

A/B Pilehaven

Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63

Årsrapport for 2020

ARKIV

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 6. juli 2021

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 2020 for A/B Pilehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 24. juni 2021
Bestyrelse:



Allan Koch
Formand



Heidi Søndergaard



Martin Bøg Lauridsen



Thomas Christensen



Bente Pedersen

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, 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 2020 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2020. 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. 12, 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 24. juni 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Sig
statsaut. revisor
mne34110



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 Bente Pedersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Budget 2020 (ikke revideret)		2019
		2020		
	Indtægter			
2	Boligafgift	665.879	666.090	619.704
3	Øvrige indtægter	12.500	0	38.750
	Indtægter i alt	678.379	666.090	658.454
	Omkostninger			
4	Renholdelse	0	0	-3.719
5	Ejendomsomkostninger	-122.250	-122.000	-117.745
6	Vedligeholdelsesomkostninger	-916.041	-662.000	-364.417
7	Administrationsomkostninger	-48.001	-29.200	-38.746
8	Øvrige foreningsomkostninger	-15.518	-20.600	-30.983
	Omkostninger i alt	-1.101.810	-833.800	-555.610
	Resultat før finansielle poster	-423.431	-167.710	102.844
9	Finansielle indtægter	0	500	588
10	Finansielle omkostninger	-135.230	-116.000	-148.867
	Årets resultat	-558.661	-283.210	-45.435
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	215.000	215.000	79.200
	Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	-581.685	-367.000	-303.000
		-366.685	-152.000	-223.800
	Overført resultat:			
	Årets prioritetsafdrag	118.061	120.000	0
	Amortisering af kurstab på obligationslån	-5.048	-6.000	0
	Overført restandel af årets resultat	-304.989	-245.210	178.365
	Overført resultat i alt	-191.976	-131.210	178.365
	Disponeret i alt	-558.661	-283.210	-45.435

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	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	277.117	947.157
	Omsætningsaktiver i alt	<u>277.117</u>	<u>947.157</u>
	AKTIVER I ALT	<u>19.651.842</u>	<u>20.321.882</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
13	Egenkapital		
	Andelsindskud	3.716.000	3.716.000
	Overført resultat	6.489.175	6.681.151
	Egenkapital ekskl. andre reserver	10.205.175	10.397.151
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	0	366.685
		0	366.685
	Egenkapital i alt	10.205.175	10.763.836
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	9.280.253	9.381.939
		9.280.253	9.381.939
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	157.032	118.061
	Forudbetalt boligafgift	2.388	0
	Salg af bolig	0	45.329
15	Anden gæld	6.994	12.717
		166.414	176.107
	Gældsforpligtelser i alt	9.446.667	9.558.046
	PASSIVER I ALT	19.651.842	20.321.882

- 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 12, § 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. 12, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2020 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 11. marts 2020.

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 Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	Budget 2020 (ikke revideret)	2019
2 Boligafgift			
Boligafgift	665.879	666.090	619.704
	<u>665.879</u>	<u>666.090</u>	<u>619.704</u>
3 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	12.500	0	38.750
	<u>12.500</u>	<u>0</u>	<u>38.750</u>
4 Renholdelse			
Udskiftning af hækplanter	0	0	3.719
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.719</u>
5 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	93.926	94.000	92.412
Forsikring	28.324	28.000	25.333
	<u>122.250</u>	<u>122.000</u>	<u>117.745</u>
6 Vedligeholdelsesomkostninger			
Udskiftning af varmevekslere	70.999	30.000	33.407
Maling af carporte	15.224	12.000	0
Diverse vedligeholdelse	16.160	20.000	15.103
Algebehandling	17.000	20.000	0
Udbedring af fuger	19.687	10.000	0
Spuling afløb	0	0	13.269
Fugtskade	8.800	0	0
Reparation råd i træværk	9.580	0	0
Udskæring samt demontering	8.266	0	0
Diverse murreparation	8.000	0	0
Hævning af dæksler	47.323	0	0
	<u>221.039</u>	<u>92.000</u>	<u>61.779</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Maling af huse	365.002	350.000	0
Reparation gavle (11 stk.)	0	0	302.638
Tag og træ i carporte	265.000	220.000	0
Støbning af fundamenter	40.000	0	0
Udskiftning af limtræ ved overdækning	25.000	0	0
	<u>695.002</u>	<u>570.000</u>	<u>302.638</u>
	<u>916.041</u>	<u>662.000</u>	<u>364.417</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2020 (ikke revideret)		2019
	2020		
7 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssige assistance	13.703	12.900	12.500
Anden regnskabsmæssig assistance	16.529	0	10.312
Kontorartikler, porto og gebyrer	7.019	6.000	6.586
Telefongodtgørelse	5.400	5.400	4.800
Bestyrelsesgodtgørelse	4.946	4.400	4.200
Hjemmeside	404	500	348
	<u>48.001</u>	<u>29.200</u>	<u>38.746</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	3.453	5.000	2.878
Repræsentation	2.407	500	1.893
Sommerfest og julehygge	0	7.000	4.449
Nyanskaffelser	3.617	1.100	700
ABF kontingent, ABF nyt	5.120	7.000	6.063
Juridisk Bistand, udarbejdelse af nøgletalsskema	0	0	15.000
Byggesag	861	0	0
Kørsel	60	0	0
	<u>15.518</u>	<u>20.600</u>	<u>30.983</u>
9 Finansielle indtægter			
Renteindtægter	0	500	588
	<u>0</u>	<u>500</u>	<u>588</u>
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	130.143	110.000	148.867
Renteudgifter bank	39	0	0
Kurstab og låneomkostninger	5.048	6.000	0
	<u>135.230</u>	<u>116.000</u>	<u>148.867</u>
11 Materielle anlægsaktiver			
kr.			Grunde og bygninger
Kostpris1. januar			<u>19.374.725</u>
Kostpris31. december			<u>19.374.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>19.374.725</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019			<u>23.600.000</u>
Heraf udgør grundværdien 4.681.400 kr.			

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
12 Likvide midler		
Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse	83.715	396.939
Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto	193.402	550.218
	<u>277.117</u>	<u>947.157</u>

13 Egenkapital

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	3.716.000	6.681.151	366.685	10.763.836
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	-366.685	-366.685
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	-191.976	0	-191.976
Egenkapital 31. december 2020	<u>3.716.000</u>	<u>6.489.175</u>	<u>0</u>	<u>10.205.175</u>

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs- mæssig værdi 2020	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabs- mæssig værdi 2019
1. LR Realkredit	37.348	0	0	0	0	9.500.000
2. LR Realkredit, nom. 4.762.000 kr.	29.862	118.061	4.643.939	157.032	4.703.708	0
3. LR Realkredit, nom. 4.918.000 kr. Amortiseret kurstab	62.934	0	4.918.000	0	4.829.476	0
	0	0	-124.654	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	130.144	118.061	9.437.285	157.032	9.533.184	9.500.000
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			157.032			118.061

Lån nr. 1: Lånet er indfriet i 2020.

Lån nr. 2: Rentetilpasningslån med en restløbetid på 29 år, med en aktuel rente på 0,14 %. Næste rentetilpasning er april 2025.

Lån nr. 3: Obligationslån med restløbetid på 29,25 år, med en rente på 1,00 %. Afdragsfrit frem til april 2030.

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

kr.	2020	2019
15 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	6.994	12.717
	<u>6.994</u>	<u>12.717</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 2020.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 8 BX, Seden by tinglyst realkreditpantebreve med en hovedstol på nominelt 4.918.000 kr. og 4.762.000 kr. i LR Realkredit til sikkerhed for kreditlån.

Øvrige oplysninger:

- Vedrørende vedligeholdelsesplaner for ejendommene er der planlagt følgende, dog efter behov:

- Udskiftning af varmeveksler i 2021 - pris ca. 40.000 kr.
- Udskiftning af undertage samt tagsten i 2041 - pris ca. 3.000.000 kr.
- Maling af carporte i år 2026/27 - pris ca. 150.000 kr.
- udskiftning udhæng på alle boliger i 2026/27 - pris ca. 350.000 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 § 3 i 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	2020		2019	
	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)	0		0
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		0,00	

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 tilskudsbestemmer 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	2020	2019	2018
Boligafgift (H1)	327	297	297
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	-268	-22	68
Andelsværdi (K1)	6.872	6.989	6.853
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	4.396	4.128	4.106
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	11.268	11.117	10.959
Vedligeholdelse, løbende (M1)	106	30	11
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	333	145	53
Vedligeholdelse i alt (M3)	439	175	64
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	51	51	51
Årets afdrag (R)	57	0	0
Beregnete nøgletal for foreningen			
%	2020	2019	2018
Renholdelse	0,0	0,5	0,1
Ejendomsomkostninger	9,0	16,7	23,2
Vedligeholdelsesomkostninger	67,6	51,8	27,1
Administrationsomkostninger	3,5	5,5	6,0
Øvrige foreningsomkostninger	1,1	4,4	13,7
Finansielle poster, netto	10,0	21,1	29,8
Afdrag	8,7	0,0	0,0
	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	10.205.175
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-124.654
Andelsværdi	10.080.521
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	2,7127

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.205.175
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-19.374.725
Offentlig ejendomsvurdering	23.600.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.437.285
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.533.184
Andelsværdi	14.334.551
Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	3,8575

Senest anvendte andelsværdi til sammenligning 3,8800

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	591.744	7.100.931
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	723.362	7.233.620
			<u>3.716.000</u>		<u>14.334.551</u>

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2021

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2021	Realiseret 2020
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	681.552	665.879
Gebyr ved salg af andele	0	12.500
Indtægter i alt	681.552	678.379
Omkostninger		
<i>Ejendomsomkostninger</i>		
Ejendomsskat	-96.000	-93.926
Forsikring	-29.000	-28.324
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Udskiftning af varmevekslere	-40.000	-71.000
Maling af carporte	0	-15.224
Diverse vedligeholdelse	0	-16.160
Algebehandling	0	-17.000
Udbedring af fuger	0	-19.687
Diverse vedligeholdelse	-60.000	-15.103
Fugtskade	0	-8.800
Reparation råd i træværk	0	-9.580
Udskæring samt demontering	0	-8.266
Diverse murreparation	0	-8.000
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>		
Maling af huse	0	-365.002
Tag og træ i carporte	0	-265.000
Støbning af fundamenter	0	-40.000
Udskiftning af limtræ ved overdækning	0	-25.000
Hævning af dæksler	0	-47.323
Udskiftning af limtræ ved overdækning	0	-25.000
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-13.000	-13.703
Anden regnskabsmæssig assistance	0	-16.529
Kontorartikler, porto og gebyrer	-7.000	-5.675
Telefongodtgørelse	-5.400	-5.400
Bestyrelshonorar	-5.000	-4.946
Hjemmeside	-500	-404
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>		
Møder og generalforsamling	-4.000	-3.453
Repræsentation	-2.000	-2.407
Nyanskaffelser	-3.000	-3.617
ABF kontingent, ABF nyt	-5.500	-5.120
Mangler bilag	0	-16.590
Byggesag	0	-861
Kørsel	0	-60
Voldgift, nr. 117	0	55.350
Omkostninger i alt	-270.400	-1.101.810
Resultat før finansielle poster	411.152	-423.431
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-122.122	-130.143
Renteudgifter bank	0	-39
Kurstab og låneomkostninger	-4.298	-5.048
Finansielle poster i alt	-126.420	-135.230

Ikke revideret budget

Årets resultat	284.732	-558.661
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	130.000	215.000
Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	0	-581.685
	<u>130.000</u>	<u>-366.685</u>
Overført resultat:		
Årets prioritetsafdrag	157.032	118.061
Amortisering af kurstab på obligationslån	-4.298	-5.048
Overført restandel af årets resultat	1.998	-304.989
	<u>154.732</u>	<u>-191.976</u>
Overført resultat i alt	<u>284.732</u>	<u>-558.661</u>
Disponeret i alt	<u><u>284.732</u></u>	<u><u>-558.661</u></u>