

**Andelsboligforeningen  
Andelskollegiet ved DTU - Akademivej**

**Årsrapport for 2018**

Penneo dokumentnøgle: UN4DE-2IN5N-Q203C-BYUJN-SXEEG-HBOC2

**Administrator:**  
Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej Kollegiebakken 19 2800 Kgs. Lyngby
	CVR nr. 30 02 54 23 Matr. nr.: 205k Kgs. Lyngby By Hjemsted: Kgs. Lyngby Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 72 beboelsesandele
<b>Bestyrelse</b>	Mathias Londin Larsen (formand) Finn Engelbrecht Ruby Daniel Zolfaghari Moghaddam Mie Khodaverdi
<b>Administrator</b>	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby Telefon 70 22 22 15
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 27. februar 2019

---

Cobblestone A/S

### Bestyrelsen:

København, den 27. februar 2019

---

Finn Engelbrecht Ruby

---

Mathias Londin Larsen  
(formand)

---

Daniel Zolfaghari Moghaddam

---

Mie Khodaverdi

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej**

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen 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 27. februar 2019  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Der er konstateret en fejl i årsregnskabet for 2017 i andelsværdiberegningen, vedr. prioritetsgæld, hvorved foreningens reserve blev opgjort kr. 441.183 for høj. Der er som følge heraf foretaget korrektion i sammenligningstallene for 2017 hvor foreningens reserve er reduceres med kr. 441.183. Andelsværdi og resultatopgørelsen er ikke påvirket.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

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

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

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at egenkapitalen er forøget med kr. 2.849.035 primo og kr. 3.469.072 ultimo.

Andelsværdi og resultatopgørelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens ejendom ligger på en lejet grund, hvorpå foreningen i 2006 har indgået en 99 årig lejeaftale. Ved lejeperiodens udløb har udlejeren ret til at kræve ejendommen overdraget til sig for en købesum på 1 kr.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### Nøgleoplysninger:

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2018 Budget (ej revideret)		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	3.813.663	Boligafgift	3.793.116	3.773.121
	22.280	Manglende deltagelse i arbejdesdagen	27.750	29.250
	0	Salg af nøgler	180	0
1	0	Fælleshus	19.934	-16.384
	20.000	Øvrige indtægter	0	0
	<u>3.855.943</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>3.840.980</u>	<u>3.785.987</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	1.230.000	Prioritetsrenter	1.157.541	1.230.876
	0	Renter, driftkonto	2.321	4.652
	100.000	Renter, banklån	59.748	94.258
	79.000	Grundskyld	70.428	72.478
	119.920	Dagrenovation	117.633	115.505
	370.000	Grundleje	365.163	361.209
	56.800	Forsikringer	56.698	55.840
	65.000	Elforbrug	54.943	61.622
	17.000	Lovpligtig elevatoreftersyn	16.091	18.314
2	838.223	Reparation og vedligeholdelse	102.378	135.761
	0	Energirenovering og mangeludbedring	0	44.370
	120.000	Administrationshonorar	120.000	147.088
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	26.500
3	34.000	Andre honorarer	94.692	20.660
	11.000	Kontorhold, porto og gebyrer	11.429	12.270
	9.000	Møde- og foreningsomkostninger	5.671	1.115
	0	Udgiftført vedr. tidligere administator	5.159	0
	<u>3.067.943</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.257.895</u>	<u>2.402.518</u>
	<u>788.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.583.085</u>	<u>1.383.469</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	698.000	Afdrag på prioritetsgæld	461.193	332.073
	0	Afdrag på banklån	0	458.760
	0	Reserveret til vedligeholdelse	0	868.647
	90.000	Overført resultat	1.121.892	-276.011
	<u>788.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.583.085</u>	<u>1.383.469</u>

## Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	60.000.000	60.000.000
<b>Ejendommens værdi</b>	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 60.000.000)		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Tilgodehavende boligafgift m.v.	14.506	646
Tilgodehavende udlæg vurdering	3.500	0
Tilgodehavende Thyssen Krupp	2.975	0
Andre tilgodehavender	4.083	13.750
Forudbetalt forsikring	35.912	56.698
Forudbetalt servicekontrakt	0	8.620
<b>Tilgodehavender</b>	<u>60.976</u>	<u>79.714</u>
Danske Bank	1.555.262	396.591
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.555.262</u>	<u>396.591</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.616.238</u>	<u>476.305</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>61.616.238</u></u>	<u><u>60.476.305</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
4	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>11.745.000</u>	<u>11.340.000</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	0	1.068.647
	Reserve til værdiregulering	1.471.180	0
	Regulering reserver 2017 som følge af fejl i andelsværdi	<u>0</u>	<u>-441.183</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>1.471.180</u>	<u>627.464</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>13.216.180</u>	<u>11.967.464</u>
5	Prioritetsgæld, kursværdi	47.896.681	46.553.514
	Danske Bank, erhvervslån	0	1.696.939
	Forudbetalt boligafgift m.v.	7.542	0
	Uafregnede handler	265.273	0
	Afsluttet varmeregnskab	43.019	0
	Afsluttet vandregnskab	59.466	0
	It regnskab:		
	Saldo 1. januar	1.162	
	A conto indbetalinger	23.016	
	Afholdte udgifter	<u>-23.005</u>	<u>1.162</u>
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	229.200	
	Afholdte udgifter	<u>-209.747</u>	<u>93.278</u>
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	150.593	
	Afholdte udgifter	<u>-78.489</u>	<u>80.267</u>
	Skyldige omkostninger	<u>35.347</u>	<u>83.681</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>48.400.058</u>	<u>48.508.841</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>61.616.238</u></u>	<u><u>60.476.305</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 1 - Fælleshus:</b>		
Fast opkrævning ved andele	17.280	17.280
Udlejningsindtægter	4.054	6.000
Nyanskaffelser	0	-25.904
Vand	-1.400	0
Varme	0	-13.760
	<u>19.934</u>	<u>-16.384</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Diverse	0	60
Elektriker	0	55.825
Elevator, besigtigelse af elevator og tilkald	8.696	0
Varmereparation og -service	12.401	0
Faldstammer/kloak, spuling af kloak	8.882	0
Låseservice, udskiftning stanglås	4.617	7.351
Maler, køb af maling m.v.	4.529	0
Materialer m.v. arbejdsdage	4.237	4.432
Skadedyrsbekæmpelse, behandling af væggelus	20.563	0
Småanskaffelser, Excentersliber m.v.	2.592	17.457
Tømrer og snedker, nedtagning af lysning	1.836	25.879
Vand- og varmemåler, Kamstrup	20.604	24.757
VVS, rensed snavssamler m.v.	13.421	0
	<u>102.378</u>	<u>135.761</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Cobblestone, opstartsgebyr	12.000	0
Cobblestone, låneomlægning	20.000	0
Plan 1, drifts- og vedligeholdelsesplan	40.000	0
Revision rest 2017	1.000	0
Techem, vand- og varmeregnskabshonorar	21.692	20.660
	<u>94.692</u>	<u>20.660</u>
		kr.
<b>Note 4 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2018		8.100.000
		<u>8.100.000</u>
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar 2018		0
Regulering primo, opskrivning til offentlig vurdering		3.415.825
		<u>3.415.825</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 4 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2018	0
Regulering primo, regulering restgæld til kursværdi	-566.790
Årets kursregulering	620.037
	<u>53.247</u>
 Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2018	390.965
Årets afdrag prioritetsgæld	461.193
Overført resultat	1.121.892
Omkostninger og kurstab vedr. låneomlægning	-954.406
Regulering af reserve til værdiregulering	-843.716
	<u>175.928</u>
 <b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>11.745.000</u></u>

### Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2018	Indfriet(-)/ Optaget(+)	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	22.590.000	-22.590.000	0	0	0
b)	13.496.724	-13.241.603	255.121	0	0
c)	9.900.000	0	0	9.900.000	9.940.789
d)	0	1.488.000	87.504	1.400.496	1.400.496
e)	0	19.768.000	118.568	19.649.432	19.859.186
f)	0	17.000.000	0	17.000.000	16.696.210
	<u>45.986.724</u>	<u>2.424.397</u>	<u>461.193</u>	<u>47.949.928</u>	<u>47.896.681</u>

- a) NYK, fastforrentet obligationslån, 2,500%, indfriet i året
- b) NYK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,7608%, indfriet i året
- c) NYK, F5 flexlån, p.t. 0,5540%, rentetilpasses n. g. 1/10 2019, afdragsfrit indtil 1/10 2024, udløber i 2044
- d) NYK, variabelt CIBOR6 lån med afdrag, p.t. -0,0629%, udløber i 2023
- e) NYK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,1048%, udløber i 2048
- f) NYK, fastforrentet obligationslån, 2,0%, afdragsfrit indtil 1/10 2028, udløber i 2048

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på kr. 283.000

Ejendommens bogførte værdi er kr. 60.000.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

## Noter

### Note 7 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

			kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen			11.745.000
Andelsindskud			8.100.000
Andelskronens værdi	$\frac{11.745.000}{8.100.000}$	=	1,45

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,40.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,45.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1,63.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,45:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Kollegiebakken 19, st. Dør 1	56	168.750	236.250	244.688
02 - Kollegiebakken 19, st. Dør 2	39	101.250	141.750	146.813
03 - Kollegiebakken 19, st. Dør 3	39	101.250	141.750	146.813
04 - Kollegiebakken 19, st. Dør 4	39	101.250	141.750	146.813
05 - Kollegiebakken 19, st. Dør 5	39	101.250	141.750	146.813
06 - Kollegiebakken 19, st. Dør 6	39	101.250	141.750	146.813
07 - Kollegiebakken 19, st. Dør 7	39	101.250	141.750	146.813
08 - Kollegiebakken 19, st. Dør 8	49	135.000	189.000	195.750
09 - Kollegiebakken 19, st. Dør 9	49	135.000	189.000	195.750
10 - Kollegiebakken 19, st. Dør 10	39	101.250	141.750	146.813
11 - Kollegiebakken 19, st. Dør 11	39	101.250	141.750	146.813
12 - Kollegiebakken 19, st. Dør 12	39	101.250	141.750	146.813
13 - Kollegiebakken 19, st. Dør 13	38	101.250	141.750	146.813
14 - Kollegiebakken 19, st. Dør 14	38	101.250	141.750	146.813
15 - Kollegiebakken 19, st. Dør 15	38	101.250	141.750	146.813
16 - Kollegiebakken 19, st. Dør 16	48	135.000	189.000	195.750
transport	667	1.788.750	2.504.250	2.593.688

## Noter

### Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	667	1.788.750	2.504.250	2.593.688
17 - Kollegiebakken 19, st. Dør 17	48	135.000	189.000	195.750
18 - Kollegiebakken 19, st. Dør 18	38	101.250	141.750	146.813
19 - Kollegiebakken 19, st. Dør 19	38	101.250	141.750	146.813
20 - Kollegiebakken 19, st. Dør 20	38	101.250	141.750	146.813
21 - Kollegiebakken 19, st. Dør 21	38	101.250	141.750	146.813
22 - Kollegiebakken 19, st. Dør 22	38	101.250	141.750	146.813
23 - Kollegiebakken 19, st. Dør 23	38	101.250	141.750	146.813
24 - Kollegiebakken 19, st. Dør 24	56	168.750	236.250	244.688
25 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 101	56	168.750	236.250	244.688
26 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 102	39	101.250	141.750	146.813
27 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 103	39	101.250	141.750	146.813
28 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 104	39	101.250	141.750	146.813
29 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 105	39	101.250	141.750	146.813
30 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 106	39	101.250	141.750	146.813
31 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 107	39	101.250	141.750	146.813
32 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 108	49	135.000	189.000	195.750
33 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 109	49	135.000	189.000	195.750
34 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 110	39	101.250	141.750	146.813
35 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 111	39	101.250	141.750	146.813
36 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 112	39	101.250	141.750	146.813
37 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 113	38	101.250	141.750	146.813
38 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 114	38	101.250	141.750	146.813
39 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 115	38	101.250	141.750	146.813
40 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 116	48	135.000	189.000	195.750
41 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 117	48	135.000	189.000	195.750
42 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 118	38	101.250	141.750	146.813
43 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 119	38	101.250	141.750	146.813
44 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 120	38	101.250	141.750	146.813
45 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 121	38	101.250	141.750	146.813
46 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 122	38	101.250	141.750	146.813
47 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 123	38	101.250	141.750	146.813
48 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 124	56	168.750	236.250	244.688
49 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 201	56	168.750	236.250	244.688
50 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 202	39	101.250	141.750	146.813
51 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 203	39	101.250	141.750	146.813
52 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 204	39	101.250	141.750	146.813
53 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 205	39	101.250	141.750	146.813
54 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 206	39	101.250	141.750	146.813
55 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 207	39	101.250	141.750	146.813
56 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 208	49	135.000	189.000	195.750
57 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 209	49	135.000	189.000	195.750
transport	2.386	6.446.250	9.024.750	9.347.063



## Noter

### Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.386	6.446.250	9.024.750	9.347.063
58 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 210	39	101.250	141.750	146.813
59 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 211	39	101.250	141.750	146.813
60 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 212	39	101.250	141.750	146.813
61 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 213	38	101.250	141.750	146.813
62 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 214	38	101.250	141.750	146.813
63 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 215	38	101.250	141.750	146.813
64 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 216	48	135.000	189.000	195.750
65 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 217	48	135.000	189.000	195.750
66 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 218	38	101.250	141.750	146.813
67 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 219	38	101.250	141.750	146.813
68 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 220	38	101.250	141.750	146.813
69 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 221	38	101.250	141.750	146.813
70 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 222	38	101.250	141.750	146.813
71 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 223	38	101.250	141.750	146.813
72 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 224	56	168.750	236.250	244.688
	<u>2.997</u>	<u>8.100.000</u>	<u>11.340.000</u>	<u>11.745.000</u>

## Note 9 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	72	2.997	2.997	2.997
B2	Erhvervsandele	0	0	0	
B3	Boliglejemål	0	0	0	
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	
B6	<b>I alt</b>	72	2.997	2.997	2.997

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	20.020
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.471.180	491

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 9 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	X	

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.266
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	213	462	528

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	3.919
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	15.610
K3	Teknisk andelsværdi	19.529

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	156	51	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	123	15	0
M3	Vedligeholdelse i alt	279	66	40

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19

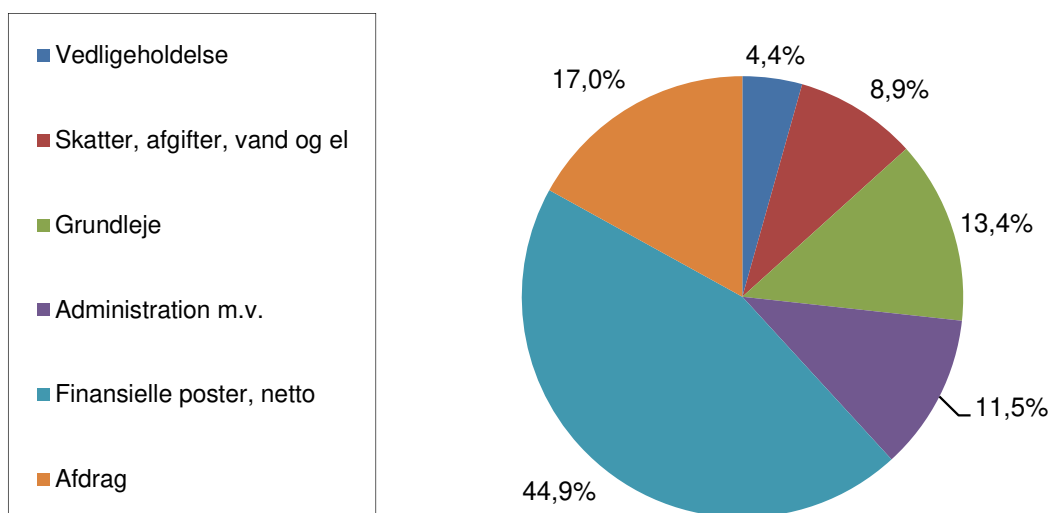
		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	108	111	154

## Note 9 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	20.020	20.020
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	18.880	18.880
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	15.610	15.610
Foreslået andelsværdi	3.919	3.919
Reserver uden for andelsværdi	491	491
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		1.266
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		4,4
Skatter, afgifter, vand og el		8,9
Grundleje		13,4
Administration m.v.		11,5
Finansielle poster, netto		44,9
Afdrag		17,0
		100,0



**Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2018**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

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

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	20.020
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.471.180	491

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.266

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	3.919
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	15.610
K3	Teknisk andelsværdi	19.529

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19

# 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.”

## Mikela Rowland Sørensen

### Administrator/dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:78290304

IP: 128.77.xxx.xxx

2019-03-19 07:51:13Z

NEM ID 

## Mathias Londin Larsen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-199608722644

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-03-19 08:10:17Z

NEM ID 

## Finn Engelbrecht Ruby

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-523150053442

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-03-19 18:47:26Z

NEM ID 

## Daniel Zolfaghari Moghaddam

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-535749791480

IP: 82.211.xxx.xxx

2019-06-21 16:54:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UN4DE-2IN5N-Q203C-BYUJN-SXEEG-HBOCZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>