

Andelsboligforeningen Vestergård
Grønlandsparken 70-74, 6715, Esbjerg N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Vestergård.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 4. marts 2020

Bestyrelse

Esther Korsbro
Formand

Else Andreasen
Kasserer

Emil Baungaard Jørgensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2020.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vestergård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vestergård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Vestergård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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.

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 den 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 bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

Esbjerg, den 4. marts 2020

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Kim Buus Mogensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35434

Torben Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. 18257

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Vestergård
Grønlandsparken 70-74
6715, Esbjerg N

Hjemmeside: <http://abvestergård.go2net.dk/DK.aspx>

CVR-nr.: 10 25 61 94

Hjemsted: Esbjerg Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Ejendommen

Matrikelnr: 2 ID, Gjesing By

Bestyrelse

Esther Korsbro
Else Andreassen
Emil Baungaard Jørgensen

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skolegade 85, 2. sal
6700 Esbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19.marts 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vestergård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 andelsboligforeningens 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.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Låneomkostninger og kurstab som ikke er væsentlige er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	509.619	493.656	478.639
1 Øvrige indtægter	10.330	0	5.774
Indtægter i alt	519.949	493.656	484.413
2 Ejendomsskat og forsikringer	-153.047	-148.326	-141.694
3 Forbrugsafgifter	-1.957	-1.700	-1.706
4 Renholdelse	-7.744	-20.000	-14.208
5 Vedligeholdelse, løbende	-26.167	-1.500	-4.861
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-85.566	0	-1.305.260
7 Administrationsomkostninger	-54.455	-67.775	-47.360
8 Nyanskaffelser	-19.807	0	0
Omkostninger i alt	-348.743	-239.301	-1.515.089
Resultat før finansielle poster	171.206	254.355	-1.030.676
9 Finansielle omkostninger	-109.250	-92.260	-87.351
Finansielle poster netto	-109.250	-92.260	-87.351
Årets resultat	61.956	162.095	-1.118.027
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	110.400	0	0
Anvendt af reservation til vedligeholdelse af ejendom	-25.082	0	-253.984
Overført til "Andre reserver"	85.318	0	-253.984
Betalte prioritetsafdrag	83.139	85.000	64.969
Overført restandel af årets resultat	-106.501	77.095	-929.012
Overført til "Overført resultat"	-23.362	162.095	-864.043
I alt	61.956	162.095	-1.118.027

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>8.418.025</u>	<u>8.418.025</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.418.025</u>	<u>8.418.025</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.418.025</u>	<u>8.418.025</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	938	6.700
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.546</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>938</u>	<u>18.246</u>
11	Likvide beholdninger	<u>152.857</u>	<u>194.327</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>153.795</u>	<u>212.573</u>
	Aktiver i alt	<u>8.571.820</u>	<u>8.630.598</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
12 Andelsindskud	1.683.605	1.683.605
13 Overført resultat	3.793.221	3.816.583
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.476.826	5.500.188
14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	85.319	1
Egenkapital i alt	5.562.145	5.500.189
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	2.877.793	2.933.641
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.877.793	2.933.641
Næste års betaling på gæld.	87.207	85.000
Gæld til pengeinstitutter	860	0
16 Anden gæld	43.815	111.768
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.882	196.768
Gældsforpligtelser i alt	3.009.675	3.130.409
Passiver i alt	8.571.820	8.630.598
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi		
20 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	8.500	0	0
Energitilskud	0	0	1.004
Øvrige indbetalinger	1.830	0	250
Indtægt vedr. salg af andele	0	0	4.520
	10.330	0	5.774
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	86.227	86.226	81.732
Forsikringer	33.775	29.000	29.878
Renovation	33.045	33.100	30.084
	153.047	148.326	141.694
3. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	1.957	1.700	1.706
	1.957	1.700	1.706
4. Renholdelse			
Løn, havemand	0	0	1.823
Rengøring	0	0	-1.509
Snerydning	7.744	20.000	13.894
	7.744	20.000	14.208
5. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse, diverse	25.037	0	4.328
Vedligehold af fællesareal	1.130	1.500	533
	26.167	1.500	4.861

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	85.566	0	1.305.260
	85.566	0	1.305.260
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	10.844	10.900	10.844
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	-2.850
Gebyrer m.v.	3.092	3.800	2.864
Kontorartikler	200	2.000	1.498
ABF kontingent	3.264	4.200	3.956
Bestyrelseskurser	726	1.000	0
Generalforsamling og andre møder.	4.442	4.000	3.647
Beboerfest	3.755	10.000	5.530
Gaver og blomster	270	4.500	2.950
Honorar til formand og kasserer	5.000	0	0
Nyanskaffelser	18.125	24.875	16.821
ABF Hjemmeside	2.100	2.500	2.100
Øvrige omkostninger	1.700	0	0
Hjertestarter	937	0	0
	54.455	67.775	47.360
8. Nyanskaffelser			
Nøgleboks	415	0	0
Robotplæneklipper	18.995	0	0
Strøgvogn	198	0	0
Lampe til skur	199	0	0
	19.807	0	0
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	78.479	92.260	63.425
Renter, pengeinstitutter	413	0	16
Låneomkostninger	30.358	0	23.910
	109.250	92.260	87.351

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019 (ej revideret)</u>	<u>2018</u>
10. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar 2019	8.418.025	8.418.025	
Anskaffelsessum 31. december 2019	8.418.025	8.418.025	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	8.418.025	8.418.025	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	15.300.000	15.300.000	
11. Likvide beholdninger			
Frøs Sparrekasse - foreningskonto	73.896	174.736	
Frøs Sparrekasse - vedligeholdelseskonto	78.961	19.591	
	152.857	194.327	
12. Andelsindskud			
Oprindeligt andelsindskud	1.683.605	1.683.605	
	1.683.605	1.683.605	
13. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2019	3.816.583	4.680.627	
Årets overførte overskud eller underskud	-106.501	-929.013	
Afdrag på prioritetsgæld	83.139	64.969	
	3.793.221	3.816.583	
14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar 2019	1	253.985	
Reserveret indeværende år	110.400	0	
Anvendt af reservation til vedligeholdelse af ejendom	-25.082	-253.984	
	85.319	1	

Noter

		31/12 2019	31/12 2018
15. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	Kursværdi		
Nykredit, opr. 2.201.000, 2% obl. lån	0	0	2.006.706
Nykredit, opr. 1.020.000, 2% kontant lån	0	0	1.011.935
Nykredit opr. 2.965.000 0.5% ann.	2.957.760	2.965.000	0
	2.957.760	2.965.000	3.018.641
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-87.207	-85.000
	2.957.760	2.877.793	2.933.641
16. Anden gæld			
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		0	817
Revisor		10.000	10.000
Tibageholdelse vedr. salg af 74h og 74d		28.966	100.951
Forudbetalt husleje		4.849	0
		43.815	111.768

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 8.418 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 5.600 t.kr. til sikkerhed for pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i foreningens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 8.418 t.kr.

Bestyrelsesansvar- og besvigelsesforsikring summen herfor udgør kr. 2.000.000 pr skade.

Noter

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vestergård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.523	16	1.523
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	120	17	120
B6	I alt	1.643	33	1.643

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.300.000	9.312

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	85.319	52

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

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

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	42.468	* 12 /	335
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	59	-734	41

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.120
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.875
K3	Teknisk andelsværdi	9.995

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	1	3	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	63	794	52
M3	Vedligeholdelse i alt	64	797	68

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	37	37	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.046	9.312
Anskaffelsessum (kostpris)	5.527	5.124
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.875	1.738
Foreslået andelsværdi	8.126	7.532
Reserver uden for andelsværdi	56	52
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		kr. pr. m² 335
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		24
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		24
Afdrag		0
		100

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.476.826
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	15.300.000
Ejendommens kostpris	-8.418.025
	12.358.801
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.965.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.957.760
	12.366.041
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.683.605
Værdi pr. fordelingstal	7,35
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19-03-2019)	7,35

Noter

19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
115	8	116.860	934.880	858.334	6.866.673
89	2	85.185	170.370	625.682	1.251.364
76	2	85.785	171.570	630.089	1.260.178
94	3	100.135	300.405	735.489	2.206.468
102	1	106.380	106.380	781.359	781.360
	16		1.683.605		12.366.043

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

20. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 5.540.660 kr., jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.