

Den Selvgroede Andelsboligforening Dragehøjen

Dragehøjvej 20 - 46

Fensmark

4684 Holmegaard

Årsrapport**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

25. juni 2020

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 2020 (ej revideret)	23

Bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2019 for Den Selvgroede Andelsboligforening Dragehøjen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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:

^{25. juni}
Fensmark, den ~~13. marts~~ 2020



Grethe Mary Andersen
formand



Inge Lilleskov
bestyrelsesmedlem



Karin Friis 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 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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. 300 af 26. marts 2019 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, 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 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 13. marts 2020

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



Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Dragenhøjvej 20 - 46 4684 Fensmark Matr.nr. 0002am, Kalkerup By, Fensmark	
CVR-nr.	32 86 31 40	
Bestyrelse	Grethe Mary Andersen	formand
	Inge Lilleskov	bestyrelsesmedlem
	Karin Friis 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. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og 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 bekendtgørelsenr. 300 af 26. marts 2019 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 aktiviteter 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 foreningens 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 renter af udbytte fra aktie og investeringsbeviser.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kursregulering af værdipapirer 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
• Gasfyr og Genvex	15 år	0%

Værdipapirer

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

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 lånoptagelsen 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. Udgør låneomkostningerne mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

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 lånoptagelsen 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 amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 19 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Boligafgift	416.208	416.114	415.824
	Ventelistegebyr	200	0	200
		<u>416.408</u>	<u>416.114</u>	<u>416.024</u>
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-100.674	-94.684	-94.906
3	Renholdelse	-29.729	-42.000	-20.050
4	Vedligeholdelse, løbende	-108.444	-190.744	-199.025
5	Vedligeholdelse, renovering mv.	-220.651	-75.000	0
6	Administration	-24.359	-29.100	-44.109
		<u>-483.857</u>	<u>-431.528</u>	<u>-358.090</u>
	Resultat før finansielle poster	-67.449	-15.414	57.934
7	Finansielle indtægter	2.069	0	2.337
8	Finansielle omkostninger	-87.466	-84.325	-102.364
	Årets resultat	-152.846	-99.739	-42.093
Forslag til resultatdisponering:				
	Hensat til vedligeholdelsesfond	200.000	0	200.000
	Anvendt fra vedligeholdelsesfond	-220.651	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-132.195	-99.739	-242.093
	Disponeret i alt	-152.846	-99.739	-42.093
Likviditetsover-/underskud				
	Årets resultat	-152.846	-99.739	-42.093
	Afskrivninger	59.544	59.544	59.544
	Årets amortiseringsomkostning	1.325	1.325	1.325
	Likviditetsover-/underskud	-91.977	-38.870	18.776

Balance 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	11.328.388	11.328.388
10	Gasfyr og Genvex	303.778	363.322
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.632.166	11.691.710
	Anlægsaktiver i alt	11.632.166	11.691.710
	Værdipapirer	86.731	91.116
11	Vandregnskab	11.192	2.744
	Tilgodehavender i alt	11.192	2.744
	Kasse	1.863	26
12	Bankindestående	743.671	843.922
	Likvide beholdninger i alt	745.534	843.948
	Omsætningsaktiver i alt	843.457	937.808
	Aktiver i alt	12.475.623	12.629.518

Balance 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	2.227.088	2.227.088
13	Overført resultat	6.691.546	6.823.741
14	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	579.349	600.000
	Egenkapital i alt	9.497.983	9.650.829
15	Prioritetsgæld	2.965.540	2.964.215
	Forudbetalt boligafgift	0	2.724
16	Anden gæld	12.100	11.750
	Gældsforpligtelser i alt	2.977.640	2.978.689
	Passiver i alt	12.475.623	12.629.518
1	Væsentligste aktiviteter		
17	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
18	Beregning af andelskronen		
19	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

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

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

		Budget (ej revideret)	
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-39.814	-37.684	-38.324
Renovation	-36.788	-34.000	-33.633
Forsikringer	-24.072	-23.000	-22.949
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-100.674	-94.684	-94.906

3 Renholdelse

		Budget (ej revideret)	
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Snerydning	-938	-12.000	-11.250
Gård og have	-28.791	-30.000	-8.800
Renholdelse i alt	-29.729	-42.000	-20.050

4 Vedligeholdelse, løbende

		Budget (ej revideret)	
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Service gas og genvex	-14.074	-10.000	-23.093
Varmemesterordning	0	-46.200	0
Vedligeholdelse, bygninger	-15.685	-15.000	-97.021
Vedligeholdelse, udvendig	-14.880	-15.000	-15.999
Diverse vedligeholdelse, låseservice mv	-4.261	0	-3.368
Afskrivning på gasfyr og genvex	-59.544	-59.544	-59.544
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-45.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-108.444	-190.744	-199.025

5 Vedligeholdelse, renovering mv.

		Budget (ej revideret)	
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Maler, gavle og facader	-220.651	-75.000	0
Vedligeholdelse, renovering mv. i alt	-220.651	-75.000	0

Noter til årsrapport

6	Administration	Budget (ej revideret)		
		2019	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
	Revision og regnskabsassistance	-12.100	-12.000	-11.750
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-3.094	-8.900	-3.285
	Småanskaffelser, bord og bænkesæt	0	0	-19.888
	Møder og generalforsamlinger	-5.909	-2.400	-5.968
	Gaver og blomster	-400	-3.000	-474
	ABF kontingent	-2.856	-2.800	-2.744
	Administration i alt	-24.359	-29.100	-44.109

7	Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
		2019	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
	Udbytte, aktier og investeringsbeviser	2.069	0	2.337
	Finansielle indtægter i alt	2.069	0	2.337

8	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2019	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
	Renter, prioritetsgæld	-81.756	-83.000	-81.756
	Kursregulering, aktier og investeringsbeviser	-4.385	0	-19.283
	Årets amortiseringsomkostninger	-1.325	-1.325	-1.325
	Finansielle omkostninger i alt	-87.466	-84.325	-102.364

9	Ejendommens værdi	2019		2018
		kr.		kr.
	Anskaffelsessum primo	11.328.388		11.328.388
	Ejendommens værdi ultimo	11.328.388		11.328.388
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2019	13.100.000		13.100.000

Noter til årsrapport

10	Gasfyr og Genvex	2019	2018
		kr.	kr.
	Gasfyr og Genvex primo	893.162	893.162
		893.162	893.162
	Akkumulerede afskrivninger primo	-529.840	-470.296
	Årets afskrivning	-59.544	-59.544
		-589.384	-529.840
	Gasfyr og Genvex ultimo	303.778	363.322

11	Vandregnskab	2019	2018
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto vand	-49.080	-48.720
	Afholdte udgifter	61.810	53.615
	Vandregnskab , tidligere år	-1.538	-2.151
	Vandregnskab i alt	11.192	2.744

12	Bankindestående	2019	2018
		kr.	kr.
	Danske Bank 6140 416 558	743.671	843.922
	Bankindestående i alt	743.671	843.922

13	Overført resultat	2019	2018
		kr.	kr.
	Saldo primo	6.823.741	7.065.834
	Overført restandel af årets resultat	-132.195	-242.093
	Overført resultat ultimo	6.691.546	6.823.741

14	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2019	2018
		kr.	kr.
	Saldo primo	600.000	400.000
	Årets henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	200.000	200.000
	Årets anvendelse til dækning af årets vedligeholdelse	-220.651	0
	Vedligeholdelsesfond ultimo	579.349	600.000

Noter til årsrapport

15	Prioritetsgæld	Kursværdi kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Realkredit Danmark 002	3.296.436	3.000.000	3.000.000
	Amortisering af låneomkostninger	0	-34.460	-35.785
	Prioritetsgæld i alt	3.296.436	2.965.540	2.964.215

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.965.540	2.964.215
	2.965.540	2.964.215
Restgæld efter 5 år, afrundet	3.000.000	3.000.000

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

16	Anden gæld	2019 kr.	2018 kr.
	Revision	12.100	11.750
	Anden gæld i alt	12.100	11.750

17 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.

Eventualforpligtelser

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 19, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Noter til årsrapport

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

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

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

18 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	2.965.540
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-3.296.436
Tilbageført amortisering af låneomkostninger	<u>-34.460</u>	<u>0</u>
Regulering	<u>-34.460</u>	<u>-330.896</u>
Vedligeholdelsesfond	-579.349	-579.349
Egenkapital	<u>9.497.983</u>	<u>9.497.983</u>
Regulering	<u>8.918.634</u>	<u>8.918.634</u>
Reguleret egenkapital	<u>8.884.174</u>	<u>10.359.350</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>3,989144</u>	<u>4,651523</u>

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Dragehøjvej 20	153.186	611.081	712.548
Dragehøjvej 22	172.340	687.489	801.643
Dragehøjvej 24	153.186	611.081	712.548
Dragehøjvej 26	172.340	687.489	801.643
Dragehøjvej 28	172.340	687.489	801.643
Dragehøjvej 30	136.966	546.377	637.100
Dragehøjvej 32	153.186	611.081	712.548
Dragehøjvej 34	153.186	611.081	712.548
Dragehøjvej 36	172.340	687.489	801.643
Dragehøjvej 38	136.966	546.377	637.100
Dragehøjvej 40	153.186	611.081	712.548
Dragehøjvej 42	153.186	611.081	712.548
Dragehøjvej 44	172.340	687.489	801.643
Dragehøjvej 46	172.340	687.489	801.643
I alt	<u>2.227.088</u>	<u>8.884.174</u>	<u>10.359.350</u>

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 2018

kr. 4,737980

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til**

kr. 4,651523

Lovkrævede nøgleoplysninger

19 Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 2017 m ²	BBR Areal 2018 m ²	BBR Areal 2019 m ²	Antal 2019 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.	Ar
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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 2019 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 2019 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	579.349		461
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	4,4%		

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		371
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
	2017	2018	2019
Ref.	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)	31	-34	-122

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 18)	
	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	8.248	
K2 + (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.699	
K3 Teknisk andelsværdi	9.947	

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	130	158	86
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	176
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	130	158	262

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.	2017	2018	2019
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

Budget 2020 (ej revideret)

	Budget 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 kr.
Boligafgift	416.114	416.208	416.114
Ventelistegebyr	0	200	0
	<u>416.114</u>	<u>416.408</u>	<u>416.114</u>
Ejendomsskatter	-39.814	-39.814	-37.684
Renovation	-40.600	-36.788	-34.000
Forsikringer	-25.000	-24.072	-23.000
Snerydning	-10.000	-938	-12.000
Gård og have	-15.000	-28.791	-30.000
Service gasfyr og genvex	-10.000	-14.074	-10.000
Varmemesterordning	-46.200	0	-46.200
Vedligeholdelse, bygninger	0	-15.685	-15.000
Vedligeholdelse, udvendig	-15.000	-14.880	-15.000
Diverse vedligeholdelse, låseservice mv	-5.000	-4.261	-45.000
Afskrivninger	-59.544	-59.544	-59.544
Maler, gavle og facader	0	-220.651	-75.000
Vedligeholdelse, renovering mv.	-90.000	0	0
Revision og regnskabsassistance	-12.000	-12.100	-12.000
Kontorhold, gebyrer m.v.	-17.100	-3.094	-8.900
Møder og generalforsamlinger	-3.500	-5.909	-2.400
Gaver og blomster	-1.100	-400	-3.000
ABF kontingent	-2.800	-2.856	-2.800
	<u>-392.658</u>	<u>-483.857</u>	<u>-431.528</u>
Resultat før finansielle poster	23.456	-67.449	-15.414
Udbytte, aktier og investeringsbeviser	0	2.069	0
Årets amortiseringsomkostning	-1.325	-1.325	-1.325
Renter, prioritetsgæld	-83.000	-81.756	-83.000
Kursregulering, aktier og investeringsbeviser	0	-4.385	0
Årets driftsresultat	-60.869	-152.846	-99.739
Afskrivninger	59.544	59.544	59.544
Årets amortiseringsomkostning	1.325	1.325	1.325
Likviditetsoverskud/underskud	0	-91.977	-38.870
Heraf forventet:			
Henlæggelse til vedligeholdelsesfond	0	200.000	0
Anvendelse af vedligeholdelsesfond	0	-220.651	0
	<u>0</u>	<u>-20.651</u>	<u>0</u>