

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen

2750 Ballerup

CVR. 30 85 40 39

Årsrapport for 2018/19

32. regnskabsår

Årsrapport for perioden 1/7 2018 - 30/6 2019

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper.....	3
Revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse 1/7 2018 – 30/6 2019.....	6
Balance pr. 30/6 2019.....	7
Noter til årsrapporten.....	8
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	13

Årsrapport for perioden 1/7 2018 - 30/6 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmetode.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.,

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger er optaget i regnskabet til anskaffelsessum jfr. byggeregnskab.

Byggeregnskabet er godkendt af det offentlige.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf.

De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien.

Ledelsens regnskabspåtegning

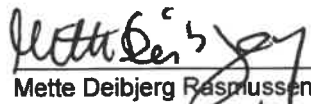
Bestyrelsen erklærer, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018/19.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

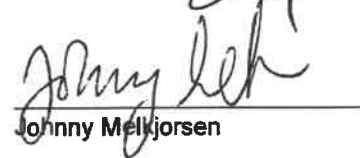
Ballerup, den 30. september 2019

Bestyrelse:


Mette Deibjerg Rasprussen


Henrik Wolgast


Ane-Grethe Madsen


Johnny Melkjorsen


Anne Bresciani

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 01. oktober 2019



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse 1/7 2018 - 30/6 2019

Note	2018/19	Budget ej revideret	2017/18 i 1.000 kr
INDTÆGTER:			
	1.324.848	1.325.000	1.280
	4.090	0	0
	105.951	120.000	88
	64.599	65.000	62
	0	0	0
	2.775	0	0
	<u>1.502.263</u>	<u>1.510.000</u>	<u>1.430</u>
UDGIFTER:			
3	105.896	112.000	109
	291.007	295.000	292
	92.386	90.000	77
	35.294	40.000	48
	62.511	70.000	61
	106.051	120.000	105
	0	0	0
2	258.271	294.000	1.016
	22.895	22.000	22
	2.703	4.000	4
	199	1.000	0
	618	0	0
	12.496	10.000	4
	70.937	70.000	73
	1.141	3.000	1
	68.020	35.000	23
	50	1.000	2
	0	10.000	0
1	26.632	40.000	36
	<u>1.157.107</u>	<u>1.217.000</u>	<u>1.873</u>
	<u>345.156</u>	<u>293.000</u>	<u>- 443</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	230.000	230.000	230
5	0	50.000	867
	<u>230.000</u>	<u>180.000</u>	<u>- 637</u>
Overført til "overført resultat m.v.":			
	113.951	111.000	109
	1.205	+	52
	<u>115.156</u>	<u>2.000</u>	<u>194</u>
	<u>345.156</u>	<u>293.000</u>	<u>- 443</u>

Balance pr. 30/6 2019**Aktiver**

Note		2018/19	2017/18 i 1.000 kr
	<u>Ejendommen</u>		
4	Ejendommens anskaffelsessum	20.250.758	20.251
1	Fællesskur	45.130	45
1	Fælleshus, inventar	<u>32.546</u>	<u>59</u>
	Ejendommen i alt	<u>20.328.434</u>	<u>20.355</u>
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Div tilgodehavender	3.692	6
	Forudbetalte omkostninger	28.623	28
	Madordning og gavekasse	<u>110</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>32.425</u>	<u>34</u>
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Danske Bank, driftskonto	<u>612.576</u>	<u>2.160</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>612.576</u>	<u>2.160</u>
	Aktiver i alt	<u>20.973.435</u>	<u>22.549</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	4.016.836	4.017
	Overført resultat tidligere år	13.024.981	
	Overført årets resultat	<u>115.156</u>	<u>13.025</u>
	Egenkapital før reservationer	17.156.973	17.042
5	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>306.909</u>	<u>77</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.463.882</u>	<u>17.119</u>
	<u>Gæld</u>		
3	Gæld til realkredit	3.484.060	3.598
6	Skyldige omkostninger	25.346	175
	TDC-bredbånd	147	4
	Mellemregning køb/salg	<u>0</u>	<u>1.653</u>
	Gæld i alt	<u>3.509.553</u>	<u>5.430</u>
	Passiver i alt	<u>20.973.435</u>	<u>22.549</u>

Noter til årsrapporten

<u>Note 1 Afskrivning</u>	Inventar	Fællesskur
Anskaffelsessum	666.879	45.130
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>666.879</u>	<u>45.130</u>
Afskrivninger i alt 1/7 2018	607.701	0
Årets afskrivninger	<u>26.632</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt 30/6 2019	<u>634.333</u>	<u>0</u>
Bogført værdi	<u>32.546</u>	<u>45.130</u>

<u>Note 2 Vedligeholdelse m.v.:</u>	2018/19	Budget
Indegruppe	13.445	20.000
Udegrube	7.324	10.000
Ekstra bevilling	0	20.000
Arbejdsweekend	8.524	8.000
Køkken og viktualierum	12.213	10.000
Værksted	1.207	15.000
Motionsrum	1.035	2.000
Tekniske anlæg	114.223	65.000
Vaskeri og tørrerum	12.025	20.000
Dyrehold	666	2.000
Anden vedligeholdelse	38.445	50.000
Vedligeholdelsesplanudgifter	21.306	50.000
Alarm	<u>27.858</u>	<u>22.000</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>258.271</u>	<u>294.000</u>
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse:		
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse jfr budget i alt	<u>0</u>	<u>50.000</u>

Note 3 Realkreditinstitutter

Hovedstol	Restgæld Primo	Renter	Indeks- regul.	Afdrag	Indfriet/ optaget	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
3.952.000	3.598.010	105.896	0	113.950	0	3.484.060	3.551.257
I alt	<u>3.598.010</u>	<u>105.896</u>	<u>0</u>	<u>113.950</u>	<u>0</u>	<u>3.484.060</u>	<u>3.551.257</u>
1. års afdrag							<u>115.000</u>

Der er tinglyst hæftelser i ejendommen på kr. 21.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 20.250.758,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 3.484.060,00

Ejerpantebrev på kr. 16.960.000,00 er lagt til sikkerhed for kassekredit på kr. 100.000 i Danske Bank.

Noter til årsrapporten

Note 4 Ejendommens anskaffelsessum

Godkendt tilskudsberettiget byggesum	20.087.005
Byggesum herudover, finansieret af egen likviditet	<u>163.753</u>
Anskaffelsessum jvf. byggeregnskab	<u>20.250.758</u>
Ejendommens kontantværdi ved årsvurderingen 1/10 2018 udgør <u>kr. 29.500.000</u>	

Note 5 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2018	76.909
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2019	<u>230.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	306.909
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen jfr. note 2	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2019	<u>306.909</u>

Note 6 Skyldige omkostninger

Div omkostninger afsat vedr fødselsdagsfest KILEN	2.451
Revision, afsat	15.245
Bogholderiassistance, afsat	<u>7.650</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>25.346</u>

Note 7 Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen har en kassekredit i Danske Bank på maksimum kr. 100.000. Til sikkerhed for lånet har Kilen stillet et ejerpantebrev på kr. 16.960.000 med pant i Kilens ejendom matr. 9 I Måløv By, Måløv.

Note 8 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Kilen, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen pr. 31/12 2018, kan kræves at tilbagebetale kr. 6.883.272,16 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen. Heraf udgør andelen til Ballerup Kommune kr. 688.327,22.

Note 9 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 3 og note 7 oplyste.

Noter til regnskabet

Note 10 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30-06-19			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-19			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-19			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2018 - 30-06-2019			
B		Antal	BBR Areal m2		
B1	Andelsboliger	20	1.746		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv		338		
B6	I alt	20	2.084		
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår	1987			
D2	Ejendommens opførelsesår	1989			

E		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		29.500.000	14.155
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		306.909	147
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,04	
G		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	
H			Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år	
H1	Boligafgift		759	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		12	
J		2016/17	2017/18	2018/19
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	97	-253	197
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		9.826	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		1.640	
K3	Teknisk andelsværdi		11.466	
M		2016/17	2017/18	2018/19
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	207	582	148

M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	207	582	148
P				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			82,70%
R				
		2016/17	2017/18	2018/19
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	62	63	65

Noter til årsrapporten

Note 11 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud 4.016.836

Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi
Egenkapital før reservationer	17.156.973	17.156.973
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 20.295.888
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		+ 29.500.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		+ 3.484.060
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 3.551.257
Værdi til fordeling	<u>17.156.973</u>	<u>26.293.888</u>

Efter anskaffelsessumprincippet kan andelsværdien opgøres til 4,2713 gange oprindelig indskudskapital.

Efter det kontante ejendomsværdi-princip kan andelsværdien opgøres til 6,5459 gange oprindelig indskudskapital.

Maksimale salgsværdi

6.5459

Type A	8	Opr. indskudskapital	<u>kr. 229.307</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.501.025</u>
Type B	4	Opr. indskudskapital	<u>kr. 202.598</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.326.190</u>
Type C	2	Opr. indskudskapital	<u>kr. 180.702</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.182.861</u>
Type D	5	Opr. indskudskapital	<u>kr. 156.400</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.023.782</u>
Type E	1	Opr. indskudskapital	<u>kr. 228.584</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.496.293</u>