

A/B Boller Skov

CVR-nr. 30 44 75 73

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling den
06/10 2020



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Boller Skov
Peder Kællers Vej 7G
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 44 75 73
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 23. november 2005

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen Peder Kællers Vej 1A - 7H, Horsens.

Bestyrelse

Carsten Kjær, formand
Gitte Nielsen
Jytte Kristoffersen
Mogens Sørensen

Administrator

LRP I/S
Løvenørnsgade 17
8700 Horsens

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Boller Skov.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. august 2020

Administrator

LRP I/S

Bestyrelse



Carsten Kjær
formand



Gitte Nielsen



Jytte Kristoffersen



Mogens Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Boller Skov

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Boller Skov for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Horsens, den 31. august 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28



Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Boller Skov er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, (ej reviderede) budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til Andre reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end kostpris.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendomme. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt bl.a. ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generaliforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
Note	2019/20	(ej revideret)	2018/19	(ej revideret)
	kr.	2019/20	t.kr.	2020/21
		t.kr.		t.kr.
Indtægter				
Boligafgifter	2.577.600	2.577	2.547	2.577
Indtægter i alt	2.577.600	2.577	2.547	2.577
Omkostninger				
Ejendomsudgifter	1 (232.936)	(228)	(226)	(236)
Vedligeholdelse	1 (270.299)	(250)	(169)	(261)
Administrationsomkostninger	1 (60.717)	(66)	(70)	(65)
Omkostninger i alt	(563.952)	(544)	(465)	(562)
Resultat før finansielle poster	2.013.648	2.033	2.082	2.015
Finansielle indtægter	2 187	1	0	1
Finansielle omkostninger	3 (1.971.747)	(2.010)	(1.997)	(1.980)
Årets resultat	42.088	24	85	36
Forslag til resultatdisponering				
Henlæggelse til vedligeholdelsesfond	20.000	20	20	20
Overført resultat	22.088	4	65	16
	42.088	24	85	36

Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Aktiver			
Ejendommen Peder Kællers Vej 1A - 7H, 8700 Horsens	4	<u>45.435.013</u>	<u>45.435</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>45.435.013</u>	<u>45.435</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>45.435.013</u>	<u>45.435</u>
Andre tilgodehavender	5	0	10
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.304</u>	<u>19</u>
Tilgodehavender		<u>20.304</u>	<u>29</u>
Likvide beholdninger	6	<u>551.976</u>	<u>499</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>572.280</u>	<u>528</u>
Aktiver i alt		<u>46.007.293</u>	<u>45.963</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Passiver			
Andelsindskud		10.000.000	10.000
Overført resultat mv.		<u>(10.772.675)</u>	<u>(12.182)</u>
		<u>(772.675)</u>	<u>(2.182)</u>
Andre reserver			
Andre reserver til vedligeholdelse af ejendom		<u>295.156</u>	<u>275</u>
Andre reserver		<u>295.156</u>	<u>275</u>
Egenkapital			
	7	<u>(477.519)</u>	<u>(1.907)</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	8	<u>46.427.950</u>	<u>47.815</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>46.427.950</u>	<u>47.815</u>
Vandregnskab		1.486	0
Forudbetalt boligafgift		13.080	13
Øvrig gæld	9	<u>42.296</u>	<u>42</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>56.862</u>	<u>55</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>46.484.812</u>	<u>47.870</u>
Passiver i alt		<u>46.007.293</u>	<u>45.963</u>
Eventualforpligtelser	10		
Nøgleoplysninger	11		
Beregning af andelsværdi	12		

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2019/20 kr.	Budget (ej revideret) 2019/20 t.kr.	Realiseret 2018/19 t.kr.	Budget (ej revideret) 2020/21 t.kr.
1 Omkostninger				
Ejendomsudgifter				
Ejendomsskatter	114.964	115	115	115
Forsikringer (inkl. mæglerhonorar)	44.336	43	43	50
Renovation	44.714	45	43	45
Eftersyn af affaldssystem	3.063	0	3	0
Elforbrug, fællesarealer	25.859	25	22	26
Ejendomsudgifter	232.936	228	226	236
Vedligeholdelse				
Drift af elevatorer	36.730	24	31	20
Energimærkning	22.500	0	0	0
Vedligeholdelse	106.614	120	55	150
Kontingent grundejerforening	25.600	26	26	26
Vedligeholdelse af udearealer	46.654	45	21	30
Renholdelse	32.201	35	36	35
Vedligeholdelse	270.299	250	169	261
Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	31.250	32	31	32
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.750	18	18	18
Generalforsamling	3.945	6	8	5
Advokathonorar	0	0	6	0
Kontingent ABF	6.528	6	6	6
Udgifter til hjemmeside	435	1	0	1
Gebyrer m.v.	259	1	0	1
Repræsentationsudgifter	0	1	0	1
Øvrige møder og medlemsaktiviteter	550	1	1	1
Administrationsomkostninger	60.717	66	70	65
Omkostninger i alt	563.952	544	465	562

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
	2019/20	(ej revideret)	2018/19	(ej revideret)
	2019/20	2019/20	2018/19	2020/21
	kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2 Finansielle indtægter				
Renter af bankindeståender	187	1	0	1
	187	1	0	1
3 Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter, bidrag og afregninger på swap	1.971.747	2.010	1.997	1.980
	1.971.747	2.010	1.997	1.980

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2019	<u>45.435.013</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>45.435.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>45.435.013</u>

Værdien af foreningens ejendom ifølge offentlig vurdering udgør kr. 67.000.000.

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
5 Andre tilgodehavender		
Igangværende vandregnskab	0	3
Tilgodehavende hos andelshaver	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>0</u>	<u>10</u>
6 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank 5343 0557165	73.613	74
Arbejdernes Landsbank 5381 0589062 (vedl.)	276.013	256
Nykredit Bank 8117 1584256	<u>202.350</u>	<u>169</u>
	<u>551.976</u>	<u>499</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsind- skud	Overført resultat mv.	I alt	Andre re- server til vedligehol- delse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. juli 2019	10.000.000	(12.181.365)	(2.181.365)	275.156	275.156	(1.906.209)
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	1.386.602	1.386.602	0	0	1.386.602
Årets resultat	0	22.088	22.088	20.000	20.000	42.088
Egenkapital 30. juni 2020	10.000.000	(10.772.675)	(772.675)	295.156	295.156	(477.519)

8 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nykredit, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 6, opr. kr. 34.900.000, afdragsfrit indtil 2026. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rentesats 2. halvår 2020: 0,0 % p.a. Bidrag: 0,8 % .	100,00	18	169.576	34.900.000	34.900.000	35.007.152
Renteaftale med Nykredit Bank om sikring af renten. Aftalt rente frem til udløb i 2026 er 4,89% p.a. Aftalen sikrer CIBOR 6-lånet, oprindeligt kr. 34.900.000. Markedsværdien er oplyst af Nykredit Bank.		6	1.802.171	11.527.950	11.527.950	11.527.950
I alt			1.971.747	46.427.950	46.427.950	46.535.102

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	t.kr.
9 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.750	18
Administrationshonorar	0	16
Skyldige omkostninger i øvrigt	24.546	8
	42.296	42

10 Eventualforpligtelser

Hæftelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Finansielle instrumenter

Der er indgået aftale med Nykredit Bank om sikring af en fast stigningstakt i rentesatsen på foreningens lån i Nykredit. Renten er aftalt til 4,89 % p.a. frem til udløb i 2026.

Nykredit Bank har oplyst, at markedsværdien af denne aftale pr. 30. juni 2020 er negativ med kr. 11.527.950, hvilket er det beløb, der skal afregnes såfremt foreningen vælger at opsige aftalen pr. 30. juni 2020. Den negative markedsværdi er indregnet i årsregnskabet som en gældsforpligtelse. Markedsværdien ved udløb i 2026 er kr. 0.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 34.900, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 47.815.

Tilskud

Foreningen har ikke modtaget tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30-6-2018	30-6-2019	30-6-2020	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	3.502	3.502	32	3.502
B6	I alt	3.502	3.502	32	3.502

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2020	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	19.132

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2020	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	295.156	84

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	214.800	12	3.502	736

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	(17)	24	12

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.907	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.110	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	19.017	K1 plus K2

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input checked="" type="checkbox"/>
----	--	--	--------------------------------	--

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	48	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	56	48	77

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	(2)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	0

Noter til årsrapporten

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	19.132
Anskaffelsessum (kostpris)	12.974
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.110
Foreslået andelsværdi	5.468
Reserver uden andelsværdi	84
	Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	736
	I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	
Vedligeholdelsesomkostninger	10,74 %
Øvrige omkostninger	11,50 %
Finansielle poster, netto	77,76 %
Afdrag	0,00 %
	<u>100,00 %</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100,00 %</u>

Noter til årsrapporten

12 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsværdi), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		(772.675)
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	(45.435.013)	
Offentlig vurdering af ejendom	<u>67.000.000</u>	21.564.987
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	46.427.950	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>(46.535.102)</u>	<u>(107.152)</u>
		<u>20.685.160</u>
Ejendommene er indregnet til offentlig ejendomsvurdering.		

Andelsværdi pr. m2		
Beregnet andelskrone	20.685.160	
Antal m2 / Værdi pr. m2	<u>3.502</u>	<u>5.907</u>
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	20.685.160	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>10.000.000</u>	<u>2,07</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 24.09.2019)		<u>1,91</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nom. kr. 295.000	24	295.000	7.080.000	610.212	14.645.093
Nom. kr. 365.000	<u>8</u>	<u>365.000</u>	<u>2.920.000</u>	<u>755.008</u>	<u>6.040.067</u>
	<u>32</u>		<u>10.000.000</u>		<u>20.685.160</u>

Andelsboligforeningen Boller Skov I

Bilag 1 til regnskab 2019/20 og budget 2020/21

Bolig nr.	Peder kællers vej nr.	Oprindeligt indskud	Ny andelskrone 2,07	Nuværende månedlig boligafgift	Månedlig boligafgift fra 1. okt. 2020
3203001	1A	295.000	610.212	6.340	6.340
3203002	1B	295.000	610.212	6.340	6.340
3203003	1C	365.000	755.009	7.830	7.830
3203004	1D	295.000	610.212	6.340	6.340
3203005	1E	295.000	610.212	6.340	6.340
3203006	1F	295.000	610.212	6.340	6.340
3203007	1G	365.000	755.009	7.830	7.830
3203008	1H	295.000	610.212	6.340	6.340
3203009	3A	295.000	610.212	6.340	6.340
3203010	3B	295.000	610.212	6.340	6.340
3203011	3C	365.000	755.009	7.830	7.830
3203012	3D	295.000	610.212	6.340	6.340
3203013	3E	295.000	610.212	6.340	6.340
3203014	3F	295.000	610.212	6.340	6.340
3203015	3G	365.000	755.009	7.830	7.830
3203016	3H	295.000	610.212	6.340	6.340
3203017	5A	295.000	610.212	6.340	6.340
3203018	5B	295.000	610.212	6.340	6.340
3203019	5C	365.000	755.009	7.830	7.830
3203020	5D	295.000	610.212	6.340	6.340
3203021	5E	295.000	610.212	6.340	6.340
3203022	5F	295.000	610.212	6.340	6.340
3203023	5G	365.000	755.009	7.830	7.830
3203024	5H	295.000	610.212	6.340	6.340
3203025	7A	295.000	610.212	6.340	6.340
3203026	7B	365.000	755.009	7.830	7.830
3203027	7C	295.000	610.212	6.340	6.340
3203028	7D	295.000	610.212	6.340	6.340
3203029	7E	295.000	610.212	6.340	6.340
3203030	7F	365.000	755.009	7.830	7.830
3203031	7G	295.000	610.212	6.340	6.340
3203032	7H	295.000	610.212	6.340	6.340
		10.000.000	20.685.160	214.800	214.800

HUSK at tillægge kr. 200 til aconto-betaling af vand