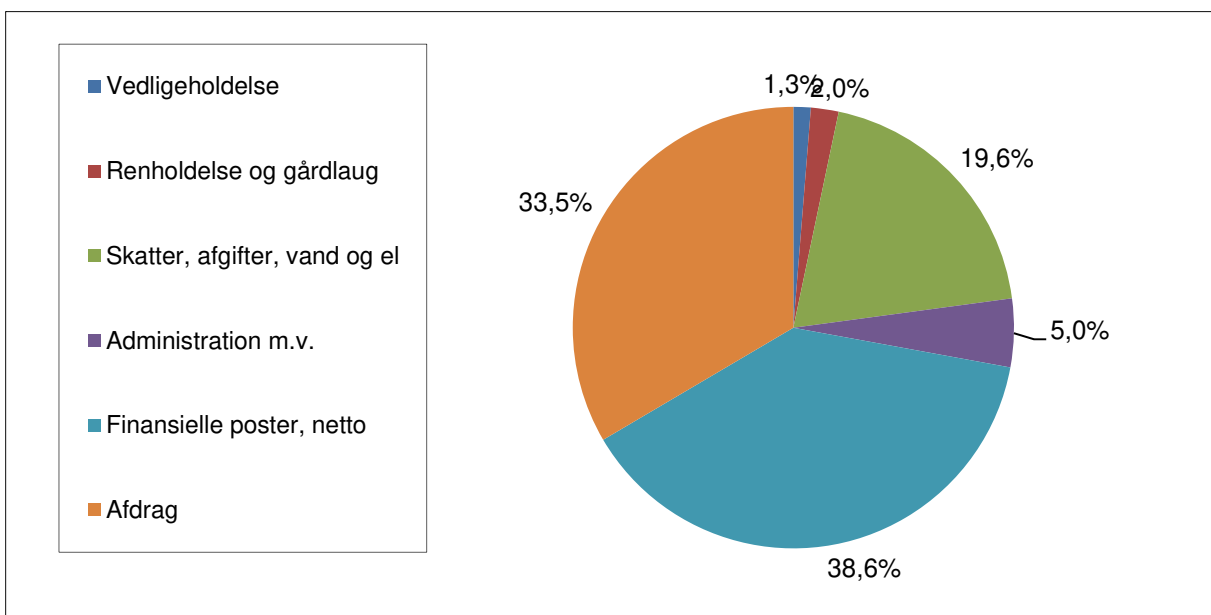
		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	395

## Note 10 - 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	27.117	27.117
Anskaffelsessum (kostpris)	26.050	26.050
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	20.889	20.889
Foreslået andelsværdi	6.228	6.228
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		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		1,3
Renholdelse og gårdlaug		2,0
Skatter, afgifter, vand og el		19,6
Administration m.v.		5,0
Finansielle poster, netto		38,6
Afdrag		33,5
		<u>100,0</u>



## Budget for 2018

	Regnskab 2017	Budget 2018 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift, ordinær	4.203.300	4.222.900
Boligafgift, solcelletillæg	450	0
Renteindtægter	85	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.203.835</b>	<b>4.222.900</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	1.472.333	1.451.000
Grundskyld	670.949	671.000
Dagrenovation	76.045	77.000
Fælles Grundejerforening	77.664	80.000
Forsikringer	34.563	35.000
ABF kontingent	4.753	5.000
Reparation og vedligeholdelse	48.100	553.400
Administrationshonorar	31.827	33.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.300	15.500
Andre honorarer	66.479	20.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.761	3.000
Møde- og foreningsomkostninger	10.045	10.000
Afskrivning solcelleanlæg	15.753	0
Afskrevet tilgh. salg solceller tidligere år	9.611	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.536.183</b>	<b>2.953.900</b>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<b>1.667.652</b>	<b>1.269.000</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	1.277.265	1.269.000
Overført resultat	390.387	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.667.652</b>	<b>1.269.000</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften, men solcelletillæg er inkluderet i den ordinære boligafgift fra 1. juni

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 2017.

# 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: 195.225.90.179  
2018-05-08 08:27:03Z

NEM ID 

## Jan Boyesen Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-103802837378  
IP: 37.49.139.51  
2018-05-09 09:13:25Z

NEM ID 

## Lone Rosenstand Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-230215807575  
IP: 77.241.134.1  
2018-05-11 04:25:41Z

NEM ID 

## Johanne Mygind

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-025677418715  
IP: 2.110.76.39  
2018-05-11 14:12:13Z

NEM ID 

## Rasmus Henrik Espholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-676940717712  
IP: 91.199.208.219  
2018-05-14 10:56:01Z

NEM ID 

## Morten Lindow

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-599602108560  
IP: 2.107.248.129  
2018-05-17 19:29:33Z

NEM ID 

## Hasse Holst

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vildrose I  
Serienummer: PID:9208-2002-2-107038746094  
IP: 83.89.239.218  
2018-06-07 06:14:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KOPGN-E2D53-WJ0AU-5YHLU-DFLZWMCFX

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>