



Centrumrevision ApS

STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Christianshøj 8
5700 Svendborg
Telefon +45 22 11 35
CVR-nr. 10 58 06 09
mail@prebenarndal.dk

811ABFårsrap

**Andelsboligforeningen
Kirkendruphaven
Kirkendruphaven 1-37 og 4-20
5270 Odense N
CVR-nr. 29 46 19 61**

Årsrapport 2019
32. regnskabsår

Foreningsoplysninger:**Andelsboligforeningen Kirkendruphaven****Beliggende:****Kirkendruphaven 1-37 og 4-20****5270 Odense N****Matr. nr. Kirkendrup By, Næsbyhoved-Broby 2at****Cvr-nr. 29 46 19 61****Bestyrelse:****Tina Rikke Drue, formand****Inge Ellegaard Rasmussen, næstformand****Anita Pedersen, kasserer****Kasper Drevs Christensen, sekretær****Regnskab:****Centrumrevision****Christianshøj 6****5700 Svendborg****Revision:****Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab****Ryttervej 4****5700 Svendborg****Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020****Dirigent:**

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Kirkendruphaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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 2019, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis..

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24 / 4 2020

Bestyrelsen:

Tina Rikke Drue, formand

Inge Ellegaard Rasmussen, næstformand

Anita Pedersen, kasserer

Kasper Drevs Christensen, sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kirkendruphaven for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen 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 Kirkendruphaven, har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1.januar-31.december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1.januar-31.december 2019. 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

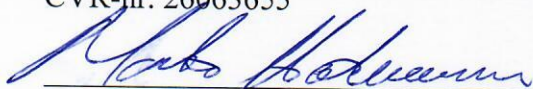
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen 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.

Svendborg, dato 24 /4 2020

Tranberg
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26063655



Morten Heitmann
Statsautoriseret revisor
Mne 26762

Anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirkendruphaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26.marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt foreningens 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen.**Opstillingsform.**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra salgsgebyrer 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 poster og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

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

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. 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 mv.)

Balancen.**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender.

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

Egenkapital.

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Prioritetsgæld.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til hovedstolen, svarende til det modtagne provenu før fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgælden er således værdiansat til lånets restgæld, svarende til hovedstolen ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag.

Øvrige gældsforpligtigelser.

Øvrige gældsforpligtigelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

De i note 21 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, samt om bestyrelsens pligt til af fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

Andelsværdi.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne § 14 A.

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

Resultatopgørelse for 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		806.400	806.400	806.400
Øvrige indtægter	1	5.000	5.000	15.000
Indtægter i alt		811.400	811.400	821.400
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	177.248	177.347	168.224
Forbrugsafgifter	3	3.632	3.908	3.632
Renholdelse	4	31.488	37.000	28.154
Vedligeholdelse, løbende	5	21.951	34.000	54.745
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0	0
Administrationsomkostninger	7	35.650	39.625	39.827
Øvrige foreningsomkostninger	8	17.059	18.654	15.014
Omkostninger i alt		287.028	310.534	309.596
Resultat før finansielle poster		524.372	500.866	511.804
Finansielle indtægter	9	0	0	0
Finansielle omkostninger	10	370.119	372.000	375.361
Finansielle poster, netto		-370.119	-372.000	-375.361
Årets resultat		154.253	128.866	136.443
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd." 14		0	0	0
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsafdrag		155.180	155.180	150.928
Overført restandel af årets resultat	15	-927	-26.314	-14.485
		154.253	128.866	136.443
Disponeret i alt		154.253	128.866	136.443

Balance pr. 31. december 2019

		2019	2018
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. Kirkendrup By, Næsbyhoved-Broby 2at Kostpris pr. 31. december 2019 Offentlig ejendomsvurdering 2019 udgør kr. 27.000.000.	11	22.633.577	22.633.577
Materielle anlægsaktiver		22.633.577	22.633.577
Anlægsaktiver		22.633.577	22.633.577
Forudbetalinger	12	50.331	4.600
Tilgodehavender		50.331	4.600
Likvide beholdninger	13	457.952	533.783
Omsætningsaktiver		508.283	538.383
Aktiver		23.141.860	23.171.960
Passiver			
Andelsindskud, 28 andele á kr. 151.000		4.228.000	4.228.000
Overført resultat m.v.		6.786.424	6.632.171
Egenkapital før andre reserver	15	11.014.424	10.860.171
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14	0	0
Andre reserver		0	0
Egenkapital		11.014.424	10.860.171
Prioritetsgæld	16	12.105.036	12.260.216
Mellemregning andelshaver, overdragelse af andel		2.400	27.400
Øvrig gæld	17	20.000	24.173
Gældforpligtelser	18	12.127.436	12.311.789
Passiver		23.141.860	23.171.960
Garanti og pantsætninger	19		
Eventualforpligtelser	20		
Hæftelsesforhold	20		
Nøgleoplysninger	21		
Bestyrelsens ansvars- og besvigelsesforsikring	22		
Beregning af andelsværdi	23		
Budgetforslag 2020	24		
Likviditetsbudget 2020	25		

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Øvrige indtægter			
Salgsgebyrer	5.000	5.000	15.000
 Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	135.347	135.347	127.438
Forsikringer	41.901	42.000	40.786
	177.248	177.347	168.224
 Note 3. Forbrugsafgifter			
Leje af depotrum	3.408	3.408	3.408
Hjemmeside	224	500	224
	3.632	3.908	3.632
 Note 4. Renholdelse			
Vedligeholdelse af grønne områder	24.750	30.000	24.750
Containertømning	6.028	5.000	3.014
Vedligeholdelse i øvrigt, havedag	710	2.000	390
	31.488	37.000	28.154
 Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer, reparation af døre	0	18.000	16.000
Tømrer, reparation af tagrender	0	8.000	14.643
VVS	17.608	4.000	22.475
Entreprenør, kloakrensning	0	3.000	0
Murer	4.343	1.000	0
Elektrikker	0	0	1.627
	21.951	34.000	54.745
 Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Småanskaffelser	0	0	0
	0	0	0

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
Note 7. Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	20.000
Valuarvurdering	10.625	10.625	10.625
Juridisk assistance	0	0	0
Porto og PBS-gebyrer	4.060	4.000	4.432
Kontorartikler	75	2.000	910
Småanskaffelser-flag- plæneklipper	890	3.000	3.860
	35.650	39.625	39.827
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	3.600	4.000	2.975
Generalforsamling og møder	2.173	3.000	1.524
Arbejdsskadesforsikring og ulykkesforsikring	4.754	4.754	4.207
ABF kontingent	6.532	6.400	6.308
Repræsentation	0	500	0
	17.059	18.654	15.014
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter Nordea	0	0	0
	0	0	0
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	370.118	372.000	375.361
Renteudgifter Nordea Bank	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	0
	370.118	372.000	375.361

Noter til balancen

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 11. Ejendommen, matr.nr. Kirkendrup By, Næsbyhoved-Broby 2at		
Kostpris pr. 1. januar	22.633.577	22.633.577
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	22.633.577	22.633.577
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	22.633.577	22.633.577
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019. Den offentlige ejendomsvurdering 2019 udgør kr. 27.000.000. Valuarvurdering 23/3 2020 udgør kr. 35.800.000.		
Note 12. Forudbetalinger		
Periodisering af kontingent ABF	4.600	4.600
Forsikringer	45.731	0
	50.331	4.600
Note 13. Likvide beholdninger		
Henlæggelse til vedligeholdelse:		
Nordea Bank, 0728 890576	0	0
Øvrige konti:		
Nordea Bank, 8982 342059	457.952	533.783
Kassebeholdning	0	0
	457.952	533.783
Note 14. Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom		
Saldo 1/1 2019	0	0
Anvendt i året	0	0
Årets reservering til vedligeholdelse	0	0
	0	0

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

Egenkapital før andre reserver

	Andels- Indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt
Saldo pr. 1. januar	4.228.000	0	6.632.171	10.860.171
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			155.180	155.180
Rest af årets resultat			-927	-927
Saldo pr. 31. december	4.228.000	0	6.786.424	11.014.424

2019
kr.

2018
kr.

Note 16. Prioritetsgæld

Prioritetsgæld, Kontantlån Nordea Kredit

Hovedstol, 2,5 % 2047 **6.504.000** **6.504.000**
 Effektiv rentesats 3,4378% p.a.

Restgæld primo **5.993.216** **6.144.144**
 Afdrag i året -155.180 -150.928

Restgæld **5.838.036** **5.993.216**
 Restgæld til kursværdi 6.032.416 6.199.628

Prioritetsgæld, Obligationslån Nordea Kredit

Hovedstol, 2,0% 2025, afdragsfrit indtil 2024 **6.267.000** **6.267.000**
 Effektiv rentesats 2,6500%

Afdrag i året 0 0

Restgæld **6.267.000** **6.267.000**
 Restgæld til kursværdi 6.936.253 6.802.829

Prioritetsgæld i alt **12.105.036** **12.260.216**

Prioritetsgæld i alt til kursværdi **12.968.669** **13.002.457**

Note 17. Øvrig gæld

Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	20.000	20.000
Ejendomsudgifter	0	4.173
	20.000	24.173

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 11.945.485 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 19. Garanti og pantsætninger

Sikkerhedsstillelser: Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 12.105.036, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31.december 2019 udgør kr. 22.633.577 .

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Note 20. Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.334.019 jf. §160k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Note 21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kirkendruphaven 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 til balancen

Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1.GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal	
		M2	
B1 Andelsboliger	28	2.576	
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	29	132	
B6 I alt	57	2.708	
Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelig indskud
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved Opgørelse af boligafgiften ?			x
D1 Foreningens stiftelsesår			1988
D2 Ejendommens opførelsesår			1988
		Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			x
	Anskaffelses Prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning andelsværdien		x	
		Kr.	Gns.kr/m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		35.800.000	13.220
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0%	
		Ja	Nej
G1 Har foreningens modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		x	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf.lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. ?			x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på forenings ejendom ?			x

Noter til balancen**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gn.snitlig Kr./andels-m2/år		
H1 Boligafgift			313
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud(før afdrag) (gns.kr./andels-m2)	-61	53	60
			Gn.snitlig Kr./andels-m2
K1 Andelsværdi			9.051
K2 Gæld – omsætningsaktiver			4.511
K3 Teknisk andelsværdi			13.562
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering			NEJ

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns.kr./m2)	12	21	9
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr./m2)	340	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt (gns.kr./m2)	12	21	9

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 46%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag/pr. andels-m2	57	59	60

Bekendtgørelsesnøgletal B2, B3, B4, C3, E2, H2 og H3 er ikke relevant for andelsboligforeningens oplysningsforpligtelse til regnskabet.

Note 22. Bestyrelsens og andelsboligforeningens ansvars- og besvigelsesforsikring

Bestyrelsens ansvars- og besvigelsesforsikring:

Forsikringssum i alt pr. skade pr. år udgør kr.2.000.000 for andelsboligforeningen. Selvrisiko 10% maks kr. 2.500

Forsikringssummen i alt pr. år udgør kr.5.000.000 for forsikrede andelsboligforeninger.

Forsikringssum for skade på ting og dyr kr. 2.000.000. selvrisiko 10% maks. Kr. 10.000.

Andelsboligforeningens ansvarsforsikring:

Forsikringssummen i alt pr. personskaade pr år udgør kr. 10.000.000 for andelsboligforeningen

Forsikringssum i alt pr. tingskaade pr. år udgør kr. 5.000.000 for andelsboligforeningen.

Forsikringssummen i alt pr. år udgør kr. 10.000.000 for forsikrede andelsboligforeninger.

Noter til balancen

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk.2, litra b, (handelspris), samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.014.424
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Handelspris ejendom	35.800.000
Regnskabsmæssig værdi	-22.633.577
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.105.036
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-12.968.669</u>
	<u>12.302.790</u>
	<u>23.317.214</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 23/3 2020.

	<u>23.317.214</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	4.228.000	5,515
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22/3 2019)		5.294

Fordeling af andelsværdi på andele:

Antal andele	Indskud Pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr)	Andelsværdi inkl. Indskud (kr)
28	151.000	4.228.000	832.758	23.317.214

Alternative opgørelser af andelsværdi

Foreningen kan vælge mellem tre forskellige metoder til at opgøre andelsværdien, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2. Foreningen har valgt at opgøre andelsværdien til handelspris, jf. §5, stk.2, litra b. Herudover kan foreningen vælge at opgøre andelsværdien efter andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra a, (kostpris) eller litra c, (offentlig vurdering).

Værdiansættelse 2019

Ud fra foranstående værdiberegning har bestyrelsen foreslået at anvende værdiberegningen til handelspris for 2020, nemlig: kr. 832.758. Værdiberegningen er et udtryk for den maksimumpris, der kan opnås for andelsboligen. Andelsboligen kan efter eget valg afhændes til en lavere værdi.

Note 24. Budgetforslag 2020(ej revideret)

INDTÆGTER

	Realiseret 2019	Budget 2020 ej revideret
Boligafgift 2.400 x 28 x 12	806.400	806.400
Salgsgebyrer mv.	5.000	5.000
	811.400	811.400

UDGIFTER

Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	135.347	160.940
Forsikringer	41.901	42.000
	177.248	202.940

Forbrugsafgifter

Leje af depotrum	3.408	3.500
Hjemmeside	224	500
	3.632	4.000

Renholdelse

Vedligeholdelse af grønne områder	24.750	25.000
Containertømning	6.028	4.000
Vedligeholdelse i øvrigt/havedag	710	2.000
	31.488	31.000

Vedligeholdelse, løbende

Tømrer, reparation af døre	0	
VVS	17.608	
Entreprenør, kloakrensning	0	
Murer	4.343	
Elektriker	0	
	21.951	34.000

Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering af ovenlyslysninger	0	0
Småanskaffelser	0	0
	0	0

Administrationsomkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	18.750
Valuarvurdering	10.625	11.000
Porto og PBS-gebyrer	4.060	4.000
Kontorartikler	75	2.000
Småanskaffelser – flag- plæneklipper	890	3.000
	35.650	38.750
Øvrige foreningsomkostninger.		
Bestyrelseshonorar	3.600	4.000
Generalforsamling og møder	2.173	3.000
Arbejdsskadesforsikring og ulykkesforsikring	4.754	5.000
ABF kontingent	6.532	7.000
Repræsentation	0	500
	17.059	19.500
Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag Nordea Kredit	370.119	372.000
Omkostninger i alt	657.147	702.190
Resultat før afdrag og henlæggelse	154.253	109.210
Afdrag Nordea Kredit	-155.180	-159.551
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	0	0
Årets resultat	-927	-50.341

Note 25. Likviditetsbudget 2020 (ej revideret)

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2020 kr.
Årets resultat	154.253	109.210
Årets afdrag prioritetsgæld	<u>-155.180</u>	<u>-159.551</u>
	-927	-50.341
Forudbetalinger	-45.731	45.000
Mellemregning andelshaver, overdragelse af andel	-25.000	-2.400
Øvrig gæld	-4.173	0
Ændring året	-75.831	-7.741
Bankindestående primo	533.783	457.952
Bankindestående ultimo	457.952	450.211
Årets likviditetsforskydning	-75.831	-7.741



Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kirkendruphaven.

Omkring årsrapporten 2019 lyder revisorerklæringen at regnskabet giver et retvisende billede.

Resultatet er kr. 154.253 mod budgetteret kr.128.866. Altså kr. 25.387 bedre end forventet. Forskellen på kr. 25.387. Primært er vedligeholdelsen af de grønne områder mindsket med kr. 5.250 og den løbende vedligeholdelse er kr. 12.049 mindre end budget. Resten kan primært henføres til mindre udgifter til administration og andre mindre besparelser. Uden disse afvigelser ville budget og regnskab for 2019 have været som planlagt.

Balancen

Likviditeten er faldet med kr. 75.831, hvilket kan henføres til det positive resultat på kr. 154.253, hvoraf der betales afdrag på prioritetsgæld med kr. 155.180. Forskydningen i balancen i øvrigt er primært, forudbetaling af forsikringer kr. 45.731 og afvikling af deposita ved handel kr. 25.000, der som sådan er årsagen til den negative likviditetsforandring .

Andelsboligværdien.

Primo 1/1 2019 kr. 799.441 med en stigning i værdien i 2019 på kr. 33.317 til værdien 31/12 2019 på kr. 832.758, der er lig maksimalprisen.

Primært som følge af forskel i valuarprisfastsættelsen med kr. +900.000 og det positive resultat på kr. 154.253.

Budget 2020 fremgår af side 20-22

Vi har budgetteret med et overskud på kr. 109.210. Afdragene for 2020 er budgetteret til kr. 159.551. Der trækkes kr. 7.741 af likviditeten i 2020 efter anvendt forudbetaling.

Bankbeholdningen samt budget for 2020 er således tilstrækkelig til dækning af forpligtelserne i 2020.

Nuværende boligafgift kan næsten dække årets løbende drift i 2020.

Med venlig hilsen

Centrumrevision ApS


Preben Arndal

Statsautoriseret revisor

MÅNEDENS ARTIKEL



Ændringer af andelsboligloven vedtaget

Folketinget har den 4. juni 2020 vedtaget tre lovforslag til ændring af lejeloven, boligreguleringsloven og andelsboligforeningsloven. Lovændringerne træder i kraft den 1. juli 2020, og udmønter den politiske aftale, der blev indgået i januar 2020, som skal imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme (Blackstone-aftalen).

Andelsboligforeningsloven ændres, så andelsboligforeninger får mulighed for at fastholde en valuarvurdering eller den offentlige vurdering, hvis lovændringerne betyder et fald i ejendommens værdi:

- Andelsboligforeninger kan fastholde en valuarvurdering på ubestemt tid, hvis vurderingen er indhentet før 1. juli 2020. Valuarvurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel den 1. juli 2020.
- Har en forening mere end én valuarvurdering, der er under 18 måneder gammel, kan foreningen selv vælge, hvilken vurdering, der skal fastholdes.
- Valuarvurderingen kan fastholdes, selvom foreningen ikke har brugt den til værdiansættelse af andelene, hvis det er dokumenteret ved revisorerklæring/note i regnskabet, at den er indhentet inden 1. juli 2020. Det er derfor også en mulighed for foreninger, der i dag benytter den offentlige vurdering eller anskaffelsessummen som værdiansættelsesmetode, hvis foreningen indhenter en valuarvurdering inden 1. juli 2020.
- Skulle en forening opleve et fald, når de nye offentlige vurderinger kommer, vil det også være muligt at fastholde den gamle offentlige vurdering tidsubegrænset på det tidspunkt.
- Udfører foreningen forbedringsarbejder på ejendommen, kan forbedringsværdien lægges til den fastholdte valuarvurdering eller offentlige vurdering, også efter lovens ikrafttræden.
- Det er stadig muligt at indhente en valuarvurdering efter lovens ikrafttræden, som i så fald vil være påvirket af de gældende regler for fx lejefastsættelse på tidspunktet for vurderingens udarbejdelse, og som skal fornys løbende og dermed ikke kan fastholdes.

Beslutningen om at fastholde en valuarvurdering skal ikke træffes nu, men på det tidspunkt, hvor foreningerne normalt ville indhente en fornyet valuarvurdering til brug for andelsværdiberegningen. Dvs. en forening, der normalt afholder ordinær generalforsamling i foråret, vil først skulle træffe beslutning om fastholdelse i foråret 2021. Det afgørende nu er, at valuarvurderingen er indhentet inden 1. juli 2020.