

KD REVISION
GL. VEJLEVEJ 2B
7200 GRINDSTED
TLF: 70 20 46 66
kd@kdrevision.dk

ÅRSRAPPORT FOR 2018

**ANDELSBOGLIGFORENINGEN SKOVVANGEN
BLOMSTERVANGEN 77-91 (ulige nr.)
6800 VARDE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære general-
forsamling den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Erklæring af revisor	2
Foreningsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	4
Balance pr. 31. december 2018	5
Noter til årsrapporten	7

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december for Andelsboligforeningen Skovvangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med vedtægterne.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 14. marts 2019

Bestyrelse

Peter Larsen
fg. formand og
forretningsfører

Henning Pedersen
kasserer

REVISORPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovvangen

Vi har opstillet den interne årsrapport for Andelsboligforeningen Skovvangen, for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, der aflægges efter vedtægterne.

Foreningens ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte gennemgang.

Gennemgangen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Gennemgangen omfatter endvidere en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Intet forbehold.

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion.

Det er vor opfattelse, at den interne årsrapport giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 i overensstemmelse med lovgivningen og almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

Grindsted, den 13. marts 2019
KD REVISION

Kristian Duus
revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Skovvangen
Blomstervangen 77-91 (ulige nr.)
6800 Varde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Varde

Bestyrelse

Peter Larsen, fg. formand og forretningsfører
Henning Pedersen, kasserer

Revisor

KD Revision
Gl. Vejlevej 2b
7200 Grindsted

RESULTATOPGØRELSE 01.01.2018 - 31.12.2018

Note nr.		<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2019</u> Budget
	Boligafgifter	223.795	252.300	206.000
1	Boligernes driftsudgifter	-164.382	-215.122	-133.500
2	Administrationsudgifter	<u>-28.483</u>	<u>-19.319</u>	<u>-33.700</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	30.929	17.859	38.800
	Finansielle indtægter	0	0	0
3	Finansielle omkostninger	<u>-6.007</u>	<u>-7.628</u>	<u>-5.500</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>24.922</u>	<u>10.232</u>	<u>33.300</u>
	Betalte prioritetsafdrag	43.163	42.186	48.000
	Overført resultat	<u>-18.241</u>	<u>-31.954</u>	<u>-14.700</u>
		<u>24.922</u>	<u>10.232</u>	<u>33.300</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Note nr. <u>AKTIVER:</u>		
Grunde og bygninger	<u>4.758.000</u>	<u>4.758.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.758.000</u>	<u>4.758.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.758.000</u>	<u>4.758.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>76.726</u>	<u>94.967</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>76.726</u>	<u>94.967</u>
AKTIVER I ALT	<u>4.834.726</u>	<u>4.852.967</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Note nr.		
	<u>PASSIVER</u>	
4	Andelsindskud	954.000
5	Betalte afdrag på lån (akkumulerede)	4.021.130
6	Overført resultat	-328.273
	EGENKAPITAL	<u>4.646.857</u>
		<u>4.621.935</u>
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>134.869</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>134.869</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	48.000
	Anden gæld	5.000
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>53.000</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>187.869</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.834.726</u>
		<u>4.852.967</u>

Note nr.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2019</u> Budget
1 <u>Boligernes driftsudgifter:</u>			
Ejendomsskat	65.039	63.047	65.000
Renovation og spildevand	19.746	21.480	21.000
Forsikringer	14.767	14.428	14.500
Antenneforening	18.760	43.392	0
Alarm udgifter	14.251	27.762	0
Vedligeholdelse	31.820	45.888	30.000
Øvrige omkostninger	<u>0</u>	<u>-877</u>	<u>3.000</u>
I ALT	<u><u>164.382</u></u>	<u><u>215.122</u></u>	<u><u>133.500</u></u>
2 <u>Administrationsudgifter:</u>			
Bestyrelseshonorar	15.500	8.000	16.000
EDB og hjemmeside	0	0	1.600
Gebyr	311	44	500
Kontingent ABF	1.568	1.552	1.600
Kursusudgifter/kørsel/generalforsamling	4.234	2.388	4.500
Mindre anskaffelser	0	25	500
Gaver og blomster	0	970	1.000
Porto og kontorhold	620	90	1.000
Regnskab	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>	<u>7.000</u>
I ALT	<u><u>28.483</u></u>	<u><u>19.319</u></u>	<u><u>33.700</u></u>
3 <u>Finansielle omkostninger:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	5.736	7.079	5.000
Renter bank	<u>271</u>	<u>549</u>	<u>500</u>
I ALT	<u><u>6.007</u></u>	<u><u>7.628</u></u>	<u><u>5.500</u></u>

Note nr.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
4	<u>Indskud:</u>	
	2 stk. type 81 á kr. 102.000	204.000
	2 stk. type 91 á kr. 114.000	228.000
	2 stk. type 99 á kr. 124.000	248.000
	2 stk. type 109 á kr. 137.000	274.000
	<u>INDSKUD I ALT</u>	<u>954.000</u>
5	<u>Betalt afdrag på lån (akkumulerede)</u>	
	Betalte afdrag akkumulerede primo	3.977.967
	Årets betalte afdrag	43.163
	<u>BETALTE AFDRAG I ALT</u>	<u>3.935.781</u> <u>42.186</u>
6	<u>Overført overskud:</u>	
	Overført overskud primo	-310.032
	Overført overskud	-18.241
	<u>I ALT</u>	<u>-310.032</u> <u>-31.954</u>
7	<u>Gæld til realkreditinstitutter:</u>	
	Nykredit 400.000	182.869
	Kortfristet del af gæld	226.032
	<u>I ALT</u>	<u>134.869</u> <u>-45.000</u> <u>181.032</u>

Note nr.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	
8	<u>Værdien af andelsbeviserne:</u>		
	Egenkapital iht. side 6	4.646.857	4.621.935
	Kursregulering prioritetsgæld	-10.168	-14.384
	Regulering af ejendomsværdien til kontantvurdering	<u>3.542.000</u>	<u>3.542.000</u>
	INDSKUD I ALT	<u><u>8.178.689</u></u>	<u><u>8.149.551</u></u>
	Værdi efter seneste ejendomsvurdering:		
	Type 81	874.302	871.187
	Type 91	977.353	973.871
	Type 99	1.063.230	1.059.442
	Type 109	<u>1.174.460</u>	<u>1.170.276</u>
		<u><u>4.089.345</u></u>	<u><u>4.074.776</u></u>
	I alt for 8 andelsboliger	<u><u>8.178.689</u></u>	<u><u>8.149.552</u></u>
9	<u>Pantsætnignert:</u>		
	Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S:		
	Realkreditpantebrev i matr.nr. 105 O, Varde, nom. kr. 3.804.000		
	Realkreditpantebrev i matr.nr. 105 O, Varde, nom. kr. 400.000		

Note 11 Lovkrævende nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgelooplysninger, om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger er:

		31.12.16		31.12.17	31.12.18
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	8	829	829	829
B2	Erhvervsandele	0			
B3	Boliglejemål	0			
B4	Erhvervslejemål	0			
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	8	179	179	179
B6	I alt	16	1008	1008	1008

	Sæt Kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af bogligafgiften			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af bogligafgiften				Den oprin- delige størrelse på andelshus
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøgle her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommenes opførelsesår	1984

	Sæt Kryds	JA	NEJ
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end, der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens med deres indskud.		

	Sæt Kryds	Anskaffels- prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 01.10.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Gennemsnit: kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.300.000	8.234
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 01.10.2016 kr.	Ejendomsværdi (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Gennemsnit: kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00	

	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	Ultimomådens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.), ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen. (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	16384	x12	829	237
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtæg	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 Kr.pr.m2	2017 Kr.pr.m2	2018 Kr.pr.m2
J	Årests overskud (før fradrag) gns.pr.andel-m2 de sidste tre år	38,67	12,35	30,06

		Kr.pr.m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.866	Andelsværdi på balancedagen divideret med andels boligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld-omsætningsaktiver	134	Gældsforpligtigelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	10.000	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv.løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelse divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr.pr.m2	2017 Kr.pr.m2	2018 Kr.pr.m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	46	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	37	46	32

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancengældsforpligtigelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100	
P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		96%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 Kr.pr.m2	2017 Kr.pr.m2	2018 Kr.pr.m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	50	51	52