

Andelsboligforeningen Gribskov I

CVR-nummer 32631592

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 21 / 4 2017



Dipløget

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	16

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Gribskov I
Rugvangen
3400 Hillerød

Bestyrelse

Kim Juul
Kasper Bang
Susanne Petersen
Inger Larsen
Kaj Ajslev

Administrator

Leif Friis
Rugvangen 7 B
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktperson:

Peter Jørgensen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2016 for Andelsboligforeningen Gribskov I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 28. marts 2017

Administrator:


Leif Friis

Hillerød, den 28. marts 2017

Bestyrelsen:


Kim Juul
Formand


Kasper Bang


Susanne Petersen


Inger Larsen


Kaj Ajslev

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gribskov I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gribskov I for regnskabsåret 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 selskabet 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 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.

Hillerød, den 28. marts 2017

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390



Peter Jørgensen
Registreret revisor

		Realiseret 2016	Realiseret 2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK
	Perioden 1. januar – 31. december		
	Lejeindtægter	860.834	875.303
	Fælles bidrag	609.651	574.756
	Indtægter i alt	1.470.485	1.450.059
1	Ejendomsskat og forsikringer	-273.642	-260.025
2	Forbrugsafgifter	-71.398	-73.130
3	Vedligeholdelse	-71.103	-102.182
4	Administrationsomkostninger	-28.254	-28.608
5	Øvrige foreningsomkostninger	-2.405	-2.650
	Afskrivninger	-2.300	-2.300
	Omkostninger i alt	-449.102	-468.895
	Resultat før finansielle poster	1.021.383	981.164
	Finansielle indtægter	0	0
6	Finansielle omkostninger	-427.898	-456.588
	Finansielle poster, netto	-427.898	-456.588
	Årets resultat	593.485	524.576
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til vedligeholdelsesreserve	155.900	112.900
	Overført til "Overført resultat mv."		
	Prioritetsomkostninger	127.498	0
	Betalte prioritetsafdrag	405.624	481.525
	Indeksregulering af indeksslån	-95.622	-69.854
	Overført restandel af årets resultat	85	5
	Disponeret i alt	593.485	524.576

Note	Balance	2016 DKK	2015 DKK
Aktiver pr. 31. december			
7	Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By	17.567.833	17.567.833
8	Vejbump	6.900	9.200
	Anlægsaktiver i alt	17.574.733	17.577.033
	Likvide beholdninger	2.048.699	472.270
	Omsætningsaktiver i alt	2.048.699	472.270
	Aktiver i alt	19.623.432	18.049.303
Passiver pr. 31. december			
	Andelsindskud	3.513.567	3.513.567
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
	Overført resultat mv.	4.588.063	4.373.599
	Kurstab ved omprioritering	-4.138.122	0
		3.963.508	7.887.166
	Andre reserver (jf. Forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	370.600	257.700
	Overført resultatdisponering	155.900	112.900
		526.500	370.600
	Egenkapital i alt	4.490.008	8.257.766
9	Prioritetsgæld	15.072.419	9.732.100
10	Varmeregnskab	43.636	34.843
11	Øvrig gæld	17.369	24.594
	Gældsforpligtelser i alt	15.133.424	9.791.537
	Passiver i alt	19.623.432	18.049.303
12	Eventualforpligtelser		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgletal		

Noter	2016	2015	
	DKK	DKK	
1	Ejendomsskat og forsikringer		
	Ejendomsskatter	221.822	208.088
	Forsikringer	51.820	51.937
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	273.642	260.025
2	Forbrugsafgifter		
	Renovation	68.280	69.643
	Fælles el	3.118	3.487
	Forbrugsafgifter i alt	71.398	73.130
3	Vedligeholdelse		
	Småanskaffelser	1.667	14.984
	Snerydning og saltning	31.456	17.344
	Vedligeholdelse af friarealet og hække	28.950	48.314
	Vedligeholdelse andelshavere	9.030	21.540
	Vedligeholdelse i alt	71.103	102.182
4	Administrationsomkostninger		
	Revisionshonorar	15.000	19.877
	Gaver	0	538
	Andelsblad	3.840	3.800
	Bank og PBS omkostninger	2.691	2.163
	Mødeudgifter	123	160
	Kursus	0	385
	Havefest	244	0
	Antennedrift, nulstillet	6.356	1.685
	Administrationsomkostninger i alt	28.254	28.608

Noter	2016	2015
	DKK	DKK
5 Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling	2.405	2.650
Øvrige foreningsomkostninger	2.405	2.650
6 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	427.898	386.734
Indeksregulering af indekslån	0	69.854
Finansielle omkostninger i alt	427.898	456.588
7 Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By		
Kostpris pr. 1. januar	17.567.833	17.567.833
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	17.567.833	17.567.833
Opskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	17.567.833	17.567.833
8 Vejbump		
Kostpris pr. 1. januar	23.031	23.031
Kostpris pr. 31. december	23.031	23.031
Afskrivninger	-16.131	-13.831
Afskrivninger pr. 31. december	-16.131	-13.831
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.900	9.200

Noter

9 Prioritetsgæld

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Indeks-regulering indekslån	Nomine/ restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit, realkreditlån	0	0	208.459	238.941	94.338	0	0	0	0
Nykredit	0	0	2.259	3.102	1.284	0	0	0	0
Nykredit	102,25	29,75	217.180	163.581	0	15.072.418	15.072.418	368.292	15.413.113
I alt			427.898	405.624	95.622	15.072.418	15.072.418	368.292	15.413.113

2016
DKK

2015
DKK

10 Varmeregnskab

Indbetalt beboere, 12 måneder	140.820	140.820
Betalt aconto	-97.184	-105.977
Varmeregnskab i alt	43.636	34.843

11 Øvrig gæld

Husbyg	0	8.656
Revisionshonorar	15.000	15.000
Snerydning og saltning	2.369	938
Øvrig gæld i alt	17.369	24.594

12 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har ingen eventualforpligtelser.

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, kan de modtagne tilskud kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter	2016	2015
	DKK	DKK

13 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (skattemæssig ejendomsværdi):

Ejendomsvurdering	31.000.000	31.000.000
Anskaffelsessum	-17.567.833	-17.567.833
Foreningens aktiver iht. årsrapporten	19.623.432	18.049.303
Aktiver i alt	33.055.599	31.481.470
Skattemæssig restgæld	15.413.113	13.505.492
Nominel restgæld	-15.072.418	-9.732.100
Kursregulering af prioritetsgæld	340.695	3.773.392
Foreningens gæld iht. årsrapporten	15.133.424	9.791.537
I alt	15.474.119	13.564.929
Foreningens formue	17.581.480	17.916.541
Ejendommen er indregnet til skattemæssig vurdering.		
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.581.480	
	3.513.567 =	5,00388

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi	Andelsværdi
			pr. andelstype	inkl. Indskud
3 stk. type A	154.089	462.267	771.042	2.313.126
5 stk. type B	166.356	831.780	832.430	4.162.130
4 stk. type C	177.720	710.880	889.290	3.557.160
8 stk. type D	188.580	1.508.640	943.633	7.549.064
20		3.513.567		17.581.480

Note

14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2016		31.12.2015	31.12.2014
		Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.904	1.904	1.904
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.904	1.904	1.904

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Note

Nøgleoplysninger - fortsat

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2016 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt(B6) DKK pr. m ²
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	31.000.000	16.281

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2016 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	526.400	276,47

	Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(f2) ganget med 100 %
F4	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	1,69

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Sæt kryds	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m ²
H1	Boligafgift	120.838	x 12	/ 1.904	761,59
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0

Note

Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014	2015	2016
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m ² de sidste tre år	278	275	312

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.233	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	7.948	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	17.181	K1+K2

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gribskov I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Vejbump afskrives over 10 år.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved udstedelse af andele, samt resterende overført resultat.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.