

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

ÅRSRAPPORT FOR 2019

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære general-
forsamling den / 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Erklæring af revisor	2
Foreningsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	4
Balance pr. 31. december 2019	5
Noter til årsrapporten	7

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 12. marts 2020

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 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med lovgivningen og almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

Grindsted, den 11. marts 2020
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 01.01.2019 - 31.12.2019

Note nr.		<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2020</u> Budget
	Boligafgifter	203.142	223.795	200.000
1	Boligernes driftsudgifter	-135.346	-164.382	-134.700
2	Administrationsudgifter	<u>-31.376</u>	<u>-28.483</u>	<u>-33.700</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	36.420	30.930	31.600
	Finansielle indtægter	0	0	0
3	Finansielle omkostninger	<u>-4.687</u>	<u>-6.007</u>	<u>-5.000</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>31.732</u>	<u>24.923</u>	<u>26.600</u>
	Betalte prioritetsafdrag	44.161	43.163	48.000
	Overført resultat	<u>-12.429</u>	<u>-18.241</u>	<u>-21.400</u>
		<u>31.732</u>	<u>24.922</u>	<u>26.600</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</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>64.297</u>	<u>76.726</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>64.297</u>	<u>76.726</u>
AKTIVER I ALT	<u>4.822.297</u>	<u>4.834.726</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Note nr.		
	<u>PASSIVER</u>	
4	Andelsindskud	954.000
5	Betalte afdrag på lån (akkumulerede)	4.065.291
6	Overført resultat	<u>-340.702</u>
	EGENKAPITAL	<u>4.678.589</u>
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>90.708</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>90.708</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	48.000
	Anden gæld	<u>5.000</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>53.000</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>143.708</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.822.297</u>

Note nr.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2020</u> Budget
1 <u>Boligernes driftsudgifter:</u>			
Ejendomsskat	65.224	65.039	65.500
Renovation og spildevand	20.803	19.746	21.000
Forsikringer	15.043	14.767	15.200
Antenneforening	0	18.760	0
Alarm udgifter	0	14.251	0
Vedligeholdelse	34.141	31.820	30.000
Øvrige omkostninger	<u>136</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>
I ALT	<u><u>135.346</u></u>	<u><u>164.383</u></u>	<u><u>134.700</u></u>
2 <u>Administrationsudgifter:</u>			
Bestyrelseshonorar	15.500	15.500	16.000
EDB og hjemmeside	795	0	1.600
Gebyr	302	311	500
Kontingent ABF	1.632	1.568	1.600
Kursusudgifter/kørsel/generalforsamling	1.804	4.234	4.500
Mindre anskaffelser	3.995	0	500
Gaver og blomster	400	0	1.000
Porto og kontorhold	698	620	1.000
Revision	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>	<u>7.000</u>
I ALT	<u><u>31.376</u></u>	<u><u>28.483</u></u>	<u><u>33.700</u></u>
3 <u>Finansielle omkostninger:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	4.416	5.736	4.500
Renter bank	<u>272</u>	<u>271</u>	<u>500</u>
I ALT	<u><u>4.687</u></u>	<u><u>6.007</u></u>	<u><u>5.000</u></u>

Note nr.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</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	4.021.130
	Årets betalte afdrag	44.161
	<u>BETALTE AFDRAG I ALT</u>	<u>4.065.291</u>
6	<u>Overført overskud:</u>	
	Overført overskud primo	-328.273
	Overført overskud	-12.429
	<u>I ALT</u>	<u>-340.702</u>
7	<u>Gæld til realkreditinstitutter:</u>	
	Nykredit 400.000	138.708
	Kortfristet del af gæld	-48.000
	<u>I ALT</u>	<u>134.869</u>

Note nr.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
8	<u>Værdien af andelsbeviserne:</u>	
	Egenkapital iht. side 6	4.678.589
	Kursregulering prioritetsgæld	-6.829
	Regulering af ejendomsværdien til kontantvurdering	<u>3.542.000</u>
	INDSKUD I ALT	<u>8.213.760</u>
	Værdi efter seneste ejendomsvurdering:	
	Type 81	878.051
	Type 91	981.544
	Type 99	1.067.789
	Type 109	<u>1.179.496</u>
	<u>4.106.880</u>	<u>4.089.345</u>
	I alt for 8 andelsboliger	<u>8.213.760</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:

		31.12.17		31.12.18	31.12.19
		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	17200	x12	829	249
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtæg	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 Kr.pr.m2	2018 Kr.pr.m2	2019 Kr.pr.m2
J	Årests overskud (før fradrag) gns.pr.andel-m2 de sidste tre år	12,35	30,06	38,28

		Kr.pr.m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.908	Andelsværdi på balancedagen divideret med andels boligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld-omsætningsaktiver	96	Gældsforpligtigelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	10.004	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv.løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelse divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr.pr.m2	2018 Kr.pr.m2	2019 Kr.pr.m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	32	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	32	34

	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)		97%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 Kr.pr.m2	2018 Kr.pr.m2	2018 Kr.pr.m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	51	52	53