

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2019

CVR nr. 31 43 68 26

29. regnskabsår

Årsrapport for 2019

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2019	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2019	6
Noter til årsregnskabet	7
Noter til årsregnskabet	8
Noter til årsregnskabet	9
Noter til årsregnskabet	10
Noter til årsregnskabet	11
Noter til årsregnskabet	12
Noter til årsregnskabet	13
Andelenes maksimale salgsværdi	14

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmetode.

Boligaftgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Obligationer (indeksobligationer)

Obligation beholdning optages til børskursen på statusdagen. Indeks- og kursregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf. De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien for så vidt angår anskaffelsessumprincippet og den offentlige kontantværdi. Hvorimod reservationen medregnes i andelskroneværdien beregnet efter valuarmetoden som følge af at valuaren har taget hensyn til den manglende vedligeholdelse.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator

Smørum, den 26. marts 2020

Administrator:



Bent Larsen

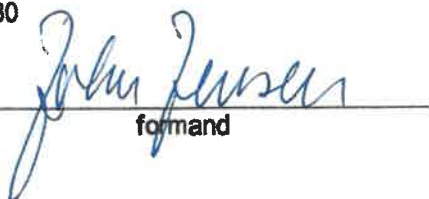
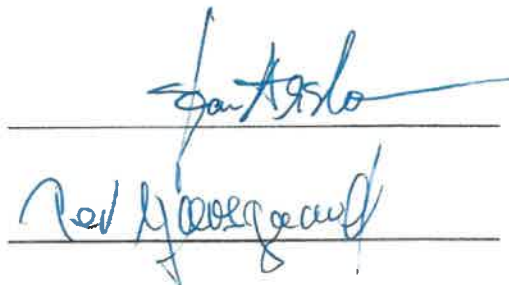
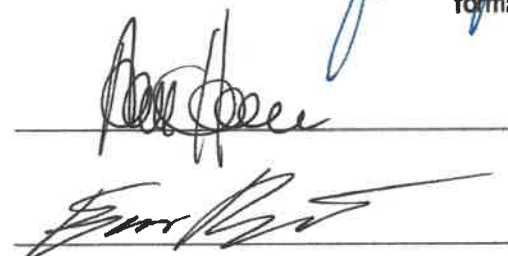
LOV-Regnskabsservice ApS

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 26. marts 2020


formand

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 27. marts 2020

Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2019

INDTÆGTER:		2019	2018
	Boligafgift	890.730	891.519
	Fællesbidrag	559.956	525.274
	Renteindtægter	0	513
1	Andel Furesø Kommune incl. fælleshus	24.868	39.302
	Andre indtægter	<u>1.700</u>	<u>2.800</u>
	Indtægter i alt	<u>1.477.254</u>	<u>1.459.408</u>
UDGIFTER:			
	Prioritetsrenter, Nykredit	51.615	76.271
	Renteudgifter, Nykredit, bankkonti	0	66
	Renteswap Nykredit konti	819.911	806.257
	Ejendomsskat incl. renovation	225.203	215.502
	Forsikringer	50.464	45.884
2	Fælleshus jvf. Specifikation	64.573	160.336
	Revision	18.600	18.370
	Valuarvurdering, advokat	12.500	16.625
	Møder og arrangementer	15.223	12.610
	Kontingenter	3.762	3.696
	Administrator, administration og kontorhold	38.432	37.438
	Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	2.444	13.138
	Service, gasfyr og tekniske anlæg	0	0
7	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	83.811	43.873
	Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads	23.383	21.686
5	Afskrivning	5.224	5.224
	Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende	<u>0</u>	<u>0</u>
	Udgifter i alt	<u>1.415.145</u>	<u>1.476.976</u>
	Årets resultat	<u>62.109</u>	<u>- 17.568</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
8	Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	0	420.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>- 0</u>	<u>0</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering" i alt	<u>- 0</u>	<u>420.000</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	110.000	80.000
8	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 82.149</u>	<u>- 0</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>27.851</u>	<u>80.000</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":		
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Overført til restandel af årets resultat	<u>34.258</u>	<u>- 517.568</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>34.258</u>	<u>- 517.568</u>
	Disponeret i alt	<u>62.109</u>	<u>- 17.568</u>

Balance pr. 31/12 2019**Aktiver**

Note		2019	2018
	<u>Ejendommen</u>		
6	Ejendommens anskaffelsessum	17.797.943	17.797.943
5	Tørretumbler (incl installation)	<u>20.898</u>	<u>26.122</u>
	Ejendommen i alt	<u>17.818.841</u>	<u>17.824.065</u>
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Periodiseringer	24.959	26.355
	Furesø Kommune	<u>34.760</u>	<u>49.105</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>59.719</u>	<u>75.460</u>
3	Likvide beholdninger i alt	<u>694.500</u>	<u>598.470</u>
	Aktiver i alt	<u>18.573.060</u>	<u>18.497.995</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	3.550.047	3.550.047
	Overført resultat tidligere år	- 2.012.732	- 1.495.164
	Overført årets resultat	<u>34.258</u>	<u>- 517.568</u>
		1.571.573	1.537.315
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
8	Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	1.420.000	1.420.000
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>521.948</u>	<u>494.097</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.513.521</u>	<u>3.451.412</u>
	<u>Gæld</u>		
4	Nykredit	15.000.000	15.000.000
	Skyldige omkostninger	<u>59.539</u>	<u>46.583</u>
	Gæld i alt	<u>15.059.539</u>	<u>15.046.583</u>
	Passiver i alt	<u>18.573.060</u>	<u>18.497.995</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andel Furesø Kommune vedrørende fælleshus

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	64.573
Revision	18.600
Administration	20.000
Møder og arrangementer	15.223
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	13.644
Vedligeholdelse af fællesarealer	<u>23.383</u>
	<u>155.423</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	59.926
Kommunens andel 16 % af kr. 155.423	24.868
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Renovationsafgift, ældreboliger	9.892
Gasmanden abonnement, ældreboliger	0
Modtaget i året fra Furesø Kommune	<u>- 59.926</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune	<u>34.760</u>

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt		6.700
Vaskeriindtægt		<u>9.984</u>
Indtægter i alt		16.684
Udgifter:		
Elforbrug	23.401	
Gasforbrug	6.121	
Ejendomsskat, incl renovation	15.401	
Vandafgift	11.318	
Forsikring	1.735	
Service, gasfyr, vaskeri	10.226	
Småanskaffelser (Krukker, pærer, bænksæt)	4.229	
Forbrugsmaterialer	1.061	
Løbende vedligeholdelse (Strøm hjertestarter og el. arb	7.765	
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	-	0
Kommunens andel 16 % af 0	-	0
	<u>7.765</u>	<u>- 81.257</u>
Udgift til fælleshus		<u>64.573</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 3 Likvidebeholdninger</u>	2019	2018
Nordea, foreningskonto 3195 655706	95.214	128.142
Girokonto, Danske Bank, 4966686	573.097	427.036
Nordea, foreningskonto 5499 598191	5.552	11.786
Nordea, foreningskonto 3195 655714	- 26	10.040
Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	16.797	16.797
Kassebeholdning	<u>3.866</u>	<u>4.669</u>
Likvidebeholdninger i alt	<u>694.500</u>	<u>598.470</u>

Note 4 Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	51.615	0	0	15.000.000	15.067.600
SWAP aftale	0	819.911	0	0	0	12.228.665
I alt	<u>15.000.000</u>	<u>871.526</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>	<u>27.296.265</u>

1. års nettoafdrag på ovenstående prioritetsgæld andrager kr.0

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 15.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 17.797.943,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 15.000.000,00. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 21.500.000,00

Gæld til Nykredit kr. 15.000.000 / SWAP aftale.

Nykreditlånet på kr. 15.000.000 (kursværdi og restgæld) er et afdragsfrit lån med variabel rente indtil udgangen af 2042.

For at sikre foreningen mod en fremtidig rentestigning er der indgået en SWAP aftale vedr. dette lån som betyder, at lånet reelt har en fast rente på 5,08 indtil 2037.

SWAP aftalen har en handelsværdi som skal betales eller modtages, såfremt foreningen ønsker at ophæve denne inden 2037.

Pr. 31/12 2019 var der en negativ handelsværdi på kr. 12.228.665, som skulle betales, hvis foreningen havde ønsket at ophæve aftalen på dette tidspunkt.

SWAP-aftalen udløber til kr. 0,00 i år 2037.

Noter til årsregnskabet

Note 5 Afskrivning

	Uden Kommune- refusion
Anskaffelsessum 1/1 2019	129.115
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2019	<u>129.115</u>
Afskrivning 1/1 2019	102.993
Afskrivning 2019	5.224
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2019	<u>108.217</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019	<u>20.898</u>

Note 6 Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum 17.797.943

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

Note 7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Maler (maling til plankeværk) *	2.277
Snedker/Tømrer (Rep af vindue og brædder ved kvist) *	25.000
Blikkenslager og tekniske anlæg (Rep og service af gasfyr) *	39.798
Sti og vej (udskiftning af hegn og rep af asfalt) *	15.074
Rep af låse	1.131
Anden vedligeholdelse	<u>531</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>83.811</u>

* Anvendt af hensættelserne

Maler (maling til plankeværk) *	2.277
Snedker/Tømrer (Rep af vindue og brædder ved kvist) *	25.000
Blikkenslager og tekniske anlæg (Rep og service af gasfyr) *	39.798
Sti og vej (udskiftning af hegn og rep af asfalt) *	<u>15.074</u>
Anvendt af hensættelserne i alt	<u>82.149</u>

Noter til årsregnskabet

Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 1/1 2019	1.420.000	
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2019	<u>0</u>	
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2019	1.420.000	
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering:		
Ingen anvendelser i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2019		<u>1.420.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2019	494.097	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2019	<u>110.000</u>	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2019	604.097	
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:		
Anvendelse af hensættelser jfr note 7	<u>82.149</u>	<u>82.149</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2019		<u>521.948</u>

Note 9 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Storkekrogen, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 3.392.953,33 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Note 10 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 3 oplyste.

Noter til årsrapporten

Note 11 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Storkekrogen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.				31-12-19	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31-12-19	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-19	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2019 - 31-12-2019	
B				Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger			19	1.732
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordeles i forhold til m2/i forhold til antal andelshavere				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1991	

E		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		43.858.000	25.322
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.941.948	1.121
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4,42%	
G		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	
H			Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år	
H1	Boligafgift		514	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		2017	2018	2019
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	60	-10	36
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		907	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		8.259	
K3	Teknisk andelsværdi		9.166	

M		2017	2018	2019
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	4	25	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	4	25	48
P				%
	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15,38%
R		2017	2018	2019
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 12 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 3.550.047

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi	Valuar kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital	Ikke relevant	1.571.573	1.571.573
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 17.797.943	- 17.797.943
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		22.600.000	43.858.000
Reserveret til vedl. af ejd. (plus)		0	521.948
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 27.296.265	- 27.296.265
Værdi til fordeling	<u>Ikke relevant</u>	- 5.922.635	<u>15.857.313</u>

Andelskroneværdi - 1,668 4,467

10 andele af opr. indskud kr. 175.416 kr. - 292.651 kr. 783.546

3 andele af opr. indskud kr. 146.213 kr. - 243.931 kr. 653.103

6 andele af opr. indskud kr. 226.208 kr. - 377.389 kr. 1.010.424

Andelskroneværdien er uændret frem til næste ordinære generalforsamling. Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for evt. misligholdelse.