

Den Selvgroede Andelsboligforening Dragehøjen

Dragehøjvej 20 - 46

Fensmark

4684 Holmegaard

Årsrapport**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den



dirigent

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapport	13
Beregning af andelskronen	18
Lovkrævede nøgleoplysninger	20
Budget 2018 (ej revideret)	23

Bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2017 for Den Selvgroede Andelsboligforening Dragehøjen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen:

Fensmark, den 14. marts 2018



Grethe Andersen
formand



Inge Lilleskov
bestyrelsesmedlem



Karin Larsen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Den Selvgroede Andelsboligforening Dragehøjen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvgroede Andelsboligforening Dragehøjen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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 påtegning på årsregnskabet

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. Fejlinformation 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, beviste 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 væsentligt 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Næstved, den 14. marts 2018

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63



Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Dragehøjvej 20 - 46, Fensmark 4684 Holmegaard Matr.nr. 0002am, Kalkerup By, Fensmark	
CVR-nr.	32 86 31 40	
Bestyrelse	Grethe Andersen	formand
	Inge Lilleskov	bestyrelsesmedlem
	Karin Larsen	bestyrelsesmedlem
Revisor	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den Selvgroede Andelsboligforening Dragehøjen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede 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.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 aktieudbytte og kursregulering af værdipapirer m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Gas og Genvex	15 år	0%

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og investeringsbeviser, er indregnet til kursværdien på statusdagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning og indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

'Overført resultat m.v.' indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Vedligeholdelsesfond" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Beløbet indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det fortsat den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Lovkrævede nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
Boligafgift	414.504	430.804	471.372
Antenne, indbetalinger	0	0	19.225
Ventelistegebyr	0	0	100
Andelsboligsalg, gebyr	0	0	500
Tilbagebetaling, grundskyld 2011	5.938	0	0
	<u>420.442</u>	<u>430.804</u>	<u>491.197</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-102.178	-93.684	-90.562
3 Renholdelse	-16.290	-35.000	-23.412
4 Vedligeholdelse, løbende	-163.089	-237.744	-429.587
5 Administration	-24.936	-25.900	-23.701
	<u>-306.493</u>	<u>-392.328</u>	<u>-567.262</u>
Resultat før finansielle poster	113.949	38.476	-76.065
6 Finansielle indtægter	7.862	0	8.208
7 Finansielle omkostninger	-83.081	-84.325	-83.525
Årets resultat	38.730	-45.849	-151.382
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til vedligeholdelsesfond	200.000	0	200.000
Overført restandel af årets resultat	-161.270	-45.849	-351.382
Disponeret i alt	38.730	-45.849	-151.382
Likviditetsover-/underskud			
Årets resultat	38.730	-45.849	-151.382
Afskrivninger	59.544	59.544	59.544
Årets amortiseringsomkostning	1.325	1.325	1.325
Likviditetsover-/underskud	99.599	15.020	-90.513

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Aktiver		
8	Ejendommens værdi	11.328.388	11.328.388
9	Gasfyr og Genvex	422.866	482.410
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.751.254	11.810.798
	Anlægsaktiver i alt	11.751.254	11.810.798
	Værdipapirer	110.402	104.861
	Kasse	55	545
10	Bankindestående	812.984	710.979
	Likvide beholdninger i alt	813.039	711.524
	Omsætningsaktiver i alt	923.441	816.385
	Aktiver i alt	12.674.695	12.627.183

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	2.227.088	2.227.088
11	Overført resultat	7.065.834	7.227.104
12	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	400.000	200.000
	Egenkapital i alt	9.692.922	9.654.192
13	Prioritetsgæld	2.962.890	2.961.565
	Forudbetalt boligafgift	5.464	0
14	Vandregnskab	2.019	326
15	Anden gæld	11.400	11.100
	Gældsforpligtelser i alt	2.981.773	2.972.991
	Passiver i alt	12.674.695	12.627.183
1	Væsentligste aktiviteter		
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelskronen		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommen Dragehøjvej 20 - 46, Fensmark, 4684 Holmegaard.

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-36.011	-37.984	-35.946
Renovation	-32.599	-33.000	-32.141
Forsikringer	-22.795	-22.700	-22.475
Antenneafgift	-10.773	0	0
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-102.178	-93.684	-90.562

3 Renholdelse

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Snerydning	-4.688	-10.000	-6.125
Gård og have	-11.602	-25.000	-17.287
Renholdelse i alt	-16.290	-35.000	-23.412

4 Vedligeholdelse, løbende

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Service gas og genvex	-73.210	-30.000	-22.281
Maler	0	0	-160.125
Nye vinduer og døre	0	-75.000	-72.273
Vedligeholdelse, udvendig	-27.241	-73.200	-115.364
Diverse vedligeholdelse	-3.094	0	0
Afskrivning på gasfyr og genvex	-59.544	-59.544	-59.544
Vedligeholdelse, løbende i alt	-163.089	-237.744	-429.587

Noter til årsrapport

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Revision og regnskabsassistance	-11.400	-11.100	-11.100
	Rafn & Søn	-1.377	0	0
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-2.007	-3.400	-1.569
	Møder og generalforsamlinger	-6.036	-7.100	-7.432
	Gaver og blomster	-1.400	-1.500	-912
	ABF Kontingent	-2.716	-2.800	-2.688
	Administration i alt	-24.936	-25.900	-23.701

6	Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
		2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Udbytte aktier og investeringsbeviser	2.321	0	2.417
	Kursregulering	5.541	0	5.791
	Finansielle indtægter i alt	7.862	0	8.208

7	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-81.756	-83.000	-82.200
	Årets amortiseringsomkostninger	-1.325	-1.325	-1.325
	Finansielle omkostninger i alt	-83.081	-84.325	-83.525

8	Ejendommens værdi	2017	2016
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum	11.328.388	11.328.388
	Ejendommens værdi ultimo	11.328.388	11.328.388
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2017	13.100.000	13.100.000

Noter til årsrapport

9	Gasfyr og Genvex		2017	2016
			kr.	kr.
	Gasfyr og Genvex primo		893.162	893.162
			893.162	893.162
	Akkumulerede afskrivninger primo		-410.752	-351.208
	Årets afskrivning		-59.544	-59.544
			-470.296	-410.752
	Gasfyr og Genvex ultimo		422.866	482.410
10	Bankindestående		2017	2016
			kr.	kr.
	Danske Bank 6140 416 558		812.984	710.979
	Bankindestående i alt		812.984	710.979
11	Overført resultat		2017	2016
			kr.	kr.
	Saldo primo		7.227.104	7.578.486
	Overført restandel af årets resultat		-161.270	-351.382
	Overført resultat ultimo		7.065.834	7.227.104
12	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		2017	2016
			kr.	kr.
	Saldo primo		200.000	0
	Årets henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse		200.000	200.000
	Vedligeholdelsesfond ultimo		400.000	200.000
13	Prioritetsgæld	Kursværdi	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
	Realkredit Danmark 002	3.247.248	3.000.000	3.000.000
	Amortisering af låneomkostninger	0	-37.110	-38.435
	Prioritetsgæld i alt	3.247.248	2.962.890	2.961.565
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		0	0
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		3.000.000	3.000.000
			3.000.000	3.000.000
	Restgæld efter 5 år, afrundet		3.000.000	3.000.000

Noter til årsrapport

Navn	Realkredit Danmark 002
Art	Flexlån
Rente	1,78%
Restløbetid	27,25
Afdragsfrit indtil	1/4 2025
Rente fast indtil	1/4 2025
Næste års afdrag	0

14	Vandregnskab	2017 kr.	2016 kr.
	Indbetalt a conto vand	-46.570	-45.558
	Vandudgifter	48.940	47.770
	Vandregnskab 2015/16	-351	-1.886
	Vandregnskab i alt	2.019	326

15	Anden gæld	2017 kr.	2016 kr.
	Revision	11.400	11.100
	Anden gæld i alt	11.400	11.100

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 3.000.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.328.388.

Sikkerhedsstillelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 7.879.084, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 g E2.

Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Noter til årsrapport

Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum for bestyrelsesansvar på kr. 1.000.000 og en dækningssum for underslæb på kr. 300.000.

Beregning af andelskronen

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>11.328.388</u>
b) Handelsværdien	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>13.100.000</u>

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	11.328.388	13.100.000
Bogført værdi	<u>-11.328.388</u>	<u>-11.328.388</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>1.771.612</u>
Bogført prioritetsgæld	0	2.962.890
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-3.247.248
Tilbageført amortisering af låneomkostninger	<u>-37.110</u>	<u>0</u>
Regulering	<u>-37.110</u>	<u>-284.358</u>
Vedligeholdelsesfond	-400.000	-400.000
Egenkapital	<u>9.692.922</u>	<u>9.692.922</u>
Regulering	<u>9.292.922</u>	<u>9.292.922</u>
Reguleret egenkapital	<u>9.255.812</u>	<u>10.780.176</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>4,156015</u>	<u>4,840480</u>

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Dragehøjvej 20	153.186	636.643	741.494
Dragehøjvej 22	172.340	716.248	834.208
Dragehøjvej 24	153.186	636.643	741.494
Dragehøjvej 26	172.340	716.248	834.208
Dragehøjvej 28	172.340	716.248	834.208
Dragehøjvej 30	136.966	569.233	662.981
Dragehøjvej 32	153.186	636.643	741.494
Dragehøjvej 34	153.186	636.643	741.494
Dragehøjvej 36	172.340	716.248	834.208
Dragehøjvej 38	136.966	569.233	662.981
Dragehøjvej 40	153.186	636.643	741.494
Dragehøjvej 42	153.186	636.643	741.494
Dragehøjvej 44	172.340	716.248	834.208
Dragehøjvej 46	172.340	716.248	834.208
I alt	2.227.088	9.255.812	10.780.176

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2016 kr. 4,940581

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til kr. 4,840480

Lovkrævede nøgleoplysninger

18 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I Den Selvgrøede Andelsboligforening Dragehøjen anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2015 m ²	2016 m ²	2017 m ²	2017 stk.
B1 Andelsboliger	1.256	1.256	1.256	14
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	1.256	1.256	1.256	14

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens 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", beskriv fordelingsnøglen: Boligafgift fordeles efter indskud. Fællesudgifter fordeles ligeligt.				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1989
D2 Ejendommens opførelsesår	1990

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Anvendt værdi 2017 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.100.000		10.430
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Anvendt værdi 2017 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	400.000		318
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	3,1%		

Ref.	Sæt kryds	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

Ref.	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		370
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	127	-121	31

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	8.583	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.639	
K3	Teknisk andelsværdi	10.222	

Forklaring til beregning		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2015	2016	2017
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	235	342	130
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	235	342	130

Forklaring til beregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73,7%	

Forklaring til beregning		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2015	2016	2017
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	224	0	0

Budget 2018 (ej revideret)

	Budget 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 kr.
Boligafgift	415.684	414.504	430.804
Tilbagebetaling, grundskyld 2011	0	5.938	0
	<u>415.684</u>	<u>420.442</u>	<u>430.804</u>
Ejendomsskatter	-37.684	-36.011	-37.984
Renovation	-33.000	-32.599	-33.000
Forsikringer	-23.000	-22.795	-22.700
Øvrige realiserede ejendoms- og forbrugsudgifter	0	-10.773	0
Snerydning	-10.000	-4.688	-10.000
Gård og have	-25.000	-11.602	-25.000
Service gasfyr og genvex	-40.000	-73.210	-30.000
Nye vinduer og døre	-75.000	0	-75.000
Vedligeholdelse, udvendig	-61.700	-27.241	-73.200
Diverse vedligeholdelse	0	-3.094	0
Afskrivninger	-59.544	-59.544	-59.544
Revision og regnskabsassistance	-12.000	-11.400	-11.100
Kontorhold, gebyrer m.v.	-3.500	-2.007	-3.400
Møder og generalforsamlinger	-6.000	-6.036	-7.100
Gaver og blomster	-3.000	-1.400	-1.500
ABF Kontingent	-2.800	-2.716	-2.800
Øvrige realiserede administrationsomkostninger	0	-1.377	0
	<u>-392.228</u>	<u>-306.493</u>	<u>-392.328</u>
Resultat før finansielle poster	23.456	113.949	38.476
Kursregulering og udbytter	0	7.862	0
Renter, prioritetsgæld	-83.000	-81.756	-83.000
Årets amortiseringsomkostning	-1.325	-1.325	-1.325
Årets driftsresultat	-60.869	38.730	-45.849
Afskrivninger	59.544	59.544	59.544
Årets amortiseringsomkostning	1.325	1.325	1.325
Likviditetsoverskud/underskud	0	99.599	15.020
Heraf forventet:			
Henlæggelse til vedligeholdelsesfond	0	200.000	0
	<u>0</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>