

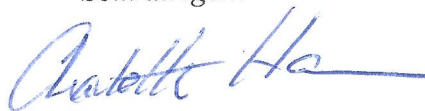
Andelsboligforeningen Egeskoven

8800 Viborg

Årsrapport for året 2019

*Godkendt på foreningens generalforsamling
den 18/6 2020*

Som dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<i>Indholdsfortegnelse.....</i>	<i>2</i>
<i>Bestyrelsens beretning.....</i>	<i>3</i>
<i>Revisionspåtegning.....</i>	<i>4</i>
<i>Resultatopgørelse.....</i>	<i>5</i>
<i>Balance.....</i>	<i>6</i>
<i>Noter.....</i>	<i>7</i>

BESTYRELSENS BERETNING

Foreningens regnskabsår er forløbet tilfredsstillende.

Foreningen har 20 medlemmer.

Resultatet kr. 116.820 vurderes som tilfredsstillende og foreslås overført til foreningens egenkapital.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:


Peter Thorup
formand


Torben S. Poulsen
kasserer


Karin Balle


Kent Pedersen

REVISORS ERKLÆRING

Jeg har ydet assistance ved udarbejdelsen af det af bestyrelsen aflagte regnskab for regnskabsåret 2019 for Andelsboligforeningen Egeskoven.

Udført arbejde

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte principper tilrettelagt og udført mit arbejde med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Jeg har ikke udført revision og dermed ikke efterprøvet regnskabsgrundlaget.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomisk stilling samt resultat.

Viborg, den 6.marts 2020

*Revisionsfirmaet
Hvam Jensen*

*Jens Chr. Hvam Jensen
revisor*



RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2019

Indtægter

Indgået boligafgifter og fællesudgifter.....	1.032.867	
Indgået for salg af andele.....	6.000	

1.038.867

Omkostninger

Ejendomsskat og renovation.....	122.415	
Forsikringer.....	30.697	
Kontingent grundejerforening.....	22.000	
Beboermøder.....	5.632	
Skattefrie honorarer til bestyrelse.....	8.000	
Elforbrug carporte.....	1.345	
Gartner/havearbejde.....	34.681	
Regnskabsassistance.....	10.375	
Kontorartikler.....	0	
Vedligeholdelse.....	20.628	
Fælleslokale.....	8.936	
Småanskaffelser.....	0	
Rådgivning.....	0	
Kontingent ABF.....	4.280	
Gebyrer.....	1.608	
Diverse.....	3.409	
Hensættelse til vedligeholdelse.....	200.000	474.006

Overskud før renter..... 564.861

Renter

Renteindtægter - Bank.....	1.590	
Renteudgifter - Kreditforening.....	-126.323	
Renteudgifter - Kreditforening rentesikring.....	-323.308	-448.041

Resultat efter renter..... 116.820

Af overskuddet kr. 116.820 er der betalt afdrag til Nykredit kr.23.250.

BALANCE PR. 31.12. 2019

AKTIVER

Ejendom til offentlig vurdering.....		29.500.000
Garageanlæg til offentlig vurdering.....		960.000
Fælleslokale Boligselskabet Sct Jørgen, 30% ejerandel.....		93.000
Den Jyske Sparekasse konto 281.743.....	1.269.340	
Den Jyske Sparekasse konto 355.275.....	362.739	
Nykredit Bank konto 3144.539.....	972.494	
Nykredit Bank konto 2698.425.....	5.819	2.610.392
AKTIVER I ALT.....		33.163.392

PASSIVER

Egenkapital pr. 1.1.2018.....	3.738.990	
Årets resultat.....	116.820	
Nedskrivning af statsstøtte.....	0	
Hensættelse til vedligeholdelse flyttet til passiver.....	0	
Prioritetsgæld reguleret til kontantværdi.....	-30.649	
Egenkapital før markedsværdiopgørelse.....	3.825.161	
Markedsværdiopgørelse af finansielle aftaler.....	-896.062	2.929.099
Nykredit, kursværdi.....		19.980.526
Skyldig vedr overdragelse af andelsbolig.....		414.800
Andelsbeviser.....		2.558.400
Markedsværdiopgørelse af finansielle aftaler.....		6.030.586
Hensat til vedligeholdelse.....		1.249.981
PASSIVER I ALT.....		33.163.392

Note 1 Hensat til vedligeholdelse

Hensat	2005	30.000
Hensat	2006	40.000
Hensat	2007	30.000
Hensat	2008	40.000
Hensat	2009	30.000
Hensat	2010	30.000
Hensat	2011	130.000
Hensat	2012	70.000
Hensat	2013	200.000
Hensat	2014	200.000
Hensat	2015	300.000
Hensat	2016	200.000
Hensat	2017	150.000
Hensat	2018	300.000
Hensat	2019	200.000
Hævet 2009 (maler)		-121.070
Hævet 2018 (renovering tag)		-578.949
		<u>1.249.981</u>



Noter til regnskabet for 2019.

Vedligehold

Der er oprettet en konto: "Afholdt vedligehold" (Fremgår første gang af regnskab for 2012)
Kontoen: "Hensættelse til vedligehold" er bibeholdt. Vores samlede vedligehold udgøres af summen af de to konti.

Afholdt vedligehold:	20.628 DKK
Hensættelse til vedligehold:	200.000 DKK
I alt:	220.628 DKK

Samlede hensættelser til vedligehold fremgår af regnskabsnote 1.

Markedsværdioppgørelse af finansielle aftaler

Markedsværdioppgørelsen pr 31/12 - 2018:	-5.134.524 DKK
Markedsværdioppgørelsen pr 31/12 - 2019:	-6.030.586 DKK
Differens:	-896.062 DKK

En positiv differens har positiv indflydelse på AB Egeskovens egenkapital.
Egenkapitalen bruges til udregning af bla. Andelskronen.

Statsstøtte

AB Egeskoven har modtaget et samlet statsstøtte på: 2.361.600 DKK
Det beløb skal tilbagebetales i tilfælde af at foreningen opløses, jf. andelsboligloven paragraf 5, stk. 11 og paragraf 160k i lov om almene boliger mv.

Andelskronen

Andelskronen beregnes på baggrund af Egenkapital og Andelsbeviser oprindelige værdi.
Egenkapital jf. regnskab: 2.929.099 hertil lægges reserver: 1.249.981 i alt: 4.179.080 DKK
(Reserverne var i 2017 indregnet i egenkapitalen, derfor medregnes de i andelskronen, de vil gradvis blive trukket ud af beregningen, under hensyntagen til en stabil andelskrone)

Andelskronen = (Egenkapital + Andelsbeviser)/Andelsbeviser
Andelskronen 2019 = (4.179.080 + 2.558.400)/2.558.400 = 2,63

Hvilket giver følgende andelsværdier (Forbedringer er ikke medtaget)

A&E boliger:	124.547 DKK * 2,63 = 327.558 DKK (357.449 DKK 2019)
B&D boliger:	129.736 DKK * 2,63 = 341.205 DKK (372.342 DKK 2019)
C boliger:	131.034 DKK * 2,63 = 344.619 DKK (376.067 DKK 2019)

Bestyrelsen/marts 2020



Budget for fællesudgifter 2020.

Der er i budgettet ikke medtaget renteindtægter fra driftskonto og vedligeholdskonto.

Budget 2020

Omkostningsart

Ejendomsskat og renovation	125.000
Grundejerforening	20.000
Forsikring	30.000
Rådgivning	10.000
Have omkostninger	35.000
Regnskab	10.250
EI	2.000
Hensættelse til vedligehold	250.000
ABF	4.500
Beboerlokale	20.000
Bestyrelses honorar	8.000
Div. Omkostninger	5.000
	<u>519.750</u>

Der anslås kvartalsvise betalinger til Nykredit på
DKK: 140.000 eller i alt DKK 560.000 pr/år

Hvilket giver et samlet budget på 1.079.750 DKK

Forventet samlet husleje indtægt: 1.121.952 DKK

Forventet overskud: 42.202 DKK

Bestyrelsen marts 2020.