

Andelsboligforeningen Skovgaarden

Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2, 8900 Randers C

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 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 vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

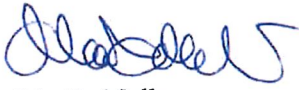
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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 8. september 2020

Bestyrelse


Martin Møller
formand


Ann Søndergaard
kasserer

Gitte Boll



Jens Olaf Hersom


Niels Christian Højberg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26/5-21


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovgaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovgaarden for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2019 - 30. juni 2020 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2019 - 30. juni 2020. 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 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:

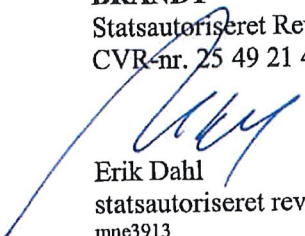
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 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 noteplysningerne, 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 8. september 2020

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

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, formand
Ann Søndergaard, kasserer
Gitte Boll
Jens Olaf Hersom
Niels Christian Højberg

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. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 og aflægges i danske kroner.

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

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 indeksslå mv.).

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 herunder installationer 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 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.

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 foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 samt vedtægternes § 14.

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	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
Boligafgift	907.291	916.000	914.556
Lejeindtægter	35.997	33.800	34.721
Vaskeriindtægter	13.900	12.000	19.270
1 Øvrige indtægter	4.000	0	3.318
Indtægter i alt	961.188	961.800	971.865
2 Ejendomsskat og forsikringer	-92.029	-97.000	-89.264
3 Forbrugsafgifter	-28.172	-29.000	-25.940
4 Vedligeholdelse, løbende	-179.305	-160.000	-160.755
5 Administrationsomkostninger	-30.225	-34.500	-32.768
6 Afskrivninger	-8.291	-8.300	-8.291
Omkostninger i alt	-338.022	-328.800	-317.018
Resultat før finansielle poster	623.166	633.000	654.847
7 Finansielle omkostninger	-291.160	-282.000	-341.088
Finansielle poster netto	-291.160	-282.000	-341.088
Resultat før skat	332.006	351.000	313.759
Skat af årets resultat	-2.618	0	-1.078
Årets resultat	329.388	351.000	312.681
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	75.000	22.648
Overført til "Andre reserver"	75.000	75.000	22.648
Betalte prioritetsafdrag	278.960	276.000	290.033
Overført restandel af årets resultat	-24.572	0	0
Overført til "Overført resultat"	254.388	276.000	290.033
I alt	329.388	351.000	312.681

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendomme	13.181.413	13.181.413
9	Forbrugsmålere	16.586	24.877
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.197.999	13.206.290
	Anlægsaktiver i alt	13.197.999	13.206.290
Omsætningsaktiver			
	Værdipapirer	17.550	17.800
	Likvide beholdninger	228.491	154.909
	Omsætningsaktiver i alt	246.041	172.709
	Aktiver i alt	13.444.040	13.378.999

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
10 Overført resultat	3.175.697	2.921.309
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.175.697	2.921.309
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	203.520	128.520
Andre reserver	203.520	128.520
Egenkapital i alt	3.379.217	3.049.829
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	9.701.867	9.974.723
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.701.867	9.974.723
Kortfristet del af langfristet gæld	283.000	278.960
Deposita	8.999	8.999
Mellemregning med andelshavere	0	4.500
Skyldig skat	3.696	4.026
13 Varmeregnskab	23.220	18.067
14 Vandregnskab	8.034	9.288
Anden gæld	24.401	19.001
15 Periodeafgrænsningsposter	11.606	11.606
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	362.956	354.447
Gældsforpligtelser i alt	10.064.823	10.329.170
Passiver i alt	13.444.040	13.378.999

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
17 Eventualforpligtelser
18 Nøgleoplysninger
19 Beregning af andelsværdi

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	4.000	0	3.318
	4.000	0	3.318
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	61.722	65.000	59.687
Forsikringer	30.307	32.000	29.577
	92.029	97.000	89.264
3. Forbrugsafgifter			
Vand	3.655	5.000	3.467
Vand og varmeregnskab	19.015	18.000	19.126
Trappelys	6.092	6.000	5.679
Signalforsyning	-590	0	-2.332
	28.172	29.000	25.940
4. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation vaskeri	11.434	0	3.184
Murer	3.961	0	60.500
VVS	125.342	0	4.831
Istandsættelse af lejlighed	0	0	5.871
Diverse vedligeholdelse	0	0	2.904
Øvrig udvendig vedligeholdelse	38.568	160.000	83.465
	179.305	160.000	160.755

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.250	18.000	16.250
Gebyrer m.v.	4.089	3.500	3.852
Kontorartikler, porto mv.	400	3.500	0
Telefontilskud	2.004	2.500	2.004
Bestyrelsesmøder og andre møder	246	2.000	1.684
ABF Kontingent	3.876	5.000	4.218
Småanskaffelser	360	0	4.760
	30.225	34.500	32.768
6. Afskrivninger			
Forbrugsmålere	8.291	8.300	8.291
	8.291	8.300	8.291
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	278.970	281.000	340.154
Renter, pengeinstitutter	1.714	1.000	881
Renter SKAT	82	0	53
Kursregulering aktier	250	0	0
Kurstab ved omprioritering	10.144	0	0
	291.160	282.000	341.088

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
8. Ejendomme		
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	13.181.413	13.181.413
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.181.413	13.181.413
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	9.700.000	9.700.000
9. Forbrugsmålere		
Anskaffelsessum primo	24.877	33.168
Anskaffelsessum ultimo	24.877	33.168
Årets af- og nedskrivninger	8.291	8.291
Af- og nedskrivninger ultimo	8.291	8.291
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.586	24.877
10. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.921.309	2.631.276
Årets overførte overskud eller underskud	-24.572	0
Afdrag på prioritetsgæld	278.960	290.033
	3.175.697	2.921.309
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret primo	128.520	105.872
Ifølge resultatdisponering	75.000	22.648
	203.520	128.520

Noter

		<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.558.000	10.413.148	10.279.040	10.558.000
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	-294.173	-304.317
	10.413.148	9.984.867	10.253.683
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-283.000	-278.960
	10.413.148	9.701.867	9.974.723
13. Varmeregnskab			
Indbetalt a conto i året		89.390	91.710
Betalt varme aconto i året		-66.170	-73.643
		23.220	18.067
14. Vandregnskab			
Indbetalt vand aconto i året		28.780	29.820
Betalt vand aconto i året		-20.746	-20.532
		8.034	9.288
15. Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt leje lejer		11.606	11.606
		11.606	11.606

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2020 udgør 13.181 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 570 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2020 på t.kr. 13.198.

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

17. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

18. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter
18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	30/06 2018	30/06 2019	30/06 2020	
		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?	☒	☐	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

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?	☐	☒

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2020 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 2020 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	203.520	110

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Noter
18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	76.997	* 12 /	1.736
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.736
H3	Boliglejeindtægter	3.000	* 12 /	1.736

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	224	180	190

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	1.660
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.656
K3	Teknisk andelsværdi	7.316

Feltnr. Sæt kryds

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

Ja

Nej

☒
☐

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
Feltnr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	87	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	87	97

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)	24

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
Feltnr.				
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	163	167	161

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	5.656	5.313
Foreslået andelsværdi	1.660	1.559
Reserver uden for andelsværdi	117	110
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		532
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	3.000 * 12/69	522

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	20
Øvrige omkostninger	17
Finansielle poster, netto	32
Afdrag	31
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94

19. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.175.697
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-294.173
	2.881.524

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2020.

Fordelingstal er areal i henhold til 1736	1.736
	1.659,8641

Værdi pr. fordelingstal	
	1.507,48

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. oktober 2019)

Noter

19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal m ² pr. andel	Procent af samlede areal	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Skovbrynet 2, st. th	121	6,97	200.844
Skovbrynet 2, st. tv.	84	4,84	139.429
Skovbrynet 2, 1. th	121	6,97	200.844
Skovbrynet 2, 1. tv.	86	4,95	142.748
Skovbrynet 2, 2. th.	121	6,97	200.844
Skovbrynet 2, 2. tv.	86	4,95	142.748
Skovbrynet 2, 3. th.	121	6,97	200.844
Skovbrynet 2, 3. tv.	86	4,95	142.748
Skovbrynet 2, 4. th.	114	6,57	189.225
Skovbrynet 2, 4. tv.	78	4,49	129.469
Prins Christians Gade 10 st. th.	90	5,18	149.388
Prins Christians Gade 10 st. tv.	64	3,69	106.231
Prins Christians Gade 10 1. th.	92	5,30	152.707
Prins Christians Gade 10 2. th.	92	5,30	152.707
Prins Christians Gade 10 2. tv.	69	3,97	114.531
Prins Christians Gade 10 3. th.	92	5,30	152.707
Prins Christians Gade 10 3. tv.	69	3,97	114.531
Prins Christians Gade 10 4. th.	86	4,95	142.748
Prins Christians Gade 10 4. tv.	64	3,69	106.231
	1.736	100	2.881.524