

Andelsboligforeningen Gribskov I

CVR-nummer 32631592

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 20 / 4 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Indholdsfortegnelse

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

Nykredit Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktperson:

Peter Jørgensen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2017 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 12. marts 2018

Administrator:



Leif Friis

Hillerød, den 12. marts 2018

Bestyrelsen:



Kim Jøul
Formand



Kasper Bang



Susanne Petersen



Inger Larsen



Kaj Ajslev

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gribskov I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gribskov I for regnskabsåret 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2017 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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:

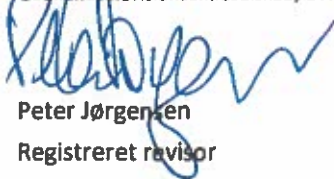
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig 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 12. marts 2018

Dansk Revision Hillerød

Godekendt Revisionsaktieselskab, CVR-nummer 26580390



Peter Jørgensen
Registreret revisor
mne3069

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2017	2016
		DKK	DKK
Perioden 1. januar – 31. december			
	Lejeindtægter	845.724	860.834
	Fælles bidrag	629.927	609.651
	Indtægter i alt	1.475.651	1.470.485
1	Ejendomsskat og forsikringer	-265.336	-273.642
2	Forbrugsafgifter	-71.757	-71.398
3	Vedligeholdelse	-94.812	-71.103
4	Administrationsomkostninger	-27.312	-28.254
5	Øvrige foreningsomkostninger	-2.966	-2.405
	Afskrivninger	-2.300	-2.300
	Omkostninger i alt	-464.483	-449.102
	Resultat før finansielle poster	1.011.168	1.021.383
	Finansielle indtægter	0	0
6	Finansielle omkostninger	-473.198	-427.898
	Finansielle poster, netto	-473.198	-427.898
	Årets resultat	537.970	593.485
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til vedligeholdelsesreserve	169.500	155.900
	Overført til "Overført resultat mv."		
	Prioritetsomkostninger	0	127.498
	Betalte prioritetsafdrag	368.292	405.624
	Indeksregulering af indekslån	0	-95.622
	Overført restandel af årets resultat	178	85
	Disponeret i alt	537.970	593.485

Note	Balance	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver pr. 31. december			
7	Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By	18.990.192	17.567.833
8	Vejbump	4.600	6.900
	Anlægsaktiver i alt	18.994.792	17.574.733
	Tilgodehavender	16.249	0
	Likvide beholdninger	940.619	2.048.699
	Omsætningsaktiver i alt	956.868	2.048.699
	Aktiver i alt	19.951.660	19.623.432
Passiver pr. 31. december			
	Andelsindskud	3.513.567	3.513.567
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
	Overført resultat mv.	818.412	4.588.063
	Kurstab ved omprioritering	0	-4.138.122
		4.331.979	3.963.508
	Andre reserver (jf. Forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	526.500	370.600
	Overført resultatdisponering	169.500	155.900
		696.000	526.500
	Egenkapital i alt	5.027.979	4.490.008
9	Prioritetsgæld	14.704.127	15.072.419
10	Varmeregnskab	47.852	43.636
11	Øvrig gæld	171.702	17.369
	Gældsforpligtelser i alt	14.923.681	15.133.424
	Passiver i alt	19.951.660	19.623.432
12	Eventualforpligtelser		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgletal		

	2017	2016
Noter	DKK	DKK
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	221.822	221.822
Forsikringer	43.514	51.820
Ejendomsskat og forsikringer i alt	265.336	273.642
2 Forbrugsafgifter		
Renovation	68.250	68.280
Fælles el	3.507	3.118
Forbrugsafgifter i alt	71.757	71.398
3 Vedligeholdelse		
Småanskaffelser	1.691	1.667
Snerydning og saltning	25.742	31.456
Vedligeholdelse af friarealet og hække	41.896	28.950
Vedligeholdelse andelshavere	25.483	9.030
Vedligeholdelse i alt	94.812	71.103
4 Administrationsomkostninger		
Revisionshonorar	14.161	15.000
Gaver	826	0
Andelsblad	3.880	3.840
Bank og PBS omkostninger	3.419	2.691
Mødeudgifter	0	123
Hjemmeside	5.050	0
Havefest	0	244
Antennedrift, nulstillet	-24	6.356
Administrationsomkostninger i alt	27.312	28.254

Noter	2017	2016
	DKK	DKK
5 Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling	2.966	2.405
Øvrige foreningsomkostninger	2.966	2.405
6 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	473.198	427.898
Finansielle omkostninger i alt	473.198	427.898
7 Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By		
Kostpris pr. 1. januar	17.567.833	17.567.833
Tilgang	1.422.359	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	18.990.192	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	18.990.192	17.567.833
8 Vejbump		
Kostpris pr. 1. januar	23.031	23.031
Kostpris pr. 31. december	23.031	23.031
Afskrivninger pr. 1. januar	-16.131	-13.831
Afskrivninger i året	-2.300	-2.300
Afskrivninger pr. 31. december	-18.431	-16.131
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4.600	6.900

Noter

9 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit	102,19	28,75	473.198	368.292	14.704.127	14.704.127	376.342	15.026.345
I alt			473.198	368.292	14.704.127	14.704.127	376.342	15.026.345

2017
DKK

2016
DKK

10 Varmeregnskab

Indbetalt beboere, 12 måneder	140.820	140.820
Betalt aconto	-92.968	-97.184
Varmeregnskab i alt	47.852	43.636

11 Øvrig gæld

Wolff Svensen	143.309	0
VVS E. Nielsen	6.206	0
Revisionshonorar	15.000	15.000
Snerydning og saltning	7.187	2.369
Øvrig gæld i alt	171.702	17.369

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	2017	2016
	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	-18.990.192	-17.567.833
Foreningens aktiver iht. årsrapporten	19.951.660	19.623.432
Aktiver i alt	31.961.468	33.055.599
Skattemæssig restgæld	15.026.345	15.413.113
Nominel restgæld	-14.704.127	-15.072.418
Kursregulering af prioritetsgæld	322.218	340.695
Foreningens gæld iht. årsrapporten	14.923.681	15.133.424
I alt	15.245.899	15.474.119
Foreningens formue	16.715.569	17.581.480
Ejendommen er indregnet til skattemæssig vurdering.		
Værdi pr. indskudt andelskrone	16.715.569	
	3.513.567 =	4,757436

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	733.068	2.199.203
5 stk. type B	166.356	831.780	791.428	3.957.140
4 stk. type C	177.720	710.880	845.491	3.381.968
8 stk. type D	188.580	1.508.640	897.157	7.177.258
20		3.513.567		16.715.569

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:

		31.12.2017		31.12.2016	31.12.2015
		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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal 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 2017 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 2017 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	696.000	365,55

	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	122.970	x 12	/ 1.904	775,02
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)		
		2015	2016	2017
		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	275	312	282

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.474	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	7.838	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	17.312	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 renteomkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Vejbump afskrives over 10 år.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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.