

*Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen
Garvergården 4
4930 Maribo*

CVR-nummer: 32 96 73 37

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 - 31. december 2020*

(31. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen	18

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 12 /3 2021

Bestyrelse


Jeppe Søndergaard
Formand


John Hansen


Lene Borre Ibsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens 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". Vi er uafhængige af foreningen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 foreningens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen 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 den øverste ledelse om blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Maribo, den 15 / 3 2021

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517



Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen Garvergården 4 4930 Maribo
	E-mail: lenebibsens@outlook.dk
	CVR-nr: 32 96 73 37
	Stiftet: 01. januar 2010
	Kundenr 876
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jeppe Søndergaard, formand John Hansen Lene Borre Ibsen
Pengeinstitut	Lollands Bank Vestergade 3 4930 Maribo
Revisor	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo

LEDELSESBERETNING

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen.

Udviklingen i andelsboligforeningens aktiviteter og økonomiske forhold

Andelsboligforeningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Garvergården v/Lene Ibsen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 afdragstiden foretagen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgletal 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.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af årsrapporten. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019 kr. 1000
1 Indtægter, andelshavere	262.224	262
Øvrige indtægter	0	3
Indtægter i alt	262.224	265
Ejendomsskat og forsikringer	-77.762	-74
2 Forbrugsafgifter	-28.596	-28
3 Renholdelse	-20.076	-25
4 Vedligeholdelse, løbende	-14.962	-36
Salgsomkostninger	-1.345	0
5 Administrationsomkostninger	-21.774	-22
6 Øvrige foreningsomkostninger	-5.500	-7
Øvrige omkostninger	-1	0
Omkostninger i alt	-170.016	-192
Resultat før finansielle poster	92.208	73
Finansieringsomkostninger	-36.901	-31
Finansiering i alt	-36.901	-31
Årets resultat	55.307	42
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat	55.307	42
Resultatdisponering i alt	55.307	42

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
Grunde og bygninger	10.761.596	10.762
Materielle anlægsaktiver i alt	10.761.596	10.762
Anlægsaktiver	10.761.596	10.762
Periodeafgrænsningsposter	19.661	19
Tilgodehavender i alt	19.661	19
7 Likvide beholdninger	921.784	867
Omsætningsaktiver	941.445	886
AKTIVER	11.703.041	11.648

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Andelsindskud	2.156.145	2.156
Overført resultat m.v.....	6.465.871	6.411
8 Egenkapital.....	8.622.016	8.567
9 Prioritetsgæld.....	3.065.000	3.065
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.065.000	3.065
Øvrig anden gæld.....	16.025	16
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	16.025	16
Gældsforpligtelser	3.081.025	3.081
PASSIVER	11.703.041	11.648
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
1 Indtægter, andelshavere		
Indgået boligafgift	262.224	262
Indtægter, andelshavere i alt	262.224	262
2 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	25.297	25
Elektricitet	3.299	3
Forbrugsafgifter i alt	28.596	28
3 Renholdelse		
Vedlh. Fællesarealer	17.076	22
Græsslåning	3.000	3
Renholdelse i alt	20.076	25
4 Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse	14.962	36
Vedligeholdelse, løbende i alt	14.962	36
5 Administrationsomkostninger		
Kontorhold.....	373	0
IT-udgifter	929	0
Porto og gebyrer	2.117	3
Revisorhonorar	15.625	16
Kontingenter	2.730	3
Administrationsomkostninger i alt	21.774	22
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar.....	5.000	4
Generalforsamling og møder	500	3
Øvrige foreningsomkostninger i alt	5.500	7

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
7 Likvide beholdninger		
Kasse.....	288	2
L.B. 272806.....	576.459	518
LB højrentekonto 1608622.....	345.037	347
Likvide beholdninger i alt.....	921.784	867
8 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshavernes indskudskonto	2.156.145	2.156
	2.156.145	2.156
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	5.190.055	5.190
Årets overførte overskud eller tab	1.275.816	1.221
	6.465.871	6.411
Egenkapital før andre reserver	8.622.016	8.567
Egenkapital i alt.....	8.622.016	8.567
9 Prioritetsgæld		
Nykredit 3.065.000.....	3.065.000	3.065
Prioritetsgæld i alt.....	3.065.000	3.065
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Virksomheden har ikke ydet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser udover sikkerhedsstillelse overfor Nykredit for prioritetsgælden		

NOTER

2020 2019
kr. 1000

11 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Værdi af andelsbevis

Værdifastsættelsen af andelsbevis foreslås foretaget med udgangspunkt i, at ejendommen indgår til anskaffelsessum og prioritetsgæld indgår med nom. restgæld.

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelsbeviserne pr. 31.12.2020 beregnes herefter med udgangspunkt i den opgjorte egenkapital således:

Egenkapital	8.622.016 kr.
Oprindelig indskud	2.156.145 kr.

	oprindelig indskud	værdi
Andelsværdi, bolig 87 m2	160.069	640.085
Andelsværdi, bolig 106 m2	197.693	790.537

Værdien er gældende fra generalforsamlingsdatoen til efterfølgende generalforsamling.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31/12-2020			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31/12-2020			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12-2020			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2020 - 31. december 2020			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	13	1169		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	13	1169		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fællesudgifter pr. bolig Driftsudgifter efter m2				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1989			
D2	Ejendommens opførelsesår	1990			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	74	51	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	74	51	27
4 Finansielle forhold				
P				Kr.
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			7.680.571
R				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0