

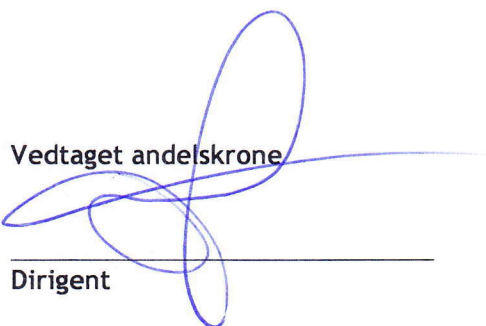
A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the signature line.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Arresøparken Troldebakken 1-44 3300 Frederiksværk CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 4. marts 2004 Hjemsted: Frederiksværk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Thøgersen, formand Thorkil Olsen, næstformand Torben Hædersdal, kasserer Dorthe Marie Christensen Niels Erik Kamstrup
Administrator	ADVODAN Hillerød Carlsbergvej 32 3400 Hillerød
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

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

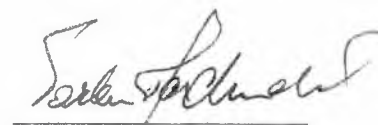
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 4. marts 2020

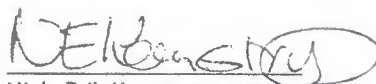
Bestyrelse:


Arne Thøgersen
Formand


Thorkil Olsen
Næstformand


Torben Hædersdal
Kasserer


Dorte Marie Christensen


Niels Erik Kamstrup

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Arresøparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Frederiksværk, den 4. marts 2020

Administrator:


ADVODAN Hillerød

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 21-22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. 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 REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 ledelsen 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.

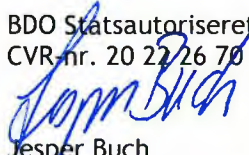
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 6. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Arresøparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²			
Andelsboliger	28	3.157			
	28	3.157			
Grundareal i m ²		12.162			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223			
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.800	12.800			
Foreslået andelsværdi.....	7.171	7.171			
Reserver uden for andelsværdi.....	480	480			
		Kr. pr. m ²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		766			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		7 %			
Øvrige omkostninger.....		17 %			
Finansielle poster, netto.....		58 %			
Afdrag.....		18 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		91 %			
Udvikling i hovedtal					
	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100).....	95	95	95	98	100
Vedtaget andelskrone.....		2,0943	1,9910	1,8510	1,8510

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1-44, 3300 Frederiksværk.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra gæsteværelser/fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 tkr.	Regnskab 2018 tkr.
Boligafgift.....		2.419.200	2.419	2.419
Øvrige indtægter.....	1	225.875	220	212
INDTÆGTER.....		2.645.075	2.639	2.631
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-214.494	-216	-213
Forbrugsafgifter.....	3	-116.814	-120	-107
Renholdelse.....	4	-19.940	-35	-29
Vedligeholdelse løbende.....	5	-182.380	-280	-326
Administrationsomkostninger.....	6	-90.083	-96	-93
OMKOSTNINGER.....		-623.711	-747	-768
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		2.021.364	1.892	1.863
Andre finansielle omkostninger.....		-1.496.428	-1.530	-1.544
ÅRETS RESULTAT.....		524.936	362	319
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		454.762	475	453
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....		-182.379	0	-323
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		201.600	0	277
Overført restandel af årets resultat.....		50.953	-113	-88
DISPONERET I ALT.....		524.936	362	319

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....	7	67.000.000	67.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	67.000
Periodeafgrænsningsposter.....		7.255	0
Tilgodehavender.....		7.255	0
Likvide beholdninger.....		305.234	242
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		312.489	242
AKTIVER.....		67.312.489	67.242

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andelskapital.....		8.411.800	8.412
Belvedere.....		2.368.200	2.368
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-1.510.538	-1.513
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	8	25.076.753	25.074
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		1.259.190	0
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	9	255.934	237
Andre reserver.....		1.515.124	237
EGENKAPITAL.....		26.591.877	25.311
Prioritetsgæld.....	10	40.698.612	41.909
Langfristede gældsforpligtelser.....		40.698.612	41.909
Mellemregninger.....		1.100	2
Anden gæld.....	11	20.900	20
Kortfristede gældsforpligtelser.....		22.000	22
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		40.720.612	41.931
PASSIVER.....		67.312.489	67.242
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Øvrige indtægter			1
Ventelistegebyrer.....	1.600	1	
Leje af beboerrum.....	9.175	7	
Andre indtægter.....	13.500	2	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	202	
	225.875	212	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	181.589	177	
Forsikringer.....	32.905	36	
	214.494	213	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	6.467	7	
Vandforbrug.....	1.839	4	
Renovation.....	99.118	89	
Fjernvarme.....	9.390	7	
	116.814	107	
Renholdelse			4
Snerydning, grus og saltning.....	16.125	26	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	3.815	3	
	19.940	29	
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	1.739	1	
Murer.....	0	91	
Tømrer og snedker.....	63.424	40	
Elektriker.....	17.100	1	
Maler.....	62.968	164	
Varmeanlæg.....	0	16	
Fugearbejde døre/vinduer/brusekabine.....	15.383	0	
Småanskaffelser, fælleshus.....	1.893	2	
Eftersyn og reparation af kloak.....	10.609	11	
Diverse vedligeholdelse.....	9.264	0	
	182.380	326	

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	42.441	41	
Revision.....	18.500	18	
Revision vedrørende tidligere år.....	500	0	
Anden rådgivning.....	0	5	
Kontingent, ABF.....	2.293	6	
Porto/gebyrer/stempel.....	12.123	10	
Telefon og internet.....	4.750	4	
Generalforsamling.....	2.541	2	
Fester.....	4.024	3	
Hjertestarter.....	0	3	
Kursusomkostninger.....	2.911	1	
	90.083	93	

Materielle anlægsaktiver

7

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019.....	51.192.709
Kostpris 31. december 2019.....	51.192.709
Opskrivninger 1. januar 2019.....	15.807.291
Opskrivninger 31. december 2019.....	15.807.291
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	67.000.000

Egenkapital før andre reserver

8

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	8.411.800	15.807.291	-1.512.619	22.706.472
Andelskapital, fast 1. januar 2019.....	2.368.200			2.368.200
Overført til andre reserver.....			-1.259.190	-1.259.190
Forslag til årets resultatdisponering.....			50.953	50.953
Afdrag på prioritetsgæld.....			454.762	454.762
Renteswap.....			755.556	755.556
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	10.780.000	15.807.291	-1.510.538	25.076.753

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			9
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....	236.713	283	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	277	
Anvendt vedligeholdelse.....	-182.379	-323	
	255.934	237	

Prioritetsgæld 10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt ..	26.392.000	0	132.985	26.392.000	26.440.561
Nykredit, var. rt	4.576.837	188.753	26.846	4.388.083	4.397.211
Nykredit, var. rt	6.450.268	266.009	37.835	6.184.259	6.197.123
Renteswap.....	4.489.826	0	1.298.762	3.734.270	3.734.270
	41.908.931	454.762	1.496.428	40.698.612	40.769.165

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 23,25 år med en aktuel rente på -0,3954 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2019, og refinansieres 1. april 2021.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 23,5 år med en aktuel rente på -0,3042 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2019, og refinansieres 1. oktober 2022.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 23,25 år med en aktuel rente på -0,3042 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2019, og refinansieres 1. oktober 2022.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2019 kr.	2018 tkr.	
Anden gæld			11
Skyldig revision.....	18.500	18	
Snerydning.....	2.400	0	
Diverse omkostningskreditorer	0	2	
	20.900	20	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.699 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 67.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	3.157	3.157	3.157
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	28	3.157	3.157	3.157

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			☒
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	21.223	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.515.124	480	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	766
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	116	101	166

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.171
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.800
K3	Teknisk andelsværdi	19.971

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	85	103	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	85	103	58

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39 %
---	--	------

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	140	144	144

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.076.753.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	67.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2018 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	25.076.753
Belvedere.....	-2.368.200
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	67.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	40.698.612
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>40.769.165</u>
	-70.553
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....	22.638.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{22.638.000}{10.780.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 2,1000.

Budget 2020

	Forbrug 2019	Budget 2020
Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	9.175	8.000
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.419.200	2.419.200
Indbetalt fremtidig vedligeholdelse	201.600	201.600
Gebyrer ved salg af andelsboliger	13.500	4.500
Ventelistegebyrer	1.600	4.000
Renteindtægt	0	0
Indtægter i alt	2.645.075	2.637.300
Driftsudgifter		
<i>Ejendomsskat</i>	<i>-181.591</i>	<i>-182.000</i>
<i>Vand</i>	<i>-1.839</i>	<i>-3.000</i>
<i>Fjernvarme</i>	<i>-9.390</i>	<i>-9.500</i>
<i>Renovation</i>	<i>-97.215</i>	<i>-106.700</i>
<i>Rottebekæmpelse</i>	<i>-1.903</i>	<i>-2.900</i>
<i>Elektricitet</i>	<i>-6.467</i>	<i>-7.500</i>
<i>Ejendomsforsikring/bestyrelsesansvar</i>	<i>-35.726</i>	<i>-37.000</i>
Driftsudgifter I alt	-334.131	-348.600
Renholdelse		
<i>Grønne arealer og græsslåmaskine</i>	<i>-3.815</i>	<i>-4.500</i>
<i>Snerydning</i>	<i>-16.125</i>	<i>-30.000</i>
<i>Bøgepur ved Fælleshus</i>		<i>-2.700</i>
Renholdelse I alt	-19.940	-37.200
Vedligehold	-180.487	-162.000
Særlig vedligehold		
<i>Rengøringsartikler fælleshus</i>	<i>-83</i>	<i>-1.000</i>
<i>Reparation og vedligehold Fælleshus</i>	<i>-232</i>	<i>-1.000</i>
<i>Nyanskaffelser Fælleshus</i>	<i>-1.578</i>	<i>-2.000</i>
Særlig vedligehold i alt	-1.893	-4.000
Administration		
<i>Internet og telefon</i>	<i>-4.750</i>	<i>-5.000</i>
<i>LEI-kode</i>	<i>-2.813</i>	<i>0</i>
<i>Porto, kopi, hjemmeside og webadgang</i>	<i>-6.583</i>	<i>-6.500</i>
<i>Opmærksomhed/fødselsdagsfest/arb-dage</i>	<i>-4.024</i>	<i>-8.000</i>
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	<i>-6.727</i>	<i>-6.000</i>
<i>Møder/generalforsamling</i>	<i>-2.541</i>	<i>-3.000</i>

Budget 2020

	Forbrug 2019	Budget 2020
<i>Administrationsaftale</i>	-42.441	-43.750
<i>Revision</i>	-19.000	-19.000
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	-2.911	-5.000
<i>Nets serviceomkostninger</i>	-1.725	-2.000
<i>Gebyrer/finansielle udgifter</i>	-1.002	-1.100
Administration i alt	-94.517	-99.327
 Udgifter i alt	 -630.968	 -651.127
 Periodens resultat	 2.014.107	 1.986.173
 Renteudgifter, afdrag .m.m.		
<i>Afdrag prioritetsgæld</i>	-454.761	-460.000
<i>Prioritetsrenter + swaptale</i>	-1.496.428	-1.530.000
Renteudgifter og afdrag i alt	-1.951.189	-1.990.000
 Periodens nettoresultat	 62.918	 -3.827

Oversigt over vedligeholdskontoen

	Forbrug 2019	Budget 2020
Henlagt årets start	236.713	257.826
Henlagt i løbet af året	201.600	201.600
Murer	0	-10.000
Service/Rensning af tag/og døre	-30.199	-30.000
VVS/tagrender	-1.739	-10.000
Elektriker	-17.100	-10.000
Service varmeanlæg/reparation/tekniskab	0	-36.000
Service Kloakanlæg	-10.609	-10.700
Fugearbejde/døre, vinduer/brusekabine	-15.383	-10.000
Diverse reparationer	-9.264	-20.000
Udskiftning hoveddøre	-33.225	0
Maling af spær	-62.968	0
Vedligeholdelsesplan		-25.300
 I alt	 -180.487	 -162.000
Henlagt årets slut	257.826	297.426