

Andelsboligforeningen Skovgaarden
Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2, 8900 Randers C

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Skovgaarden.

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.

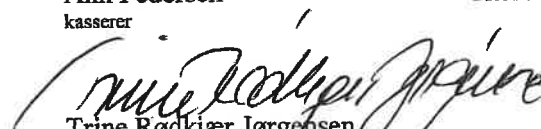
Randers C, den 3. september 2018

Bestyrelse


Martin Møller
formand

 
Ann Pedersen
kasserer


Jens Olaf Hersom


Trine Rødkjær Jørgensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25/10-2018


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovgaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovgaarden for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 Skovgaarden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 3. september 2018

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3913

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skovgaarden
Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2
8900 Randers C

Hjemmeside: www.abskovgaardenranders.dk

CVR-nr.: 31 71 69 34

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelshavere: 19

Bestyrelse

Martin Møller
Ann Pedersen
Gitte Boll
Jens Olaf Hersom
Trine Rødkjær Jørgensen

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovgaarden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 og kursregulering på værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 indeklån m.v.).

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.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år
-------------------------------	-------

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

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. juli - 30. juni

Note	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
Boligafgift	916.356	916.000	906.505
Lejeindtægter	33.810	33.800	33.810
Vaskeriindtægter	11.230	12.000	13.300
1 Øvrige indtægter	4.000	0	0
Indtægter i alt	965.396	961.800	953.615
2 Ejendomsskat og forsikringer	-83.627	-85.000	-80.365
3 Forbrugsafgifter	-24.403	-29.000	-24.795
4 Vedligeholdelse, løbende	-75.555	-50.000	-73.601
5 Administrationsomkostninger	-31.474	-32.500	-39.066
6 Afskrivninger	-8.291	-8.291	-15.549
Omkostninger i alt	-223.350	-204.791	-233.376
Resultat før finansielle poster	742.046	757.009	720.239
7 Finansielle indtægter	0	0	64
8 Finansielle omkostninger	-349.514	-359.000	-358.352
Finansielle poster netto	-349.514	-359.000	-358.288
Resultat før skat	392.532	398.009	361.951
Skat af årets resultat	-2.948	0	-1.738
Årets resultat	389.584	398.009	360.213
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	105.872	0	40.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	-40.000
Overført til "Andre reserver"	105.872	0	0
Betalte prioritetsafdrag	283.712	283.712	277.529
Overført restandel af årets resultat	0	114.297	82.684
Overført til "Overført resultat"	283.712	398.009	360.213
I alt	389.584	398.009	360.213

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	13.181.413	13.181.413
10	Forbrugsmålere	33.168	41.459
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.214.581</u>	<u>13.222.872</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.214.581</u>	<u>13.222.872</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Værdipapirer	<u>17.800</u>	<u>17.800</u>
	Likvide beholdninger	<u>115.087</u>	<u>64</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>132.887</u>	<u>17.864</u>
	Aktiver i alt	<u>13.347.468</u>	<u>13.240.736</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
12 Overført resultat	2.631.276	2.347.563
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	2.631.276	2.347.563
13 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	105.872	0
14 Andre reserver	105.872	0
Egenkapital i alt	2.737.148	2.347.563
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	10.253.683	10.543.716
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.253.683	10.543.716
Kortfristet del af langfristet gæld	290.033	283.712
Gæld til pengeinstitutter	0	16.735
Deposita	7.635	7.635
Mellemregning med andelshavere	2.000	0
15 Skyldig skat	4.686	1.738
16 Varmeregnskab	12.476	2.669
17 Vandregnskab	10.565	7.725
Anden gæld	19.000	19.001
Forudbetalt leje lejer	10.242	10.242
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	356.637	349.457
Gældsforpligtelser i alt	10.610.320	10.893.173
Passiver i alt	13.347.468	13.240.736
18 Pantsætninger/sikkerhedsstillelser samt forsikringsoplysninger		
19 Eventualforpligtelser		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>budget 2017/18</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	4.000	0	0
	<u>4.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	54.692	55.000	53.972
Forsikringer	28.935	30.000	26.393
	<u>83.627</u>	<u>85.000</u>	<u>80.365</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vand	3.328	5.000	2.923
Vand og varmeregnskab	18.225	18.000	17.093
Trappelys	5.182	6.000	5.987
Signalforsyning	-2.332	0	-1.208
	<u>24.403</u>	<u>29.000</u>	<u>24.795</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation vaskeri	4.148	0	5.125
Maler	49.875	0	3.435
Elektriker	2.635	0	1.821
Murer	0	0	19.375
VVS	15.900	0	23.598
Øvrig udvendig vedligeholdelse	2.997	0	20.247
Diverse vedligeholdelse	0	50.000	0
	<u>75.555</u>	<u>50.000</u>	<u>73.601</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>budget 2017/18</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.250	18.000	16.250
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	0	11.875
Gebyrer m.v.	4.018	3.500	3.395
Kontorartikler, porto mv.	2.213	3.500	583
Telefontilskud	2.004	2.500	2.004
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.477	5.000	128
Repræsentation	0	0	525
ABF Kontingent	4.086	0	4.306
Kursus	1.426	0	0
	<u>31.474</u>	<u>32.500</u>	<u>39.066</u>
6. Afskrivninger			
Forbrugsmålere	8.291	8.291	8.291
Vaskeri	0	0	7.258
	<u>8.291</u>	<u>8.291</u>	<u>15.549</u>
7. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	0	0	64
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>64</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	349.479	358.000	357.212
Renter, pengeinstitutter	35	1.000	865
Kursregulering aktier	0	0	275
	<u>349.514</u>	<u>359.000</u>	<u>358.352</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	9.096.950	9.096.950
Forbedring 2008/2009	1.800.000	1.800.000
Forbedring 2011/2012	1.209.934	1.209.934
Forbedring 2014/2015	63.629	63.629
Forbedring 2015/2016	1.010.900	1.010.900
Anskaffelsessum ultimo	<u>13.181.413</u>	<u>13.181.413</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.181.413</u>	<u>13.181.413</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>9.700.000</u>	<u>9.700.000</u>
10. Forbrugsmålere		
Anskaffelsessum primo	<u>41.459</u>	<u>82.910</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>41.459</u>	<u>82.910</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	33.160
Årets af- og nedskrivninger	<u>8.291</u>	<u>8.291</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>8.291</u>	<u>41.451</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.168</u>	<u>41.459</u>
11. Vaskeri		
Anskaffelsessum primo	<u>0</u>	<u>72.640</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>72.640</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	65.382
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>7.258</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>72.640</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
12. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.347.564	1.987.350
Årets overførte overskud eller underskud	0	82.684
Afdrag på prioritetsgæld	283.712	277.529
	<u>2.631.276</u>	<u>2.347.563</u>
13. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Ifølge resultatdisponering	105.872	40.000
Årets forbrug	0	-40.000
	<u>105.872</u>	<u>0</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>	
Realkredit Danmark, opr. 11.397.000	<u>10.816.781</u>	<u>10.543.716</u>
	10.816.781	10.827.428
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-283.712
	<u>10.816.781</u>	<u>10.253.683</u>
		<u>10.543.716</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.027.476</u>	<u>9.311.188</u>
15. Skyldig skat		
Skyldig skat primo	1.738	0
Beregnet skat for året	2.948	1.738
	<u>4.686</u>	<u>1.738</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto i året	90.835	92.660
Betalt varme aconto i året	-78.359	-89.945
Varmeregnskab 2015/2016	0	-46
	<u>12.476</u>	<u>2.669</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
17. Vandregnskab		
Indbetalt vand aconto i året	29.070	29.650
Betalt vand aconto i året	<u>-18.505</u>	<u>-21.925</u>
	<u>10.565</u>	<u>7.725</u>

18. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser samt forsikringsoplysninger

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 570 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grund og bygninger samt materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2018 på t.kr. 13.215.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med forsikringssum på kr. 2.500.000. Endvidere er tegnet kriminalitetsforsikring med forsikringssum på kr. 350.000. Beløbene indeksreguleres.

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Foreningen udlejer 1 lejlighed til ikke medlemmer. Foreningen betaler løbende skat af overskuddet ved udleje til ikke medlemmer. Når lejemålene ophører, vil der ske ophørsbeskatning efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

Skatten, der skal betales ved ophør med udlejningen forfalder først, når ophør med udlejning til ikke medlemmer ophører.

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skovgaarden 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter
20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	30/06 2016	30/06 2017	30/06 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.736	1.736	19	1.736
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	69	69	1	69
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	43	43	1	43
B6	I alt	1.848	1.848	21	1.848

Felt nr.	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			

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.181.413	7.133

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	105.872	57

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

Noter
20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	76.363	* 12 /	528
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	2.818	* 12 /	490

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-60	207	224

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	1.516
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.035
K3	Teknisk andelsværdi	7.551

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	80	40	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	170	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	250	40	41

Noter
20. Nøgleoplysninger (fortsat)
Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.	%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	20

Forklaring på udregning:
Årets afdrag

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	168	160	163

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.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	5.588	5.249
Anskaffelsessum (kostpris)	7.593	7.133
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.035	5.670
Foreslået andelsværdi	1.516	1.424
Reserver uden for andelsværdi	61	57
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		528
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		41
Afdrag		33
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

Noter

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	2.631.276
	<u>2.631.276</u>
	<u>2.631.276</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2018.	
Værdi pr. areal i henhold til - 2.631.276/1.736	<u>1.515,71</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. oktober 2017)	<u>1.352,28</u>

Noter

21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal m ² pr. andel	Procent af samlede areal	Beregnet værdi
Skovbrynet 2 st. th.	121	6,97	183.401
Skovbrynet 2 st. tv.	84	4,84	127.319
Skovbrynet 2 1. th.	121	6,97	183.401
Skovbrynet 2 1. tv.	86	4,95	130.351
Skovbrynet 2 2. th.	121	6,97	183.401
Skovbrynet 2 2. tv.	86	4,95	130.351
Skovbrynet 2 3. th.	121	6,97	183.401
Skovbrynet 2 3. tv.	86	4,95	130.351
Skovbrynet 2 4. th.	114	6,57	172.791
Skovbrynet 2 4. tv.	78	4,49	118.226
Prins Christians Gade 10 st. th.	90	5,18	136.414
Prins Christians Gade 10 st. tv.	64	3,69	97.006
Prins Christians Gade 10 1. th.	92	5,30	139.446
Prins Christians Gade 10 2. th.	92	5,30	139.446
Prins Christians Gade 10 2. tv.	69	3,97	104.584
Prins Christians Gade 10 3. th.	92	5,30	139.446
Prins Christians Gade 10 3. tv.	69	3,97	104.584
Prins Christians Gade 10 4. th.	86	4,95	130.351
Prins Christians Gade 10 4. tv.	64	3,69	97.006
	1.736	100	2.631.276

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

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved lånoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

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

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