

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2021

CVR nr. 31 43 68 26

31. regnskabsår

Årsrapport for 2021

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2021	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2021	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. 12, § 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)

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 17. marts 2022

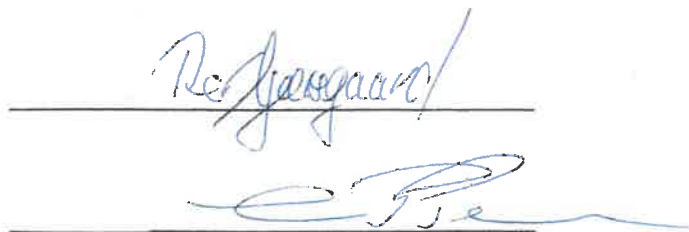
Administrator:


Evan Klarholt
Revisionsfirmaet Evan Klarholt**Ledelsens regnskabspåtegning**

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 17. marts 2022


formand

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 udførelse 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 2021 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 18. marts 2022



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2021

INDTÆGTER:		2021	2020
	Boligafgift	876.499	895.464
	Fællesbidrag	605.884	581.462
1	Andel Furesø Kommune incl. Fælleshus	21.465	19.469
	Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>1.503.848</u>	<u>1.496.395</u>
UDGIFTER:			
	Ejendomsskat incl. Renovation	244.245	236.730
	Forsikringer	47.594	47.190
2	Fælleshus jvf. Specifikation	63.795	59.786
	Revision incl administration	39.000	18.600
	Valuarvurdering, advokat	0	13.125
	Konsulentbistand, vedligeholdelsesplan	0	15.625
	Møder og arrangementer	12.659	2.025
	Kontingenter	4.019	3.905
	Bestyrelsesomk, kontorhold mv	15.325	36.286
	Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	18.701	2.006
	Service, gasfyr og tekniske anlæg	0	0
7	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	47.428	219.157
	Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads	0	18.662
5	Afskrivning	14.688	5.224
	Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende	<u>0</u>	<u>0</u>
	Udgifter i alt	<u>507.454</u>	<u>678.321</u>
	Årets resultat før finansielle poster	<u>996.394</u>	<u>818.074</u>
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>852.822</u>	<u>849.658</u>
	Finansielle poster, netto	<u>852.822</u>	<u>849.658</u>
	Årets resultat	<u>143.572</u>	<u>- 31.584</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	110.000	110.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	- 219.157
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>33.572</u>	<u>77.573</u>
	Disponeret i alt	<u>143.572</u>	<u>- 31.584</u>
Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	143.572	- 31.584
	Betalt prioritetsafdrag	0	0
	Afskrivning driftsmidler	<u>14.688</u>	<u>5.224</u>
	Likviditetsresultat i alt	<u>158.260</u>	<u>- 26.360</u>

Balance pr. 31/12 2021

Aktiver

Note		2021	2020
	<u>Anlægsaktiver</u>		
6	Grund og bygninger	17.797.943	17.797.943
5	Driftsmidler	<u>163.227</u>	<u>15.674</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.961.170</u>	<u>17.813.617</u>
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Andre tilgodehavender	31.160	29.741
	Periodiseringer	<u>15.002</u>	<u>22.283</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>46.162</u>	<u>52.024</u>
3	Likvide beholdninger i alt	<u>633.341</u>	<u>670.749</u>
	Aktiver i alt	<u>18.640.673</u>	<u>18.536.390</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	3.550.047	3.550.047
	Overført resultat tidligere år	- 1.900.901	- 1.978.474
	Overført årets resultat	<u>33.572</u>	<u>77.573</u>
		1.682.718	1.649.146
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
8	Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	1.420.000	1.420.000
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>522.791</u>	<u>412.791</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.625.509</u>	<u>3.481.937</u>
	<u>Langfristet gældsforpligtelser</u>		
4	Kreditinstitutter	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	<u>Kortfristet gældsforpligtelser</u>		
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	<u>15.164</u>	<u>54.453</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>15.164</u>	<u>54.453</u>
	Samlede gældsforpligtelser i alt	<u>15.015.164</u>	<u>15.054.453</u>
	Passiver i alt	<u>18.640.673</u>	<u>18.536.390</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andre tilgodehavender - Andel Furesø Kommune vedrørende fællesomkostninger

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	63.795
Revision incl administration	39.000
Møder og arrangementer	12.659
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	13.375
Vedligeholdelse af fællesarealer	<u>5.326</u>
	<u>134.155</u>

Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	29.741
Kommunens andel 16 % af kr. 134.155	21.785
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Renovationsafgift, ældreboliger	9.695
Modtaget i året fra Furesø Kommune	<u>- 29.741</u>

Andre tilgodehavender, tilgodehavende hos Furesø Kommune	<u>31.480</u>
--	---------------

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt	0
Vaskeriindtægt	<u>12.031</u>

Indtægter i alt	12.031
-----------------	--------

Udgifter:			
Elforbrug	23.651		
Gasforbrug	10.912		
Ejendomsskat, incl renovation	19.687		
Vandafgift	9.270		
Forsikring	2.002		
Service, gasfyr, vaskeri	9.359		
Småanskaffelser	518		
Forbrugsmaterialer	427		
Løbende vedligeholdelse (Strøm hjertestarter og el. arb	0		
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	-	0	
Kommunens andel 16 % af 0	-	0	<u>- 75.826</u>

Udgift til fælleshus	<u>63.795</u>
----------------------	---------------

Noter til årsregnskabet

<u>Note 3 Likvidebeholdninger</u>	2021	2020
Nordea, foreningskonto 3195 655706	106.076	184.185
Girokonto, Danske Bank, 4966686	500.559	461.966
Danske bank, kasserer konto	9.903	
Nordea, foreningskonto 5499 598191	0	3.411
Nordea, foreningskonto 3195 655714	6	24
Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	16.797	16.797
Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>4.366</u>
Likvidebeholdninger i alt	<u>633.341</u>	<u>670.749</u>

Note 4 Kreditinstitutter - Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	53.074	0	0	15.000.000	15.088.050
SWAP aftale	<u>0</u>	<u>794.559</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.476.413</u>
I alt	<u>15.000.000</u>	<u>847.633</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>	<u>25.564.463</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 2021 var der en negativ handelsværdi på kr. 10.476.413, som skulle betales, hvis foreningen havde ønsket at ophæve aftalen på dette tidspunkt.

Handelsværdien (kaldet basisværdien) på SWAP-aftalen er opgjort af Nykredit og medtaget i beregningen af andelskroneværdien.

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

Noter til årsregnskabet

Note 5 Driftsmidler

	Uden Kommune- refusion
Anskaffelsessum 1/1 2021	129.115
Tilgang i året	162.241
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2021	<u>291.356</u>
Afskrivning 1/1 2021	113.441
Afskrivning 2021	14.688
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2021	<u>128.129</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2021	<u>163.227</u>

Note 6 Grund og bygninger - Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum 17.797.943

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

Note 7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Maler (maling)	999
Snedker/Tømrer (Fugtundersøgelse)	1.212
Murer (Fugning af badeværelser)	0
Blikkenslager (nedløb og rensning af kloak)	1.840
Blikkenslager (rep af gasfyr, skift af styring v gasfyr)	9.597
Blikkenslager og tekniske anlæg (Service af gasfyr)	30.544
Anden vedligeholdelse	<u>3.236</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>47.428</u>

* Anvendt af hensættelserne

Der er i årets ikke anvendt af hensættelserne.

Noter til årsregnskabet

Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 1/1 2021	1.420.000	
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2021	<u>0</u>	
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2021		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 2021		<u>1.420.000</u>

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2021	412.791	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2021	<u>110.000</u>	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2021		522.791
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:		
Anvendelse af hensættelser jfr note 7	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2021		<u>522.791</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.

Note 11 Forsikringsdækning

I henhold til andelsforeningens vedtægter, er der, som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsforeningens medlemmer og tredjemand, tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000,00 for formuetab pr. forsikringsår maks. pr. formuetab kr. 500.000,00.

Noter til årsrapporten

Note 12 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.				31-12-21	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31-12-21	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-21	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2021 - 31-12-2021	
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	43.858.000	25.322
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	522.791	302
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,19	
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	506	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	
J		2019	2020
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	36	-18
K		Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi	971	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	8.277	
K3	Teknisk andelsværdi	9.248	

M		2019	2020	2021
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	48	126	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	48	126	27
P				%
	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15,63%
R		2019	2020	2021
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>3.550.047</u>
Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2020 (uændret fra 2012) udgør	<u>22.600.000</u>
Valuarvurdering pr. 31/12 2019	<u>43.858.000</u>

Der foreligger en valuarvurdering afgivet forud for den 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Denne vurdering er fastfrosset pr. statusdagen den 31/12 2021 og frem, og vil i kommende år, jvf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk.3, blive anvendt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien indtil ny valuarvurdering vælges.

Værdimetode	Anskaffelsessum	Offentlig kontantværdi	Valuar kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital	Ikke relevant	1.682.718	1.682.718
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	522.791
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 25.564.463	- 25.564.463
Værdi til fordeling	<u>Ikke relevant</u>	<u>- 4.079.688</u>	<u>17.701.103</u>
Andelskroneværdi		- 1,149	4,986
10 andele af opr. indskud <u>kr. 175.416</u>		<u>kr. - 201.587</u>	<u>kr. 874.652</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 146.213</u>		<u>kr. - 168.027</u>	<u>kr. 729.041</u>
6 andele af opr. indskud <u>kr. 226.208</u>		<u>kr. - 259.957</u>	<u>kr. 1.127.909</u>

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