

Andelsboligforeningen Egeskoven

8800 Viborg

Årsrapport for året 2020

Godkendt på foreningens generalforsamling

6/5-den

2021

Som dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| <i>Indholdsfortegnelse</i> | 2 |
| <i>Bestyrelsens beretning</i> | 3 |
| <i>Revisionspåtegning</i> | 4 |
| <i>Resultatopgørelse</i> | 5 |
| <i>Balance</i> | 6 |
| <i>Noter</i> | 7 |

BESTYRELSENS BERETNING

Foreningens regnskabsår er forløbet tilfredsstillende.

Foreningen har 20 medlemmer.

Resultatet kr. 52.957 vurderes som tilfredsstillende og foreslås overført til foreningens egenkapital.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:



Peter Thorup
formand



Torben S. Poulsen
kasserer



Karin Balle



Kent Pedersen

REVISORS ERKLÆRING

Jeg har ydet assistance ved udarbejdelsen af det af bestyrelsen aflagte regnskab for regnskabsåret 2020 for Andelsboligforeningen Egeskoven.

Udført arbejde

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte principper tilrettelagt og udført mit arbejde med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Jeg har ikke udført revision og dermed ikke efterprøvet regnskabsgrundlaget.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomisk stilling samt resultat.

Viborg, den 3.marts 2021

Revisionsfirmaet

Hvam Jensen

Jens Chr. Hvam Jensen
revisor .



RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2020

Indtægter

| | | |
|--|--|---------|
| Indgået boligafgifter og fællesudgifter..... | | 934.940 |
| Indgået for salg af andele..... | | 6.000 |

940.940

Omkostninger

| | | |
|--|---------|--|
| Ejendomsskat og renovation..... | 125.399 | |
| Forsikringer..... | 30.660 | |
| Kontingent grundejerforening..... | 20.000 | |
| Beboermøder..... | 2.092 | |
| Skattefrie honorarer til bestyrelse..... | 8.000 | |
| Elforbrug carporte..... | 1.397 | |
| Gartner/havearbejde..... | 44.172 | |
| Regnskabsassistance..... | 10.500 | |
| Kontorartikler..... | 0 | |
| Vedligeholdelse..... | 18.279 | |
| Fælleslokale..... | 17.236 | |
| Småanskaffelser..... | 0 | |
| Rådgivning..... | 0 | |
| Kontingent ABF..... | 4.400 | |
| Gebyrer..... | 1.560 | |
| Diverse..... | 1.485 | |
| Hensættelse til vedligeholdelse..... | 150.000 | |

435.180

Overskud før renter..... **505.760**

Renter

| | | |
|--|----------|--|
| Renteindtægter - Bank..... | 0 | |
| Renteudgifter - Bank..... | -5.976 | |
| Renteudgifter - Kreditforening..... | -124.400 | |
| Renteudgifter - Kreditforening rentesikring..... | -322.427 | |

-452.803

Resultat efter renter..... **52.957**

Af overskuddet kr. 52.957 er der betalt afdrag til Nykredit kr. 24.914.

BALANCE PR. 31.12. 2020

AKTIVER

| | | |
|--|-----------|----------------------|
| Ejendom til offentlig vurdering..... | | 29.500.000,00 |
| Garageanlæg til offentlig vurdering..... | | 960.000,00 |
| Fælleslokale Boligselskabet Sct Jørgen, 30% ejerandel..... | | 93.000,00 |
| | | |
| Vestjysk Bank konto 281.743..... | 1.036.502 | |
| Vestjysk Bank konto 355.275..... | 362.362 | |
| Nykredit Bank 3144.539..... | 970.654 | |
| Nykredit Bank 2698.425..... | 5.819 | 2.375.337,00 |
| | | <hr/> |
| AKTIVER I ALT..... | | 32.928.337,00 |
| | | <hr/> <hr/> |

PASSIVER

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| Egenkapital pr. 1.1.2020..... | 2.929.099 | |
| Årets resultat..... | 52.957 | |
| Prioritetsgæld reguleret til kontantværdi..... | -62.604 | |
| | 2.919.452 | |
| Markedsværdiopgørelse af finansielle aftaler..... | -134.629 | 2.784.823 |
| | | <hr/> |
| Nykredit, kursværdi..... | | 20.018.218 |
| Skyldig vedr overdragelse af andelsbolig..... | | 1.700 |
| Markedsværdiopgørelse af finansielle aftaler..... | | 6.165.215 |
| Hensat til vedligeholdelse..... | | 1.399.981 |
| Andelsbeviser..... | | 2.558.400 |
| | | <hr/> |
| PASSIVER I ALT..... | | 32.928.337 |
| | | <hr/> <hr/> |

Statsstøtte

A/B Egeskoven har modtaget en samlet statsstøtte på kr. 2.361.600.

Dette beløb skal tilbagebetasles i tilfælde af at foreningen opløses, jfr andelsboliglovens §5, stk 11 og § 160k i lov om almene boliger m.v.

Note 1 Hensat til vedligeholdelse

| | | |
|-----------------------------------|------|------------------|
| <i>Hensat</i> | 2005 | 30.000 |
| <i>Hensat</i> | 2006 | 40.000 |
| <i>Hensat</i> | 2007 | 30.000 |
| <i>Hensat</i> | 2008 | 40.000 |
| <i>Hensat</i> | 2009 | 30.000 |
| <i>Hensat</i> | 2010 | 30.000 |
| <i>Hensat</i> | 2011 | 130.000 |
| <i>Hensat</i> | 2012 | 70.000 |
| <i>Hensat</i> | 2013 | 200.000 |
| <i>Hensat</i> | 2014 | 200.000 |
| <i>Hensat</i> | 2015 | 300.000 |
| <i>Hensat</i> | 2016 | 200.000 |
| <i>Hensat</i> | 2017 | 150.000 |
| <i>Hensat</i> | 2018 | 300.000 |
| <i>Hensat</i> | 2019 | 200.000 |
| <i>Hensat</i> | 2020 | 150.000 |
| <i>Hævet 2009 (maler)</i> | | -121.070 |
| <i>Hævet 2018 (reovering tag)</i> | | <u>-578.949</u> |
| | | <u>1.399.981</u> |

Note 2 Lån

A/B Egeskoven har optaget et Cibor6 lån, hvor renterne fastsættes hver 6. Måned. Lånet har afdragsfrihed til 30.6.2041.

Der er tilkøbt et renteloft, der sikrer en maksimal Cibor6 rente på 4%.

Hovedstol på renteloftet er 19.946 tkr, hvilket er lig hovedstolen på realkreditlånet.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr vedtægternes § 5 stk 1.



Noter til regnskabet for 2020

Vedligehold

Der er oprettet en konto: "Afholdt vedligehold" (Fremgår første gang af regnskab for 2012)
Kontoen: "Hensættelse til vedligehold" er bibeholdt. Vores samlede vedligehold udgøres af summen af de to konti.

| | |
|------------------------------|-------------|
| Afholdt vedligehold: | 18.279 DKK |
| Hensættelse til vedligehold: | 150.000 DKK |
| I alt: | 168.279 DKK |

Samlede hensættelser til vedligehold fremgår af regnskabsnote 1.

Markedsværdiopgørelse af finansielle aftaler

| | |
|---|----------------|
| Markedsværdiopgørelsen pr 31/12 - 2019: | -6.030.586 DKK |
| Markedsværdiopgørelsen pr 31/12 - 2020: | -6.165.215 DKK |
| Differens: | -134.629 DKK |

En positiv differens har positiv indflydelse på AB Egeskovens egenkapital.
Egenkapitalen bruges til udregning af bla. Andelskronen.

Andelskronen

Andelskronen beregnes på baggrund af Egenkapital og Andelsbeviser oprindelige værdi.
Egenkapital jf. regnskab: 2.784.823 hertil lægges reserver: 1.399.981 i alt: 4.184.804 DKK
(Reserverne var i 2017 indregnet i egenkapitalen, derfor medregnes de i andelskronen, de vil gradvis blive trukket ud af beregningen, under hensyntagen til en stabil andelskrone)

$$\text{Andelskronen} = (\text{Egenkapital} + \text{Andelsbeviser}) / \text{Andelsbeviser}$$
$$\text{Andelskronen 2020} = (4.184.804 + 2.558.400) / 2.558.400 = 2,63$$

Bestyrelsen
April 2021



Budget for fællesudgifter 2021.

Der er i budgettet ikke medtaget renteindtægter fra driftskonto og vedligeholdskonto.

Budget 2021

Omkostningsart

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Ejendomsskat og renovation | 140.000 |
| Grundejerforening | 20.000 |
| Forsikring | 32.000 |
| Rådgivning | 10.000 |
| Have omkostninger | 45.000 |
| Regnskab | 10.750 |
| El | 2.000 |
| Hensættelse til vedligehold | 200.000 |
| ABF | 4.500 |
| Beboerlokale | 20.000 |
| Bestyrelses honorar | 8.000 |
| Div. Omkostninger | 5.000 |
| | <u>497.250</u> |

Der anslås kvartalsvise betalinger til Nykredit på
DKK: 140.000 eller i alt DKK 560.000 pr/år
Der regnes med en negativ rente post på ca. 10.000 DKK

Hvilket giver et samlet budget på 1.067.250 DKK

Forventet samlet husleje indtægt: 1.121.000 DKK

Forventet overskud: 53.750 DKK

Bestyrelsen april 2021.