

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2022

CVR nr. 31 43 68 26

32. regnskabsår

Årsrapport for 2022

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2022	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.

Boligaftifter 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 30. marts 2023

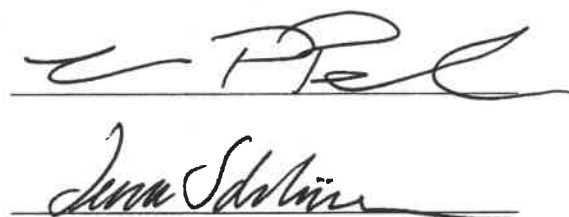
Administrator:


Evan Klarholt
Revisionsfirmaet Evan KlarholtLedelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 30. marts 2023


formand

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 31. marts 2023



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2022

INDTÆGTER:		2022	2021
	Boligafgift	849.948	876.499
	Fællesbidrag	644.466	605.884
1	Andel Furesø Kommune incl. Fælleshus	27.610	21.465
	Andre indtægter	<u>2.139</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>1.524.163</u>	<u>1.503.848</u>
UDGIFTER:			
	Ejendomsskat incl. Renovation	256.989	244.245
	Forsikringer	48.778	47.594
2	Fælleshus jvf. Specifikation	97.274	63.795
	Revision incl administration	39.875	39.000
	Valuarvurdering, advokat	0	0
	Konsulentbistand, vedligeholdelsesplan	0	0
	Møder og arrangementer	14.660	12.669
	Kontingenter	4.533	4.019
	Bestyrelsesomk, kontorhold mv	26.845	15.325
	Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	20.756	18.701
	Service, gasfyr og tekniske anlæg	0	0
7	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	37.604	47.428
	Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads	0	0
5	Afskrivning	21.448	14.688
	Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende	<u>0</u>	<u>0</u>
	Udgifter i alt	<u>568.762</u>	<u>507.454</u>
	Årets resultat før finansielle poster	<u>955.401</u>	<u>996.394</u>
	Finansielle indtægter	0	0
4	Finansielle omkostninger	<u>853.284</u>	<u>852.622</u>
	Finansielle poster, netto	<u>853.284</u>	<u>852.622</u>
	Årets resultat	<u>102.117</u>	<u>143.572</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	110.000	110.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>- 7.883</u>	<u>33.572</u>
	Disponeret i alt	<u>102.117</u>	<u>143.572</u>
Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	102.117	143.572
	Betalt prioritetsafdrag	0	0
	Afskrivning driftsmidler	<u>21.448</u>	<u>14.688</u>
	Likviditetsresultat i alt	<u>123.565</u>	<u>158.260</u>

Balance pr. 31/12 2022**Aktiver**

Note		2022	2021
	<u>Anlægsaktiver</u>		
6	Grund og bygninger	17.797.943	17.797.943
5	Driftsmidler	<u>141.779</u>	<u>163.227</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.939.722</u>	<u>17.961.170</u>
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Andre tilgodehavender	74.539	31.160
	Periodiseringer	<u>16.013</u>	<u>15.002</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>90.552</u>	<u>46.162</u>
3	Likvide beholdninger i alt	<u>716.581</u>	<u>670.749</u>
	Aktiver i alt	<u>18.746.855</u>	<u>18.640.673</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	3.550.047	3.550.047
	Overført resultat	<u>- 1.875.212</u>	<u>- 1.867.329</u>
		1.674.835	1.682.718
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
8	Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering	1.420.000	1.420.000
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>632.791</u>	<u>522.791</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.727.626</u>	<u>3.625.509</u>
	<u>Langfristet gældsforpligtelser</u>		
4	Gæld til realkreditinstitutter	<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>		
	Gæld til banker	84	0
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	<u>19.144</u>	<u>15.164</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>19.229</u>	<u>15.164</u>
	Samlede gældsforpligtelser i alt	<u>15.019.229</u>	<u>15.015.164</u>
	Passiver i alt	<u>18.746.855</u>	<u>18.640.673</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andre tilgodehavender - Andel Furesø Kommune vedrørende fællesomkostninger

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	97.274
Revision incl administration	39.875
Møder og arrangementer	14.660
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	20.756
Vedligeholdelse af fællesarealer	<u>0</u>
	<u>172.565</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	31.160
Kommunens andel 16 % af kr. 172.565	27.610
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Renovationsafgift, ældreboliger	9.469
Modtaget i året fra Furesø Kommune	<u>- 0</u>
Andre tilgodehavender, tilgodehavende hos Furesø Kommune	<u>68.239</u>

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt	2.000
Vaskeriindtægt	<u>13.200</u>
Indtægter i alt	15.200
Udgifter:	
Elforbrug	37.811
Gasforbrug	19.711
Ejendomsskat, incl renovation	17.154
Vandafgift	10.004
Forsikring	1.694
Service, gasfyr, vaskeri	10.289
Småanskaffelser	8.184
Forbrugsmaterialer	407
Løbende vedligeholdelse (udskift udslagsvask vaskeri, låsesmed)	7.220
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	- 0
Kommunens andel 16 % af 0	<u>- 0</u>
	<u>7.220</u>
	- 112.474
Udgift til fælleshus	<u>97.274</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 3 Likvidebeholdninger</u>	2022	2021
Nordea, foreningskonto 3195 655706	0	106.076
Girokonto, Danske Bank, 4966686	701.389	500.559
Danske bank, kasserer konto	15.192	9.903
Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	<u>0</u>	<u>16.797</u>
Likvidebeholdninger i alt	<u>716.581</u>	<u>633.341</u>

Note 4 Kreditinstitutter - Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	125.948	0	0	15.000.000	15.009.300
SWAP aftale	<u>0</u>	<u>721.787</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.389.304</u>
I alt	<u>15.000.000</u>	<u>847.735</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>	<u>18.398.604</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 2022 var der en negativ handelsværdi på kr. 3.389.304, 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 4 Finansielle udgifter

Prioritetsrenter	125.948
Renteudgifter, SWAP	721.787
Renteudgifter banker	<u>5.549</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>853.284</u>

Note 5 Driftsmidler

	Uden Kommune- refusion
Anskaffelsessum 1/1 2022	291.356
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2022	<u>291.356</u>
Afskrivning 1/1 2022	128.129
Afskrivning 2022	21.448
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2022	<u>149.577</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2022	<u>141.779</u>

Note 6 Grund og bygninger - Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum	<u>17.797.943</u>
-----------------------------	-------------------

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

Note 7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Maler	0
Snedker/Tømrer (Renset skotrende og rep af nedløb)	1.275
Murer	0
EL-installatør (Udskiftning af sikringer)	3.906
Blikkenslager	0
Blikkenslager (rep af gasfyr)	6.385
Blikkenslager og tekniske anlæg (service af gasfyr)	22.191
Anden vedligeholdelse	<u>3.847</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>37.604</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 2022	1.420.000
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2022	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2022	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 2022	<u>1.420.000</u>

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2022	522.791
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2022	<u>110.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2022	632.791
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 2022	<u>632.791</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.				31-12-22	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31-12-22	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-22	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2022 - 31-12-2022	
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	2.052.791	1.185
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,68	
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	491	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	
J		2020	2021
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-18	83
			2022
			59
K		Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi	967	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	8.206	
K3	Teknisk andelsværdi	9.173	

M		2020	2021	2022
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	126	27	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	126	27	22
P				%
	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15,61%
R		2020	2021	2022
	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 2021 (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 2022 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	1.674.835	1.674.835
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 17.797.943	- 17.797.943
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		22.600.000	43.858.000
Reserveret til imødegå af stigning på SWAP(minus)		0	- 3.500.000
Reserveret til vedl. af ejd. (plus)		0	632.791
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 18.398.604	- 18.398.604
Værdi til fordeling	Ikke relevant	- 3.078.288	21.469.079
Andelskroneværdi		0,867	6,047
10 andele af opr. indskud <u>kr. 175.416</u>		<u>kr. 152.105</u>	<u>kr. 1.060.837</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 146.213</u>		<u>kr. 126.783</u>	<u>kr. 884.230</u>
6 andele af opr. indskud <u>kr. 226.208</u>		<u>kr. 196.148</u>	<u>kr. 1.368.004</u>

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