

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

CVR-nummer: 33 18 62 58

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 - 30. juni 2018*

(13. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2018

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

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



ABF Digesvalen

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Digesvalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 6. september 2018

Bestyrelse

Astrid Vedsted
Formand

Frits Dahl

Jane Elsborg

Lissie Marie Trust

Svend Erik Brandt



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Digesvalen.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Digesvalen for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig

ABF Digesvalen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



ABF Digesvalen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 6. september 2018

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

Lene Noes
registreret revisor
mne15205



ABF Digesvalen

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

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

Hjemmeside: www.abfdigesvalen.dk
E-mail: info@abfdigesvalen.dk

CVR-nr: 33 18 62 58

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

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

Pengeinstitut

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

Totalbanken A/S
Bredgade 95
5560 Aarup

Revisor

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



ABF Digesvalen

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2017/18.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



ABF Digesvalen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Digesvalen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



ABF Digesvalen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

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



ABF Digesvalen

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
1 Indtægter, andelshavere.....	961.080	961.080
2 Øvrige indtægter.....	2.000	2.000
Indtægter i alt.....	963.080	963.080
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(73.803)	(74.649)
4 Vedligeholdelse, løbende.....	(37.567)	(7.213)
5 Salgsomkostninger.....	(179)	0
6 Administrationsomkostninger.....	(19.021)	(20.118)
7 Øvrige foreningsomkostninger.....	(2.767)	(2.746)
Omkostninger i alt.....	(133.337)	(104.726)
Resultat før finansielle poster.....	829.743	858.354
8 Finansielle indtægter.....	8.839	8.414
9 Finansieringsomkostninger.....	(450.718)	(454.016)
Finansiering i alt.....	(441.879)	(445.602)
Årets resultat.....	387.864	412.752
Forslag til resultatdisponering:		
Hensat til vedligehold.....	50.000	50.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Afdrag prioritetsgæld.....	351.523	347.448
Overført restandel af årets resultat.....	(13.659)	15.304
Resultatdisponering i alt.....	387.864	412.752



ABF Digesvalen

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
 AKTIVER

	2017/18	2016/17
10 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. seneste offentlige ejendomsværdi	21.100.000	21.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	21.100.000	21.100.000
Anlægsaktiver	21.100.000	21.100.000
11 Andre tilgodehavender	3.996	3.996
12 Periodeafgrænsningsposter	6.997	6.886
Tilgodehavender i alt	10.993	10.882
13 Likvide beholdninger	794.354	760.374
Omsætningsaktiver	805.347	771.256
AKTIVER	21.905.347	21.871.256



ABF Digesvalen

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2017/18	2016/17
Andelsindskud	4.513.289	4.513.289
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	(367.289)	(367.289)
Overført resultat m.v.....	2.819.296	2.481.432
	6.965.296	6.627.432
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	650.000	600.000
Andre reserver i alt.....	650.000	600.000
14 Egenkapital	7.615.296	7.227.432
15 Prioritetsgæld	14.270.551	14.622.074
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.270.551	14.622.074
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
17 Øvrig anden gæld	3.500	5.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.500	21.750
Gældsforpligtelser.....	14.290.051	14.643.824
PASSIVER	21.905.347	21.871.256
18 Eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Andelshaverindskud		



ABF Digesvalen

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	961.080	961.080
Indtægter, andelshavere i alt.....	961.080	961.080
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	2.000	2.000
Øvrige indtægter i alt	2.000	2.000
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	52.923	54.090
Forsikring	20.880	20.559
Ejendomsskat og forsikringer i alt	73.803	74.649
4 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	37.567	7.213
Vedligeholdelse, løbende i alt	37.567	7.213
5 Salgsomkostninger		
Gaver m.v.	179	0
Salgsomkostninger i alt	179	0
6 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler samt telefon m.v.....	4.271	4.118
Revisorhonorar	14.750	16.000
Administrationsomkostninger i alt	19.021	20.118
7 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.....	439	442
Kontingent ABF	2.328	2.304
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	2.767	2.746

This document has esignatur Agreement-ID: 4a63f7a2uMTQ13746977



ABF Digesvalen

NOTER

	2017/18	2016/17
8 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	8.839	8.414
Finansielle indtægter i alt	8.839	8.414
9 Finansieringsomkostninger		
Prioritetsrenter	450.718	454.016
Finansieringsomkostninger i alt	450.718	454.016
10 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. seneste offentlige ejendomsværdi		
Kostpris, primo.....	21.467.289	21.467.289
Kostpris i alt	21.467.289	21.467.289
Af-/nedskrivninger, primo.....	(367.289)	(367.289)
Af-/nedskrivninger i alt	(367.289)	(367.289)
Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst. Dagsværdi iht. seneste offentlige ejendomsværdi i alt....	21.100.000	21.100.000
11 Andre tilgodehavender		
Beregnet tilgodehavende renter	3.996	3.996
Andre tilgodehavender i alt	3.996	3.996
12 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	6.997	6.886
Periodeafgrænsningsposter i alt	6.997	6.886



ABF Digesvalen

NOTER

	2017/18	2016/17
13 Likvide beholdninger		
Danske Bank 3408 3639048128	270.376	245.235
Total Banken 6880 2808896	0	515.139
Total Banken 6880 7241085	523.978	0
Likvide beholdninger i alt	794.354	760.374
14 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	4.513.289	4.513.289
	4.513.289	4.513.289
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivningsfond, ejendommen.....	(367.289)	(367.289)
	(367.289)	(367.289)
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	2.481.432	2.118.680
Betalte prioritetsafdrag	351.523	347.448
Årets resultat	(13.659)	15.304
	2.819.296	2.481.432
Egenkapital før andre reserver	6.965.296	6.627.432
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensættelser primo	600.000	550.000
Hensættelser indeværende år.....	50.000	50.000
	650.000	600.000
Egenkapital i alt	7.615.296	7.227.432



NOTER

	2017/18	2016/17
15 Prioritetsgæld		
*Realkredit Danmark, opr. 11.885.000, obligationslån, rente 2,5% (afdragsfrit indtil 2024)	11.885.000	11.885.000
**Realkredit Danmark, opr. 3.600.000, kontantlån, rente 1,1676%	2.385.551	2.737.074
Prioritetsgæld i alt	14.270.551	14.622.074
*Restløbetid 26½ år		
** Restløbetid 6½ år		
Kursværdien andrager kr. 14.283.805		
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar, anslået	16.000	16.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	16.000	16.000
17 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	3.500	3.500
Mellemregning ved salg af andele.....	0	2.250
Øvrig anden gæld i alt.....	3.500	5.750
18 Eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 14.270.551 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2018 udgør kr. 21.100.000		
Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		



NOTER

2017/18 2016/17

20 Andelshaverindskud

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

Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2018 kr. **1,62** (afrundet), hvilket beløb fremkommer ud fra efterfølgende beregninger.

Andelshaverindskud		4.513.289
Egenkapital før andre reserver		6.965.296
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom regnskabsmæssig værdi	-21.100.000	
Ejendom anskaffelsessum	21.467.289	367.289
Egenkapital herefter		7.332.585
		=====

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone: $7.332.585 / 4.513.289 = 1,62$ (s.å. 1,54)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til anskaffelsessum.

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

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2018	*Maksimal i andelsværdi pr. 30/6 2017
Hus nr. 2	383.891	623.694	594.956
Hus nr. 4	376.707	612.023	583.823
Hus nr. 6	376.707	612.023	583.823
Hus nr. 10	376.707	612.023	583.823
Hus nr. 12	357.955	581.557	554.760
Hus nr. 16	380.143	617.605	589.148
Hus nr. 18	376.707	612.023	583.823
Hus nr. 20	377.644	613.545	585.275
Hus nr. 22	378.581	615.068	586.727
Hus nr. 26	390.138	633.844	604.638
Hus nr. 28	389.826	633.337	604.154
Hus nr. 34	348.283	565.843	539.771

* Vedtaget andelskrone **1,54**



NOTER

2017/18

2016/17

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

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

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

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



ABF Digesvalen

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30.06.2018			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30.06.2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30.06.2018			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2017 - 30. juni 2018			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	12	1.359		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.359		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2005			
D2	Ejendommens opførelsesår	2005			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

This document has esignatur Agreement-ID: 4a63f7a2uMTQ13746977



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		21.467.289	15.796
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		650.000	478
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			707
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	308	304	285
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			5.396
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.923
K3	Teknisk andelsværdi			15.318



ABF Digesvalen

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	6	5	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	6	5	28
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			32
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	253	256	259



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

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

Astrid Marie Vedsted

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-733754811605
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2018 kl.: 18:04:19
Underskrevet med NemID

Lissie Marie Trust

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-960774913746
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2018 kl.: 08:20:16
Underskrevet med NemID

Frits Dahl

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-412048967618
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2018 kl.: 09:36:55
Underskrevet med NemID

Jane Lillian Elsborg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-526679961328
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2018 kl.: 08:00:29
Underskrevet med NemID

Svend Erik Brandt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-403447896711
Tidspunkt for underskrift: 10-09-2018 kl.: 18:55:23
Underskrevet med NemID

Lene Noes

Som Revisor NEM ID
RID: 26797874
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2018 kl.: 07:47:58
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 4a63f7a2uMTQ13746977