

**Andelsboligforeningen Tømmergården
Østre Fasanvej 20 A- 20 F & Birkevej 31 A – 31 B
8410 Rønde**

**Årsrapport
2018**

&

**Likviditetsbudget
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 2/3 2019



Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Specifikationer	11
Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31/12 2018	13
Lovpligtig note i henhold til BEK 1539 af 16/12 2013	14
Likviditetsbudget 2019	17

Generelle oplysninger

Regnskabsperiode	: 01.01.2018 - 31.12.2018
CVR-nr.	: 31 83 25 86

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Tømmergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 23. januar 2019

Bestyrelsen:



Pernille Birk



Rolf Loftager Jørgensen



Else Jakobsen

Til den daglige ledelse i Andelsboligforeningen Tømmergården

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tømmerparken for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FRR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

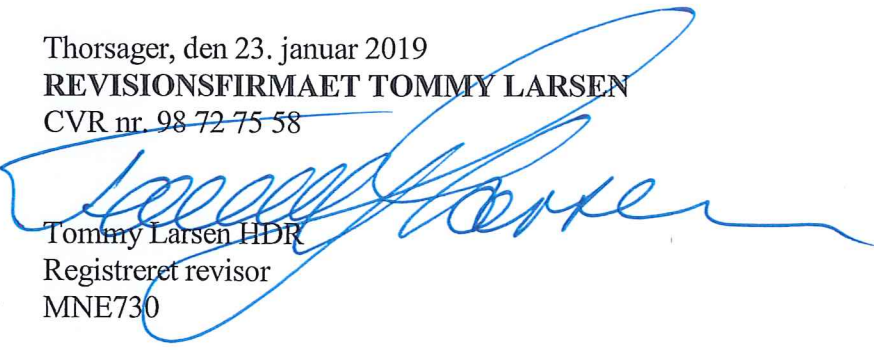
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thorsager, den 23. januar 2019

REVISIONSFIRMAET TOMMY LARSEN

CVR nr. 98 72 75 58



Tommy Larsen HDR

Registreret revisor

MNE730

Foreningen: Andelsboligforeningen Tømmergården
Østre Fasanvej 20 A – 20 F & Birkevej 31 A – 31 B
8410 Rønde

Telefon: 21 62 13 96
E-mail: pernbirk@gmail.com

CVR-nr.: 30 89 17 67
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse: Pernille Birk, formand
Rolf Loftager Jørgensen
Else Jakobsen

Revisor: Revisionsfirmaet
Tommy Larsen
Thorsgade 46, Thorsager
8410 Rønde

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen matr. nr. 4 LC, beliggende Østre Fasanvej 20 A - 20 F & Birkevej 31 A og 31 B, Rønde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i økonomiske forhold vurderes som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tømmergården for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoindtægten ved boligafgift indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at foreningen opnår ret til indtægten.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsåret indgår i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunkt.

Skattemæssige forhold

Foreningen er ikke underlagt skattepligt.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme og grunde indregnes til seneste offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendomme og grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	<u>Spec.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2018</u>
Boligafgifter mv.		159.720	159.720	159.720
Ejendommenes driftsudgifter	1	-93.093	-99.262	-101.600
Andre eksterne omkostninger	2	-22.150	-17.947	-18.600

Bruttoresultat		44.477	42.511	39.520
-----------------------	--	---------------	---------------	---------------

Andre finansielle udgifter	3	-7.267	-9.365	-9.000
----------------------------	---	--------	--------	--------

Årets resultat		37.210	33.146	30.520
-----------------------	--	---------------	---------------	---------------

Forslag til resultatdisponering:

Årets henlæggelse / anvendelse af henlæggelse		30.000	30.000	30.000
Overført resultat		7.210	3.146	520

Disponeret i alt		37.210	33.146	30.520
-------------------------	--	---------------	---------------	---------------

AKTIVER	<u>Spec.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger		4.288.235	4.288.235
Anlægsaktiver i alt		4.288.235	4.288.235
Andre tilgodehavender	4	17.812	23.951
Likvide beholdninger	5	85	30.085
Omsætningsaktiver i alt		17.897	54.036
AKTIVER I ALT		4.306.132	4.342.271

PASSIVER	<u>Spec.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andelsindskud, oprindeligt		819.996	819.996
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		90.000	60.000
Overført resultat		3.234.014	3.226.804
Egenkapital i alt	6	4.144.010	4.106.800
Kreditinstitutter	7	147.422	220.771
Modtagne forudbetalinger boligafgift mv		1.700	1.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8	13.000	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		162.122	235.471
Gældsforpligtelser i alt		162.122	235.471
PASSIVER I ALT		4.306.132	4.342.271
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Nøgleoplysninger for andelsboligforeninger	10		

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2018</u>
1 Ejendommenes driftudgifter			
Ejendomsskat	22.020	20.650	21.000
Forsikring	11.795	12.942	13.000
Renovation	14.212	14.300	15.000
Vedligeholdelse	27.498	0	35.000
ABF kontingent	1.568	1.552	1.600
Grundejerforeningskontingent	16.000	16.000	16.000
Ekstraordinær vedligeholdelse kloakrenovering	0	33.818	0

I alt	93.093	99.262	101.600
--------------	---------------	---------------	----------------

2 Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger:

Administration, møder og gebyrer	1.695	1.197	1.200
Edb-udgifter	3.799	0	0
Revisorhonorar	16.656	16.750	17.400

I alt	22.150	17.947	18.600
--------------	---------------	---------------	---------------

3 Andre finansielle udgifter

Renter pengeinstitut	7.267	9.365	9.000
----------------------	-------	-------	-------

I alt	7.267	9.365	9.000
--------------	--------------	--------------	--------------

4 Andre tilgodehavender

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Forudbetalt vandafledningsafgift (løb. mlr.)	17.812	17.003
Forudbetalte omkostninger	0	6.948

I alt	17.812	23.951
--------------	---------------	---------------

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5 Likvide beholdninger		
Kasse	85	85
Djurslands Bank 1097084	0	30.000
I alt	85	30.085

	1/1 2018	Resultat disponering	31/12 2018
6 Egenkapital			
Andelsindskud, oprindeligt	819.996	0	819.996
Hensættelse til fremtidig	60.000	30.000	90.000
Overført resultat	3.226.804	7.210	3.234.014
I alt	4.106.800	37.210	4.144.010

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 Kreditinstitutter		
Djurslands Bank 7305 105 1214 driftskonto	147.422	220.771
I alt	147.422	220.771

8 Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisorhonorar	13.000	13.000
I alt	13.000	13.000

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Forening har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 2.353.089, jvfr. § 160 K i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af foreningens ejendom eller ved sammenlægning med anden andelsboligforening. Beløbet forrentes ikke. Eventuel forretning finder alene sted fra tidspunktet for foreningens eventuelle opløsning eller fusion og frem til betalingstidspunktet.

Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 2:

	<u>Litra a</u>	<u>Litra c</u>
Ejendommens anskaffelsessum	4.288.235	
Offentlig ejendomsvurdering		5.900.000
Øvrige aktiver	17.812	17.812
Gældsposter	-162.122	-162.122
Egenkapital inkl. henlæggelser	4.143.925	5.755.690
- heraf hensat til fælles vedligeholdelse	-90.000	-90.000
Korrigeret egenkapital	4.060.958	5.665.690
Værdi pr. andelskrone 31/12 2018	4,94	6,91
Værdi pr. andelskrone 31/12 2017	4,94	6,90
Værdi pr. andelskrone 31/12 2016	4,93	6,90
Værdi pr. andelskrone 31/12 2015	4,91	6,88

Generalforsamlingen har valgt metode:
(afkrydses)

_____ eller _____ x

Fordelingstal for Andelsboligforeningen Tømmergården

	Andels- bevis (oprindeligt) pr. bolig	Andel af egenkapital <u>31/12 2018</u> pr. bolig	Andels- bevis <u>Litra a</u> pr. bolig	Andels- bevis <u>Litra c</u> pr. bolig
Type A: 6 boliger á 73,5 kvm	104.744	530.231	517.435	723.781
Type B: 2 boliger á 67,2 kvm.	95.766	484.784	473.084	661.743
I alt (sum af alle boliger)	819.996	4.150.958	4.060.925	5.765.690

Note 10 – Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen Tømmergården

		<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
B1	Andelsboliger	8	582
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål mv.	0	0
	I alt	8	582

		<u>Boliger- nes m²</u>	<u>Oprindeligt indskud</u>	<u>Andet</u>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X	
D1	Foreningens stiftelses år			1985
D2	Ejendommens opførelses år			1985

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt i andelen ?			Nej
----	---	--	--	-----

		<u>Anskaff. summen</u>	<u>Valuar- vurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdier			X

		<u>Kroner</u>	<u>Kr./m²</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.900.000	10.137
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	90.000	154
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,5%	

G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens nedlæggelse ?	Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (BEK 978 af 19/10 2009) ?	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	Nej

Kroner pr.
andels-m²
pr. år

H1	Boligafgift	274
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>	<u>År 2018</u>
J	Årets overskud (før afdrag) pr. andels-m ² seneste 3 år	80	57	64

Kroner pr.
andels-m²
pr. år

K1	Andelsværdi	9.735
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	248
K3	Teknisk værdi	9.983

		<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>	<u>År 2018</u>
M1	Vedligeholdelse løbende (kr./m ²)	40	0	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr./m ²)	0	58	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr./m ²)	40	58	47

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 94%

	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>	<u>År 2018</u>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (seneste 3 år)	0	0	0

	Året 2019 Budget	Året 2018 Realiseret	Året 2018 Budget
Ejendomsskatter	23.200	22.020	21.000
Vedligeholdelse mv.	25.000	27.498	35.000
Renovation	15.000	14.212	15.000
Grundejerforeningskontingent	16.000	16.000	16.000
Revisorassistance	10.000	16.656	17.400
Kontorhold, mødeudgifter og anden administration	1.500	5.494	1.200
Forsikring	10.000	11.795	13.000
ABF-kontingent	1.600	1.568	1.600
Hensættelse til vedligeholdelse	30.000	30.000	30.000
	132.300	145.243	150.200
Renteudgifter bank	6.000	7.267	9.000
Udgifter i alt	138.300	152.510	159.200
Bestyrelsen foreslår boligafgiften fastsat til:			
6 boliger type A:			
Januar – april	1.700	1.700	1.700
Maj – december	1.700	1.700	1.700
2 boliger type B:			
Januar – april	1.555	1.555	1.555
Maj – december	1.555	1.555	1.555
På årsbasis	159.720	159.720	159.720
Resultat	21.420	7.210	520
Med tillæg af årets hensættelser	30.000	30.000	30.000
Årets forventede likviditetsændring	51.420	37.210	30.520