

**Andelsboligforeningen Lokesvej
8653 Them**

Årsrapport for 2019

SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lokesvej 8353 Them CVR.nr.: 3062 1867
Bestyrelse	Else Goldmann, R17, formand Inger Lise Nielsen, R15, kasserer Aage Sarto, L5, sekretær Annie Nielsen, R19, menigt medlem Birgit Hansen, R7, menigt medlem
Generalforsamling	03. marts 2020 Klokken 19:00 Spisning fra klokken 18:00 Medborgerhuset Them
Bankforbindelse	NYKREDIT ERHVERV Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C
Regnskab	KGC Regnskab CVR-nr. 10 01 61 85 Revelhøjvej 18 8200 Aarhus N

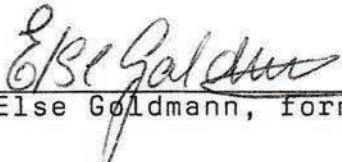
BESTYRELSENS LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019 og ledelsesberetningen.

Bestyrelsen har ansvaret for regnskabsaflæggelsen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 29 12 2020

I bestyrelsen: 
Else Goldmann, formand


Inger Lise Nielsen, kasserer


Aage Sarto, sekretær


Annie Nielsen, menigt medlem


Birgit Hansen, menigt medlem

ÅRSBERETNING

Bestyrelsen aflægger ledelsesberetningen på generalforsamlingen.

Revisorernes erklæring til årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej for 2019

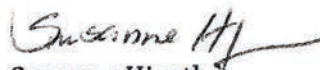
Vi har kritisk gennemgået bogholderiets posteringer, som er indeholdt i årsrapporten samt afstemt Andelsboligforeningen Lokesvej's mellemværender med pengeinstitutter.

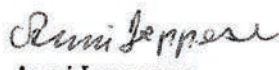
Endvidere har vi stikprøvevis undersøgt bilagsdokumentationen for de enkelte regnskabsposter.

Vi har påset, at der generelt har været udvist fornøden sparsommelighed, og at alle udgifter er afholdt i overensstemmelse med foreningens formål.

Vi har ingen bemærkninger til årsrapporten.

Them, den 28 12 2020


Susanne Hjorth
Kritisk revisor


Anni Jeppesen
Kritisk revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Vi har aflagt årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste år.

Generelt

Andelsboligforeningen Lokesvej, Them er en ustøttet andelsboligforening. Der er opført 10 huse og der er 10 medlemmer af foreningen. Der er ingen tinglyst tilbagekøbsklausul.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter

Indtægter indregnes efter faktureringsprincippet.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet. Omkostninger, der er medgået til solgte tjenesteydelser, er medtaget i det år, hvori indtægter fra salget er medtaget.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke en skattepligtig forening.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andelsforeningens boliger måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på ejendommene; derimod hensættes der efter generalforsamlingens valg beløb til vedligeholdelse og sikring af ejendommenes værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser

Vedrører beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles alle til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2019

	Note	2018
	kr.	kr.
Boligafgift	630.900	621.900
Ydelser prioritetsgæld incl. omprioriteringsomkostninger	-438.431	-578.866
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse	<u>-12.521</u>	<u>-11.781</u>
ORDINÆRT RESULTAT	179.948	31.253
Gebyrindtægter boligsift o.l.	3.957	2.000
Renteindtægter m.m.	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER	183.905	33.253
Fællesudgifter	3 <u>-87.968</u>	<u>-83.995</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>95.937</u>	<u>-50.742</u>

Bestyrelsens forslag til resultatdisponering

Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.	30.000	30.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr	36.000	27.000
Årets ændring dispositionsfond	<u>29.937</u>	<u>-107.742</u>
	<u>95.937</u>	<u>-50.742</u>

BALANCE pr. 31. december 2019

<u>AKTIVER</u>	Note	2018
	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 8 fb, Them By, Them.		
Anskaffelsessum (incl. belåningsomkostninger dkk 18.192,-)	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Offentlig ejendomsværdi ved årets begyndelse	10.200.000	10.200.000
Heraf grundværdi	2.486.800	2.486.800
Tilgodehavender	3.749	0
Likvide beholdninger	<u>195.641</u>	<u>95.344</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>199.390</u>	<u>95.344</u>
<u>AKTIVER</u>	<u>11.017.582</u>	<u>10.913.536</u>

BALANCE pr. 31. december 2019

<u>PASSIVER</u>	Note	2018
		kr.
Andelskapital (stamkapital)	7	2.736.250
Dispositionsfond	4	<u>-303.761</u>
Opsparet værdi, der indgår i andelskroneværdien		2.432.489
Øvrige hensættelser til (fragået værdiansættelsen af andelskronen)		
Fornyelse af vinduer og døre m.m.	1	145.008
Vedligeholdelse og fornyelse fyr	2	<u>41.700</u>
EGENKAPITAL incl. Henlæggelser		<u>2.619.197</u>
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	8	
Renteswap 2832751N (rentemax. 4,58%)		1.325.951
Prioritetsgæld Nykredit		
Lån 4		0
Lån 5 - lån med variabel rente restløbetid 18,5 år		4.201.000
Lån 6 - kontantlån med afdrag restløbetid 20,0 år		2.850.339
Anden gæld		
Forudbetalte boligafgifter		5.400
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto		8.945
Revision og regnskab		<u>6.750</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>8.398.385</u>
<u>PASSIVER</u>		<u>11.017.582</u>
		<u>10.913.536</u>

NOTER

		2018
	kr.	kr.
<u>Note 1. Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	127.529	109.310
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-12.521	-11.781
Årets hensættelse	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>145.008</u>	<u>127.529</u>
<u>Note 2. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	5.700	243.500
Investeret	0	-264.800
Årets hensættelse	<u>36.000</u>	<u>27.000</u>
	<u>41.700</u>	<u>5.700</u>
<u>Note 3. Fællesudgifter</u>		
Ejendomsskatter	36.723	34.838
Renovation	22.525	22.645
Forsikringer	12.469	13.339
Kontingent ABF	2.040	1.960
Kontorhold	4.660	2.484
Revision og regnskab	6.500	6.750
Aktiviteter for andelshavere	1.600	1.230
Hjemmeside	50	50
Gaver og blomster	<u>1.401</u>	<u>699</u>
	<u>87.968</u>	<u>83.995</u>

Note 4. Dispositionsfond

Saldo primo	-432.546	-505.285
Overført af årets resultat	29.937	-107.742
Ændring af markedsværdi renteswap	-41.023	73.282
Overført fra henlæggelseskonto fremtidig vedligeholdelse	12.521	11.781
Årets afdrag på prioritetsgæld	127.350	95.418
	<u>-303.761</u>	<u>-432.546</u>

Note 5. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol (lån 4)	4.201.000	4.201.000
Pantebrevsrestgæld	4.201.000	4.201.000
Kontantværdi af restgælden andrager	4.213.183	4.230.407

Afdragsfrit lån med variabel rente.

Rentestabilitet sikret ved SWAP-aftale gældende til år 2026 - max. 4,58% p.a.

Lånet etableret 2006 - 30 års løbetid

Note 6. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol (lån 5)	3.032.000	3.032.000
Pantebrevsrestgæld	2.850.339	2.977.690
Obligationsrestgæld	2.943.850	3.080.354

Note 7. Indskudskapital

Indskudskapitalen fordeles således:

A: 5 á kr. 279.750 (100 kvm)	1.398.750	1.398.750
B: 5 á kr.267.500 (90 kvm)	<u>1.337.500</u>	<u>1.337.500</u>
Andelshaverindskud i alt	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>

Note 8. Værdiansættelse andelskronen

Den maksimale værdi af andelskronen kan beregnes på grundlag af egenkapitalen maksimalt beregnes til >

kr 1,4352

kr 1,3536

Kursfastsættelsen vedtages af generalforsamlingen og gælder frem til næste generalforsamling. Værdien af andelskronen ligger indenfor det maksimumsbeløb, som kan fastsættes på grundlag anskaffelsessummen med fradrag af gæld.

3.926.956

Oversigt over kursudviklingen af den vedtagne andelskrone, som gælder indtil næste generalforsamling:

	År	<i>KURS</i>	Ændring i pct.
Gældende for det kommende kalenderår	2019	1,3500	3,44%
	2018	1,3051	
	2017	1,3051	2,69%
	2016	1,2709	2,53%
	2015	1,2396	2,45%
	2014	1,2099	2,74%
	2013	1,1776	79,79%
	2012	0,6550	-7,75%
	2011	0,7100	-44,09%
	2010	1,2700	-3,79%
	2009	1,3200	1,54%
	2008	1,3000	19,27%
	2007	1,0900	4,10%
	2006	1,0471	2,38%
	2005	1,0228	2,18%
	2004	1,0010	2,39%
	2003	0,9776	0,00%

De enkelte andelshaveres værdi af eget indskud kan endvidere tillægges egne afholdte og godkendte forbedringsudgifter, hvorfor andelshaveren sammen med foreningens bestyrelse opfordres til at føre regnskab med sådanne forbedringsudgifter.

Beregning reserve andelskronens værdi:

Bogført værdi EK <u>excl.</u> kursværdi renteswap		3.926.956	3.703.669
Andelskronen til foreslået værdi	1,35	<u>3.693.938</u>	<u>3.570.983</u>
Merværdi i forhold til bogført værdi		<u>233.019</u>	<u>132.686</u>