

Andelsboligforeningen Skovparken II

Rådyrvænget 65 - 75 og 79 - 99

5800 Nyborg

Cvr.: 32 61 29 89

Årsrapport 2018

36. Regnskabsår

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Rådyrvænget 65 - 99
5800 Nyborg

Matrikel:

1 axn - Nyborg Markjorder

Ejendomsnummer:

SFE-nr.: 5487363
BBR-nr.: 6236

Kommune- og vejkode:

0450 - 0819

CVR-nr.:

32 61 29 89

Bank:

Frørup Andelskasse
Konto nr.: 5960-0008036535

Bestyrelse:

Formand.:	Marianne Hansen
Næstformand.:	Helle Lindrum Larsen
Kasserer.:	Frede Stenfeldt Christensen
Bestyrelsessuppleant:	Jakob Krogsrose Pilgaard

Intern revision:

Revisor.:	Frank Thomsen
Revisorsuppleant. ...:	Leif Gottlieb Svensson

Godkendt på foreningens generalforsamling

Nyborg, den

27/3-2019


dirigent

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede bestyrelse har herved aflagt årsrapport for anførte regnskabsår for andelsboligforeningen. Årsrapporten er aflagt jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i henhold til andelsboligforeningens vedtægt.

Af foreningens vedtægt fremgår, at regnskabet alene skal revideres af intern kritisk revisor, idet foreningen indfrier de forventninger, som muliggør undladelse af revision fra autoriseret revisor.

Det er bestyrelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling med udgangen af anførte regnskabsår, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for hele regnskabsperioden.

Der er efter anførte regnskabsårs afslutning ikke indtruffet forhold, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling, med mindre det fremgår af nedenstående særlige bemærkninger til årsrapporten.

Bestyrelsens særlige bemærkninger

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Nyborg den, 27.02.2019

Formand


underskrift

Kasserer


underskrift

Næstformand


underskrift

Revisors påtegning

Jeg har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen ud fra nedenstående beskrevet regnskabspraksis.

Idet ingen bevægelser i regnskabet vil kunne forekomme ud over, hvad fremgår af bevægelserne i bankkontoudskrifterne, er der ikke foretaget talmæssig behandling af regnskabet, men alene en politisk vurdering om regnskabsposternes legitimitet og lovlighed.

Det er herudfra min opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktivitet og regnskabsmæssige stilling, som findes i overensstemmelse med beslutninger truffet på foreningens generalforsamling og bestyrelsesmøder.

Jeg kan således anbefale generalforsamlingen at tage regnskabet til efterretning.

Nyborg, den

10/3-2019


revisors underskrift

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, gældende bestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. samt foreningens vedtægt.

Hovedformålet med årsrapporten er udover at skulle give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for den afsluttede regnskabsperiode, tillige at skulle dokumentere og skaffe sikkerhed for, at den budgetterede og hos andelshaverne opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig.

Der er endvidere vigtigt, at den enkelte andelshaver føler sig overbevist om, at den indbetalte boligafgift har været anvendt som forventet og ikke mindst, at andelshaveren af årsrapporten vil kunne orientere sig om, hvad hans andel er værd i handel ogandel.

Det vægtes overordentligt højt at årsrapporten skal være udarbejdet på en sådan måde, at den kan læses og forstås af personer, som ikke i forvejen har et dybere eller professionelt kendskab til bogføring, administrative normer og udtryksformer.

Da en andelsforening af vor størrelse ikke alene er et økonomisk, men frem for alt også et socialt fællesskab, er det vigtigt, at årsrapporten er så enkel og overskuelig som muligt, således at der gives svar frem for at aflede en række spørgsmål.

Administration og tegningsret

Foreningen administreres af bestyrelsen.

I medfør af foreningens vedtægts § 29 tegnes foreningen af dennes formand i forening med et bestyrelsesmedlem.

Supplerende informationer om andelsboligforeningen og dens økonomi

Andelsboligforeningen blev etableret ved stiftende generalforsamling den 10. januar 1983.

Allerede af foreningens første vedtægt fremgik, at det påhvilede den enkelte andelshaver at forestå såvel den indvendige som udvendige vedligeholdelse af andelsboligen med tilknyttet areal og supplerende bebyggelse.

Denne bestemmelse er fortsat gældende som en integreret del af foreningens nugældende vedtægt.

I en periode primo juli 1983 til ultimo december 2005 har andelsboligforeningen modtaget et statsligt etableringstilskud jf. § 160 K i lov om almene boliger m.v.

I forbindelse med andelsboligforeningens eventuelle opløsning forfalder omtalte tilskud til betaling.

Udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger

De jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010 af andelsboligforeningen udarbejdede dokumenter og nøgleoplysninger fremgår af årsrapportens sidste side som:

"Note3. Nøgleoplysninger opgjort ultimo december i regnskabsåret".

Supplerende nøgleoplysninger kan rekvireres i overensstemmelse med formålet for deres udarbejdelse.

Resultatopgørelse 2018

Indtægter	Regnskab 2017	Regnskab 2018	Budget 2019
Boligafgift	569.398	582.465	597.000
Berigtiget udestående	30.304		5.625
Disponibel post			
Disponibel post			
Indtægt ialt	<u>599.702</u>	<u>582.465</u>	<u>602.625</u>

Udgifter

Administration og kontorhold	6.683	1.017	2.000
Ejendomsskat og afgifter	87.005	92.230	99.000
Forsikringer	26.709	26.866	27.390
Fællesarealer	8.123	3.578	10.000
Kontingent grundejerforening	3.600	21.706	14.400
Lokaleleje og møder	1.915	3.260	3.500
Renovation	36.490	38.476	40.000
Repræsentation og gaver	2.500	3.564	3.500
Vedvarende forbrugsgoder			
Andelssalg	149.750		
Udlæg synsrapport m.v.		19.989	
Udgifter ialt	<u>322.775</u>	<u>210.686</u>	<u>199.790</u>

Resultat før finansielle poster	<u>276.927</u>	<u>371.779</u>	<u>402.835</u>
--	----------------	----------------	----------------

Finansielle poster

Renter af indestående i bank	726	673	700
Renteudgift obligationslån	66.012	60.583	70.000
Renteudgift swapaftale	209.276	212.902	220.000
Afdrag prioritetsgæld			
Andre renteudgifter og gebyrer			
Finansielle poster netto	<u>-274.562</u>	<u>-272.812</u>	<u>-289.300</u>

Årets resultat	<u>2.365</u>	<u>98.967</u>	<u>113.535</u>
-----------------------	--------------	---------------	----------------

Likvide midler:

Overført bankindestående	694.750	697.115	796.082
Likvid beholdning	697.115	796.082	909.617

Resultatdisponering:

Hensættelse til driftskonto	72.115	34.547	48.082
Hensættelse til kurssikring	150.000	150.000	100.000
Overført fra tidligere	440.000	590.000	740.000
Forbrugt i regnskabsåret	0	0	0
Overføres til næste år	590.000	740.000	840.000
Hensættelse til energimærke	0	0	
Overført fra tidligere	35.000	35.000	21.535
Forbrugt i regnskabsåret		13.465	
Overføres til næste år	35.000	21.535	21.535
Hensættelser ialt	<u>625.000</u>	<u>761.535</u>	<u>861.535</u>

Udestående : 3 andelshavere	8.000	13.625	8.000
------------------------------------	-------	--------	-------

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

Ejendommen matr.nr 1 axn	15.700.000
Inventar og maskinpark Nedskrives med 15% p.a.	4.144
Anlægsaktiver	15.704.144
Udestående tilgodehavender	13.625
Likvid beholdning	796.082
Omsætningsaktiver	809.707
Aktiver i alt	16.513.851

Passiver

Oprindeligt indskud	1.643.952
Beregnet reservefond	6.436.784
Hensættelser specifikke formål	761.535
Deponeret til drift	34.547
Egenkapital	8.876.818
Obligationsgæld kurs 100	7.057.000
Swapaftale (negativ markedsværdi)	580.033
Gæld	7.637.033
Passiver i alt	16.513.851

Andelskronen

Foreningens nettoformue	8.876.818
Andelskronen = $\left(\frac{\text{Nettoformue}}{\text{Oprindeligt indskud}} \right)$	= <u>5</u>

Enhedsværdi

Beregning af 1 andels værdi	503.935
Andelsværdi jf. generalforsamlingsbeslutning	450.000

Note til årsregnskabet

Note 1. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Nykredit Realkredit 30-årigt obligationslån med afdragsfrihed tinglyst 22.12.2011. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 7.057.000 inkonvertibelt. Bagvedliggende obligationer refinansieres hvert 3. år første gang den 01.10.2013.

Nykredit Bank 10-årig renteswap 2,74 % p.a. + rentetillæg 0,08 % p.a. - 7.057.000

Ejerpantebrev opr. 3.000.000 - pantet er indfriet, men pantebrevet ikke aflyst.

I perioden juli 1983 til december 2005 er fra staten ydet etableringstilskud jf. § 160 K i lov om almene boliger m.v. Tilbagebetalingskravet for nævnte etableringstilskud udgør: 10.907.249 kr.

A1	Navn:	Andelsboligforeningen Skovparken II
A2	Adresse:	Rådyrvænget 65-75, 77-99 - 5800 Nyborg
A3	CVR-nr:	32612989

		Antal	BBR areal m ²
B1-B2	Andelsboliger ialt	16	1.567

C1	Oprindeligt indskud er fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien.
C2	Oprindeligt indskud er fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

D1	Ejendommens opførelsesår	1983
D2	Foreningens stiftelsesår	1983

E1	Andelshaver hæfter med sit indskud for foreningens forpligtelser
E2	Andelshaver hæfter solidarisk for lån optaget i foreningens ejendom

F1	Beregning af andelsværdi ved offentlig vurdering	vurdering	pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved offentlig vurdering	15.700.000	10.019
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	761.535	486
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,85%	0,003%

G1	Offentligt etableringstilskud = 10.907.249 Kr.
G2	Foreningen er <u>ikke</u> pålagt tilskudsbestemmelser jf. LBK 978 af 19.10.2009
G3	Der er <u>ikke</u> tinglyst en tilbagekøbsklausul på foreningens ejendom

		andel pr. mdr.	andel pr. år	pr. m ² pr. år
H1	Boligafgift	3.034	36.404	372

		2016	2017	2018	pr. m ² pr. år
J1	Overskud	238.810	2.365	98.967	63

		kr. pr. andel	kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	503.935	5.145
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	426.708	4.357
K3	Teknisk andelsværdi	930.643	9.502

M1	Det påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde
M2	sin andelsbolig såvel indvendig som udvendig, hvorfor
M3	foreningen ikke har udgifter til vedligeholdelse.

N	Ejendommens energimærke	C2
---	-------------------------	----

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld / markedsværdi	Afdrages på gælden	Rentetilpasningsperiode	Næste rentetilpasning	Rest løbetid
	Rentetilpasningslån	7.057.000	Nej	3-årig	01.10.19	23 år
	Renteswapaftale	580.033	Nej	¼ årlig	01.03.19	3 år

P	Friværdi	6.436.784 ≈ 41%
---	----------	-----------------

R	Årets afdrag pr. andel	2016	2017	2018
		0	0	0