

A/B Pilehaven

Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63

Årsrapport for 2019

ARKIV

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 11. marts 2020

Dirigent:

.....



| | |
|---|-----------|
| Bestyrelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Oplysninger om andelsboligforeningen | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Noter | 9 |
| Nøgletal | 16 |
| Beregning af andelsværdi | 18 |
| Ikke revideret budget | 19 |

ARKIV

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B Pilehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. februar 2020
Bestyrelse:



Allan Koch
Formand



Heidi Søndergaard



Martin Bøg Lauridsen



Thomas Christensen



Mikael Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Pilehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Pilehaven for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 årsregnskabet 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2019 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2019. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 konklusion 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. 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.

Odense, den 26. februar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

Oplysninger om andelsboligforeningen

| | |
|---------------------|---|
| Navn | A/B Pilehaven |
| Adresse, postnr. by | Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ |
| CVR-nr. | 32 85 08 63 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Allan Koch, Formand Heidi Søndergaard Martin Bøg Lauridsen Thomas Christensen Mikael Jensen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C |

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | Budget 2019 (ikke revideret) | | |
|------|---|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | 2019 | 2018 | 2018 |
| | Indtægter | | | |
| 2 | Boligafgift | 619.704 | 619.704 | 619.704 |
| 3 | Øvrige indtægter | 38.750 | 0 | 10.000 |
| | Indtægter i alt | 658.454 | 619.704 | 629.704 |
| | Omkostninger | | | |
| 4 | Renholdelse | -3.719 | -2.000 | -733 |
| 5 | Ejendomsomkostninger | -117.745 | -122.000 | -113.407 |
| 6 | Vedligeholdelsesomkostninger | -364.417 | -323.000 | -132.614 |
| 7 | Administrationsomkostninger | -38.746 | -26.800 | -29.269 |
| 8 | Øvrige foreningsomkostninger | -30.983 | -18.600 | -67.138 |
| | Omkostninger i alt | -555.610 | -492.400 | -343.161 |
| | Resultat før finansielle poster | 102.844 | 127.304 | 286.543 |
| 9 | Finansielle indtægter | 588 | 500 | 1.143 |
| 10 | Finansielle omkostninger | -148.867 | -148.868 | -146.768 |
| | Årets resultat | -45.435 | -21.064 | 140.918 |
| | Resultatdisponering | | | |
| | Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen | 79.200 | 79.200 | 327.000 |
| | Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse | -303.000 | -303.000 | -132.614 |
| | | -223.800 | -223.800 | 194.386 |
| | Overført resultat: | | | |
| | Overført restandel af årets resultat | 178.365 | 202.736 | -53.468 |
| | Overført resultat i alt | 178.365 | 202.736 | -53.468 |
| | Disponeret i alt | -45.435 | -21.064 | 140.918 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 11 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 19.374.725 | 19.374.725 |
| | | <u>19.374.725</u> | <u>19.374.725</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>19.374.725</u> | <u>19.374.725</u> |
| 12 | Likvide midler | 947.157 | 946.781 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>947.157</u> | <u>946.781</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>20.321.882</u> | <u>20.321.506</u> |

ÅRSREGNSKAB

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| 13 | Egenkapital | | |
| | Andelsindskud | 3.716.000 | 3.716.000 |
| | Overført resultat | 6.681.151 | 6.502.786 |
| | Egenkapital ekskl. andre reserver | 10.397.151 | 10.218.786 |
| | Andre reserver | | |
| | Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom | 366.685 | 590.485 |
| | | 366.685 | 590.485 |
| | Egenkapital i alt | 10.763.836 | 10.809.271 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 14 | Prioritetsgæld | 9.380.000 | 9.500.000 |
| | | 9.380.000 | 9.500.000 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 120.000 | 0 |
| | Salg af bolig | 45.329 | 0 |
| 15 | Anden gæld | 12.717 | 12.235 |
| | | 178.046 | 12.235 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 9.558.046 | 9.512.235 |
| | PASSIVER I ALT | 20.321.882 | 20.321.506 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 16 Eventualforpligtelser
- 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 18 Nøgletal
- 19 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Pilehaven for 2019 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2019 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 20. marts 2019.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis**

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

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 afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2019 | Budget 2019 (ikke revideret) | 2018 |
|--|----------------|------------------------------------|----------------|
| 2 Boligafgift | | | |
| Boligafgift | 619.704 | 619.704 | 619.704 |
| | <u>619.704</u> | <u>619.704</u> | <u>619.704</u> |
| 3 Øvrige indtægter | | | |
| Gebyr ved salg | 38.750 | 0 | 10.000 |
| | <u>38.750</u> | <u>0</u> | <u>10.000</u> |
| 4 Renholdelse | | | |
| Udskiftning af hækplanter | 3.719 | 0 | 0 |
| Renholdelse, planter m.v. | 0 | 2.000 | 733 |
| | <u>3.719</u> | <u>2.000</u> | <u>733</u> |
| 5 Ejendomsomkostninger | | | |
| Ejendomsskat | 92.412 | 94.000 | 86.849 |
| Forsikring | 25.333 | 28.000 | 26.558 |
| | <u>117.745</u> | <u>122.000</u> | <u>113.407</u> |
| 6 Vedligeholdelsesomkostninger | | | |
| Udskiftning af varmevekslere | 33.407 | 0 | 9.951 |
| Maling af carporte | 0 | 0 | 7.115 |
| Køb og udskiftning af udendørslamper | 0 | 0 | 4.088 |
| Spuling afløb | 13.269 | 0 | 0 |
| Diverse vedligeholdelse | 15.103 | 20.000 | 1.130 |
| | <u>61.779</u> | <u>20.000</u> | <u>22.284</u> |
| <i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i> | | | |
| Montering af fugeventil - 22 huse | 0 | 0 | 110.330 |
| Reparation gavle (11 stk.) | 302.638 | 303.000 | 0 |
| | <u>302.638</u> | <u>303.000</u> | <u>110.330</u> |
| | <u>364.417</u> | <u>323.000</u> | <u>132.614</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | Budget 2019 (ikke revideret) | | |
|--|---------------------------------|----------------|----------------------------|
| | 2019 | 2018 | 2018 |
| 7 Administrationsomkostninger | | | |
| Revision og regnskabsmæssige assistance | 12.500 | 12.500 | 12.125 |
| Anden regnskabsmæssig assistance | 10.312 | 0 | 2.812 |
| Kontorartikler, porto og gebyrer | 6.586 | 6.000 | 6.032 |
| Telefongodtgørelse | 4.800 | 3.900 | 3.900 |
| Bestyrelshonorar | 4.200 | 4.400 | 4.400 |
| Hjemmeside | 348 | 0 | 0 |
| | <u>38.746</u> | <u>26.800</u> | <u>29.269</u> |
| 8 Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| Møder og generalforsamling | 2.878 | 5.000 | 4.166 |
| Repræsentation | 1.893 | 500 | 1.604 |
| Sommerfest og julehygge | 4.449 | 7.000 | 7.000 |
| Nyanskaffelser | 700 | 0 | 0 |
| ABF kontingent, ABF nyt, kursus | 6.063 | 5.000 | 4.668 |
| Juridisk bistand, deltagelse i generalforsamling, ændring af vedtægter | 0 | 0 | 6.750 |
| Juridisk Bistand, udarbejdelse af nøgletalsskema | 15.000 | 0 | 8.250 |
| Juridisk bistand, nr. 117 | 0 | 0 | 34.700 |
| Grundejerforening | 0 | 1.100 | 0 |
| | <u>30.983</u> | <u>18.600</u> | <u>67.138</u> |
| 9 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter | 588 | 500 | 1.143 |
| | <u>588</u> | <u>500</u> | <u>1.143</u> |
| 10 Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 148.867 | 148.868 | 146.768 |
| | <u>148.867</u> | <u>148.868</u> | <u>146.768</u> |
| 11 Materielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar | | | <u>19.374.725</u> |
| Kostpris 31. december | | | <u>19.374.725</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | | <u>19.374.725</u> |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 | | | <u>23.600.000</u> |
| Heraf udgør grundværdien 4.681.400 kr. | | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| 12 Likvide midler | | |
| Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse | 396.939 | 658.861 |
| Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto | 550.218 | 287.920 |
| | <u>947.157</u> | <u>946.781</u> |

13 Egenkapital

| kr. | Andelsindskud | Overført resultat | Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom | I alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 3.716.000 | 6.502.786 | 590.485 | 10.809.271 |
| Anvendt fra | | | | |
| vedligeholdelseskontoen | 0 | 0 | -303.000 | -303.000 |
| Reserveret til vedligeholdelse jf. | | | | |
| resultatdisponering | 0 | 0 | 79.200 | 79.200 |
| Overført resultat jf. | | | | |
| resultatdisponering | 0 | 178.365 | 0 | 178.365 |
| Egenkapital 31. december 2019 | <u>3.716.000</u> | <u>6.681.151</u> | <u>366.685</u> | <u>10.763.836</u> |

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Prioritetsgæld

| kr. | Renter og bidrag | Betalte afdrag i året | Regnskabsmæssig værdi 2019 | Heraf næste års afdrag | Kursværdi | Regnskabsmæssig værdi 2018 |
|--|------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| 1. LR Realkredit | 148.867 | 0 | 9.500.000 | 0 | 9.542.338 | 9.500.000 |
| 2. LR Realkredit (nyt lån) | 0 | 0 | 0 | 120.000 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 148.867 | 0 | 9.500.000 | 120.000 | 9.542.338 | 9.500.000 |
| Heraf kortfristede gældsforpligtelser | | | 120.000 | | | 0 |

Lån nr. 1: Rentetilpasningslån med en restløbetid på 20 år, med en aktuel rente op 0,8726 %. Næste rentetilpasning er april 2020 - Afdragsfrit frem til 2020. Lånet bliver indfriet i 2020. Herefter optages nye lån. Afdraget på nyt lån udgør ca. 120 tkr. i 2020.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.

- 15 Anden gæld**
Øvrige skyldige omkostninger

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| | 12.717 | 12.235 |
| | <u>12.717</u> | <u>12.235</u> |

16 Eventualforpligtelser

Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. er der en forpligtelse over for Statens Administration på i alt 12.329.665 kr. pr. 31. december 2019.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 8 BX, Seden by tinglyst ejerpantebrev på 985.000 kr. med meddelse til Arbejdernes Landsbank. Pantebrevet opbevares i Arbejdernes Landsbank uden at være lagt til sikkerhed.

Der er tinglyst i realkreditpantebrev med en hovedstol på nominelt 9.500.000 kr. i LR Realkredit til sikkerhed for kreditlån.

Øvrige oplysninger:

- Vedrørende vedligeholdelsesplaner for ejendommene er der planlagt følgende, dog efter behov:
- Udskiftning af varmeveksler - pris ca. 10.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Pilehaven 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 bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

| Boligtype | 2019 | | 2018 | |
|---|-----------|----------------------|-----------|----------------------|
| | Antal | Areal m ² | Antal | Areal m ² |
| Andelsboliger (B1) | 22 | 2.086 | 22 | 2.086 |
| Erhvervsandele (B2) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Boliglejemål (B3) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erhvervslejemål (B4) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| I alt (B6) | 22 | 2.086 | 22 | 2.086 |

| Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)? | | | x | |
| Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)? | | | | x |
| Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del, der er ens for alle, og en variabel del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud. | | | | |

| | |
|-------------------------------|------|
| Foreningens stiftelsesår (D1) | 1989 |
| Ejendommens opførelsesår (D2) | 1989 |

| Sæt kryds | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)? | | x |
| Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2): | | |

| Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|--|--------------------|-----------------|------------------------|
| Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)? | | | X |
| | kr. | | kr. pr. m ² |
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2) | 23.600.000 | | 11.314 |
| Generalforsamlingsbestemte reserver (F3) | 366.685 | | 176 |
| | | % | |
| Reserver i procent af ejendomsværdi (F4) | | 1,55 | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nøgletal (fortsat)

| Sæt kryds | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)? | x | |
| Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)? | | x |
| Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)? | | x |

| Gns. kr. pr. andelsbolig m ² | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|
| Boligafgift (H1) | 297 | 297 | 297 |
| Erhvervslejeindtægt (H2) | 0 | 0 | 0 |
| Boliglejeindtægt (H3) | 0 | 0 | 0 |
| Årets overskud (før afdrag) (J) | -22 | 68 | 137 |
| Andelsværdi (K1) | 6.989 | 6.853 | 6.818 |
| Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2) | 4.128 | 4.106 | 4.174 |
| Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3) | 11.117 | 10.959 | 10.992 |
| Vedligeholdelse, løbende (M1) | 30 | 11 | 7 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2) | 145 | 53 | 0 |
| Vedligeholdelse i alt (M3) | 175 | 64 | 7 |
| Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P) | 51 | 51 | 51 |
| Årets afdrag (R) | 0 | 0 | 0 |

Beregnete nøgletal for foreningen

| % | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| Renholdelse | 0,5 | 0,1 | 0,9 |
| Ejendomsomkostninger | 16,7 | 23,2 | 31,9 |
| Vedligeholdelsesomkostninger | 51,8 | 27,1 | 4,5 |
| Administrationsomkostninger | 5,5 | 6,0 | 8,8 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 4,4 | 13,7 | 11,1 |
| Finansielle poster, netto | 21,1 | 29,8 | 42,9 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

19 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsværdi)

| | |
|---|-------------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskabet | 10.763.836 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse | -366.685 |
| Andelsværdi | 10.397.151 |

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 2,7979

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskabet | | 10.763.836 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse | | -366.685 |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | -19.374.725 | |
| Offentlig ejendomsvurdering | 23.600.000 | 4.225.275 |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 9.500.000 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -9.542.338 | -42.338 |
| Andelsværdi | | 14.580.088 |

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 3,9236

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2019)

3,8468

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Adresse | Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. Indskud (kr.) |
|--|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Type 83, 12 stk. a 153.400 kr. - Fridasholmvej 105, 109, 113, 117, 121, 125, 127, 129, 131, 133, 137 og 141 | 12 | 153.400 | 1.840.800 | 601.880 | 7.222.558 |
| Type 109, 10 stk. a 187.520 kr. - Fridasholmvej 101, 103, 107, 111, 115, 119, 123, 135, 139 og 143 | 10 | 187.520 | 1.875.200 | 735.753 | 7.357.530 |
| | | | <u>3.716.000</u> | | <u>14.580.088</u> |

Som følge af låneomlægning og større vedligeholdelsesudgifter vil andelsværdien pr. andelstype falde til næste år. Kursen forventes at udgøre 3,88. For type 83 forventes kursværdien at udgøre 595.192 kr. For type 109 forventes kursværdien herefter at være 727.577 kr. Der er ikke taget hensyn til kursudsving på lånet, da vi ikke kender denne.

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2020

Budgettet er ikke revideret.

| kr. | Ikke revideret budget 2020 | Realiseret 2019 |
|--|-------------------------------|-----------------|
| Indtægter | | |
| <i>Boligafgift</i> | | |
| Boligafgift | 666.090 | 619.704 |
| Gebyr ved salg af andele | 0 | 38.750 |
| Indtægter i alt | 666.090 | 658.454 |
| Omkostninger | | |
| Udskiftning af hækplanter | 0 | -3.719 |
| <i>Ejendomsomkostninger</i> | | |
| Ejendomsskat | -94.000 | -92.412 |
| Forsikring | -28.000 | -25.333 |
| <i>Vedligeholdelsesomkostninger</i> | | |
| Udskiftning af varmevekslere | -30.000 | -33.407 |
| Maling af carporte | -12.000 | 0 |
| Diverse vedligeholdelse | -20.000 | -15.103 |
| Spuling afløb | 0 | -13.269 |
| Algebehandling af tag | -20.000 | 0 |
| Udbedring af fuger | -10.000 | 0 |
| Reparation gavle (11 stk.) | 0 | -302.638 |
| Maling af huse | -350.000 | 0 |
| Tag og træ i carporte | -220.000 | 0 |
| <i>Administrationsomkostninger</i> | | |
| Revision og regnskabsmæssige assistance | -12.900 | -12.500 |
| Anden regnskabsmæssig assistance | 0 | -10.312 |
| Kontorartikler, porto og gebyrer | -6.000 | -6.586 |
| Telefongodtgørelse | -5.400 | -4.800 |
| Bestyrelseshonorar | -4.400 | -4.200 |
| Hjemmeside | -500 | -348 |
| <i>Øvrige foreningsomkostninger</i> | | |
| Møder og generalforsamling | -5.000 | -2.878 |
| Repræsentation | -500 | -1.893 |
| Sommerfest og julehygge | -7.000 | -4.449 |
| Nyanskaffelser | -1.100 | -700 |
| ABF kontingent, ABF nyt, kursus | -7.000 | -6.063 |
| Juridisk Bistand, udarbejdelse af nøgletalsskema | 0 | -15.000 |
| Omkostninger i alt | -833.800 | -555.610 |
| Resultat før finansielle poster | -167.710 | 102.844 |
| <i>Finansielle indtægter</i> | | |
| Renteindtægter | 500 | 588 |
| <i>Finansielle omkostninger</i> | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | -110.000 | -148.867 |
| Kurstab og låneomkostninger | -6.000 | 0 |
| Finansielle poster i alt | -115.500 | -148.279 |
| Årets resultat | -283.210 | -45.435 |

Ikke revideret budget

Resultatdisponering

Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen
 Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse

Overført resultat:

Årets prioritetsafdrag

Amortisering af kurstab på obligationslån

Overført restandel af årets resultat

Overført resultat i alt

Disponeret i alt

| | | |
|--|----------|----------|
| | 215.000 | 79.200 |
| | -367.000 | -303.000 |
| | -152.000 | -223.800 |
| | 120.000 | 0 |
| | -6.000 | 0 |
| | -245.210 | 178.365 |
| | -131.210 | 178.365 |
| | -283.210 | -45.435 |