

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2017

CVR nr. 31 43 68 26

27. regnskabsår

Årsrapport for 2017

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2017	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 indehold og opstillingsmetode.

Boligafgifter 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 er 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)

Obligationsbeholdning 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 valueren har taget hensyn til den manglende vedligeholdelse.

Andelskronen

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

Administrator

Smørum, den 5. april 2018

Administrator:



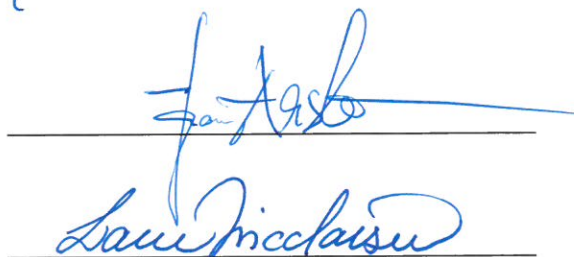
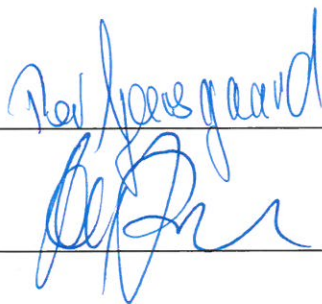
Bent Larsen
LOV-Regnskabsservice ApS

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 5. april 2018


formand

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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.

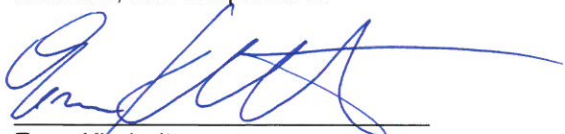
Uafhængighed

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 2017 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 6. april 2018



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2017

INDTÆGTER:		2017	2016
	Boligafgift	883.249	862.596
	Fællesbidrag	524.535	533.926
	Renteindtægter	2.419	1.128
1	Andel Furesø Kommune incl. fælleshus	26.480	23.798
	Andre indtægter	<u>172.460</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>1.609.143</u>	<u>1.421.448</u>
UDGIFTER:			
	Prioritetsrenter, Nykredit	95.310	95.745
	Renteudgifter, Nykredit, bankkonti	317	62
	Renteswap Nykredit konti	798.481	778.343
	Ejendomsskat incl. renovation	214.155	214.155
	Forsikringer	45.052	42.901
2	Fælleshus jvf. Specifikation	101.026	55.612
	Revision	18.100	18.000
	Valuar vurdering, rådgivningshonorar Rafn & Søn og Advokat	136.533	9.375
	Møder, generalforsamling og fællesarrangementer	9.066	13.258
	Kontingenter	4.999	4.439
	Administrator, administration og kontorhold	33.020	27.571
	Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	18.407	43.493
	Service, gasfyr og tekniske anlæg	17.100	0
7	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	7.706	103.204
	Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads, småanskaffelser	0	0
5	Afskrivning, parklygte, stibelysning, vaskemaskine og tørretumbler	5.224	5.224
	Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende	<u>0</u>	<u>80.258</u>
	Udgifter i alt	<u>1.504.496</u>	<u>1.491.640</u>
	Årets resultat	<u>104.647</u>	<u>- 70.192</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
8	Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	1.000.000	0
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>- 0</u>	<u>0</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering" i alt	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	65.000	80.000
8	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 0</u>	<u>- 81.054</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>65.000</u>	<u>- 1.054</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":		
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Overført til restandel af årets resultat	<u>- 960.353</u>	<u>- 69.138</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>- 960.353</u>	<u>- 69.138</u>
	Disponeret i alt	<u>104.647</u>	<u>- 70.192</u>

Balance pr. 31/12 2017**Aktiver**

Note		2017	2016
	<u>Ejendommen</u>		
6	Ejendommens anskaffelsessum	17.797.943	17.797.943
5	Tørretumbler (incl installation)	<u>31.346</u>	<u>36.570</u>
	Ejendommen i alt	<u>17.829.289</u>	<u>17.834.513</u>
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Periodiseringer	17.944	20.554
	Furesø Kommune	<u>59.926</u>	<u>33.575</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>77.870</u>	<u>54.129</u>
3	Likvide beholdninger i alt	<u>740.170</u>	<u>518.353</u>
	Aktiver i alt	<u>18.647.329</u>	<u>18.406.995</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	3.550.047	3.550.047
	Overført resultat tidligere år	- 534.811	- 465.673
	Overført årets resultat	<u>- 960.353</u>	<u>- 69.138</u>
		2.054.883	3.015.236
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
8	Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	1.000.000	0
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>414.097</u>	<u>349.097</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.468.980</u>	<u>3.364.333</u>
	<u>Gæld</u>		
4	Nykredit	15.000.000	15.000.000
	Driftskonto, 55714 check	8.607	62
	Skyldige omkostninger	<u>169.742</u>	<u>42.600</u>
	Gæld i alt	<u>15.178.349</u>	<u>15.042.662</u>
	Passiver i alt	<u>18.647.329</u>	<u>18.406.995</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andel Furesø Kommune vedrørende fælleshus

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	101.026
Revision	18.100
Administration	18.900
Møder, generalforsamling og fællesarrangementer	9.066
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	<u>18.407</u>
	<u>165.499</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	33.575
Kommunens andel 16 % af 165.499	26.480
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Kommunens andel af ny vasker og gulv i fælleshus	- 9.903
Andel - fælleshus, malerarbejde	0
Forbrugsafgift, ældreboliger	0
Renovationsafgift, ældreboliger	9.774
Gasmanden abonnement, ældreboliger	0
Modtaget i året fra Furesø Kommune	<u>- 0</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune	<u>59.926</u>

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt	4.200
Vaskeriindtægt	<u>20.780</u>
Indtægter i alt	24.980
Udgifter:	
Elforbrug	26.494
Gasforbrug	6.116
Ejendomsskat, incl renovation	14.516
Vandafgift	6.846
Forsikring	1.735
Service, gasfyr, vaskeri	8.649
Småanskaffelser (div køkkenting og hækkeklipper)	4.352
Forbrugsmaterialer	1.671
Løbende vedligeholdelse (nyt gulv i fælleshus)	55.627
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	- 0
Kommunens andel 16 % af 0	<u>- 0</u>
	55.627 - 126.006
Udgift til fælleshus	<u>101.026</u>

Noter til årsregnskabet

Note 3 Likvidebeholdninger

	2017	2016
Nordea, foreningskonto 3195 655706	168.720	159.998
Girokonto, Danske Bank, 4966686	547.539	330.170
Nordea, foreningskonto 5499 598191	1.995	7.351
Nordea, foreningskonto 3195 655714	0	0
Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	16.827	16.917
Kassebeholdning	<u>5.089</u>	<u>3.917</u>
Likvidebeholdninger i alt	<u>740.170</u>	<u>518.353</u>

Note 4 Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	95.310	0	0	15.000.000	15.106.500
SWAP aftale	<u>0</u>	<u>798.481</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.831.045</u>
I alt	<u>15.000.000</u>	<u>893.791</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>	<u>24.937.545</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 2017 var der en negativ handelsværdi på kr. 9.831.045, 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 2017	129.115
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2017	<u>129.115</u>
Afskrivning 1/1 2017	92.545
Afskrivning 2017	5.224
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2017	<u>97.769</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	<u>31.346</u>

Note 6 Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum 17.797.943

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

Note 7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Maler	0
Snedker/Tømrer	4.267
Murer	0
Blikkenslager	3.439
El installatør	0
Garmester	0
Anden vedligeholdelse	<u>0</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>7.706</u>

Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 1/1 2017	0
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2017	<u>1.000.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2017	1.000.000
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 2017	<u>1.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2017	349.097
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2017	<u>65.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2017	414.097
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:	
Ingen anvendelser i året	<u>0</u> <u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2017	<u>414.097</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.			31-12-17		
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.			31-12-17		
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.			31-12-17		
Seneste regnskabsperiode			01-01-2017 - 31-12-2017		
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
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.000.000	24.826
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.414.097	816
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,28	
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	812	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	
J		2015	2016
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-311	-40
		2017	60
K		Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi	1.186	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	8.291	
K3	Teknisk andelsværdi	9.477	

M		2015	2016	2017
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	432	59	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	432	59	4
P				%
	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15,00%
R		2015	2016	2017
	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	2.054.883	2.054.883
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 17.797.943	- 17.797.943
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		22.600.000	43.000.000
Reserveret til vedl. af ejd. (plus)		0	414.097
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 24.937.545</u>	<u>- 24.937.545</u>
Værdi til fordeling	<u>Ikke relevant</u>	<u>- 3.080.605</u>	<u>17.733.492</u>

Andelskroneværdi - 0,868 4,995

10 andele af opr. indskud kr. 175.416 kr. - 152.220 kr. 876.253

3 andele af opr. indskud kr. 146.213 kr. - 126.878 kr. 730.375

6 andele af opr. indskud kr. 226.208 kr. - 196.295 kr. 1.129.973

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