



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

10/6-21

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 29 36 17 54

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
Egenkapitalopgørelse.....	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
	Torben Hædersdal
	Dorthe Marie Christensen
	Gert Schneider
Administrator	VQ Advokater
	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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

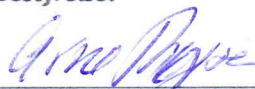
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

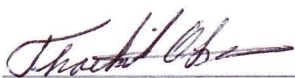
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

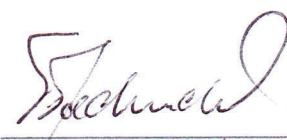
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 3. marts 2021

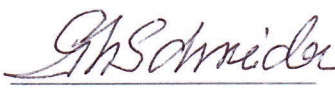
Bestyrelse:


Arne Thøgersen
Formand


Thorkil Olsen


Torben Hædersdal


Dorthe Marie Christensen


Gert Schneider

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Arresøparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. 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 2020.

Frederiksværk, den 3. marts 2021

Administrator:


VQ ADVOKATER
Carlsbergvej 32 • 3400 Hillerød
Tlf.: 48 20 74 00 - Cvr. 35 86 03 12

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 sidste side i regnskabet 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 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:

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.

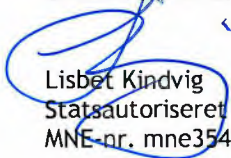
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 7. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35452

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 fratrasket omsætningsaktiver.....	12.236	12.236
Foreslået andelsværdi.....	7.171	7.171
Reserver uden for andelsværdi.....	1.034	1.034
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		766
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		8 %
Øvrige omkostninger.....		17 %
Finansielle poster, netto.....		57 %
Afdrag.....		18 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		92 %

Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	98	98	98	98	100
Vedtaget andelskrone.....		2,1000	2,0943	1,9910	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 2020 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 reserverede 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. Rentewappen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen 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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		2.419.200	2.419.200	2.419.200
Øvrige indtægter.....	1	217.350	218.100	225.875
INDTÆGTER.....		2.636.550	2.637.300	2.645.075
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-198.843	-219.000	-214.494
Forbrugsafgifter.....	3	-127.974	-129.600	-116.814
Renholdelse.....	4	-13.587	-37.200	-19.940
Vedligeholdelse løbende.....	5	-205.338	-166.000	-182.380
Administrationsomkostninger.....	6	-90.294	-99.373	-90.083
OMKOSTNINGER.....		-636.036	-651.173	-623.711
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		2.000.514	1.986.127	2.021.364
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.475.019	-1.530.000	-1.496.428
ÅRETS RESULTAT.....		525.495	456.127	524.936
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		454.762	460.000	454.762
Anvendt vedligeholdelse.....		-205.338	0	-182.379
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		201.600	0	201.600
Overført restandel af årets resultat.....		74.471	-3.873	50.953
DISPONERET I ALT.....		525.495	456.127	524.936

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		67.000.000	67.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	67.000.000	67.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	67.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		9.987	7.255
Tilgodehavender.....		9.987	7.255
Likvide beholdninger.....		1.415.992	305.234
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.425.979	312.489
AKTIVER.....		68.425.979	67.312.489
PASSIVER			
Andelskapital.....		8.411.800	8.411.800
Belvedere.....		2.368.200	2.368.200
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807.291
Overført resultat.....		271.012	-1.510.538
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		26.858.303	25.076.753
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		1.259.190	1.259.190
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	9	252.196	255.934
Andre reserver.....		1.511.386	1.515.124
EGENKAPITAL.....		28.369.689	26.591.877
Prioritetsgæld.....	10	38.991.534	40.698.612
Langfristede gældsforpligtelser.....		38.991.534	40.698.612
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.043.750	0
Mellemregninger.....		0	1.100
Anden gæld.....	11	21.006	20.900
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.064.756	22.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		40.056.290	40.720.612
PASSIVER.....		68.425.979	67.312.489
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	8.411.800	15.807.291	-1.510.538	22.708.553	1.515.124	24.223.677
Andelskapital, fast 1. januar 2020.....	2.368.200			2.368.200		2.368.200
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....					-205.338	-205.338
Forslag til årets resultat- disponering.....			74.471	74.471	201.600	276.071
Afdrag på prioritetsgæld....			454.762	454.762		454.762
Renteswap.....			1.252.317	1.252.317		1.252.317
Egenkapital 31. december 2020.....	10.780.000	15.807.291	271.012	26.858.303	1.511.386	28.369.689

Specifikation af andre reserver:

	Reserveret til imødegåelse af værdiforring- else af ejendom, kursregulerin- g mv.	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	Andre reserver i alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.259.190	255.934	1.515.124
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....		-205.338	-205.338
Forslag til årets resultatdisponering.....		201.600	201.600
Egenkapital 31. december 2020.....	1.259.190	252.196	1.511.386

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Ventelistegebyrer.....	3.200	1.600	
Leje af beboerrum.....	6.050	9.175	
Andre indtægter.....	6.500	13.500	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	201.600	
	217.350	225.875	
 Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	162.182	181.589	
Forsikringer.....	36.661	32.905	
	198.843	214.494	
 Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	6.207	6.467	
Vandforbrug.....	2.903	1.839	
Renovation.....	109.397	99.118	
Fjernvarme.....	9.467	9.390	
	127.974	116.814	
 Renholdelse			4
Øvrig renholdelse.....	2.595	0	
Snerydning, grus og saltning.....	6.000	16.125	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	4.992	3.815	
	13.587	19.940	
 Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	4.356	1.739	
Tømrer og snedker.....	2.201	63.424	
Elektriker.....	3.419	17.100	
Maler.....	71.975	62.968	
Varmeanlæg.....	31.055	0	
Fugearbejde døre/vinduer/brusekabine.....	0	15.383	
Småanskaffelser, fælleshus.....	2.649	1.893	
Eftersyn og reparation af kloak.....	10.609	10.609	
Diverse vedligeholdelse.....	79.074	9.264	
	205.338	182.380	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	43.715	42.441	
Revision.....	18.750	18.500	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	500	
Kontingent, ABF.....	6.350	2.293	
Kontorartikler mv.....	638	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.495	12.123	
Telefon og internet.....	4.500	4.750	
Generalforsamling.....	3.971	2.541	
Fester.....	3.713	4.024	
Kursusomkostninger.....	162	2.911	
	90.294	90.083	
 Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	1.754	0	
Prioritetsrenter.....	1.473.265	1.496.428	
	1.475.019	1.496.428	
 Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		51.192.709	
Kostpris 31. december 2020.....		51.192.709	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		15.807.291	
Opskrivninger 31. december 2020.....		15.807.291	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		67.000.000	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			9
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....	255.934	236.713	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	201.600	
Anvendt vedligeholdelse.....	-205.338	-182.379	
	252.196	255.934	

Prioritetsgæld 10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt	26.392.000	0	161.153	26.392.000	26.434.491
Nykredit, var. rt	4.388.083	188.753	30.273	4.199.330	4.222.636
Nykredit, var. rt	6.184.259	266.009	42.665	5.918.251	5.951.097
Renteswap.....	3.734.270	0	1.239.174	2.481.953	2.481.953
	40.698.612	454.762	1.473.265	38.991.534	39.090.177

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 22,25 år med en variabel rente.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 22,50 år med en variabel rente.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 22,25 år med en variabel rente.

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.

	2020 kr.	2019 kr.	
Anden gæld			11
Skyldig revision.....	18.750	18.500	
Snerydning.....	0	2.400	
Diverse omkostningskreditorer.....	2.256	0	
	21.006	20.900	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.992 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 67.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	3.157	3.157
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	28	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. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	21.223	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.264.846	1.034	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		

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

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	101	166	166

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.171
K2 Gæld - omsætningsaktiver	12.236
K3 Teknisk andelsværdi	19.407

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	103	58	65
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	103	58	65

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	40 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	144	144	144

NOTER

Note

14

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 26.858.303.

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 8).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	67.000.000

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....	26.858.303
Belvedere.....	-2.368.200

Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	67.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>
	0

Bogført værdi prioritetsgæld.....	38.991.534
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>39.090.177</u>
	-98.643

Reserve til fastfrysning af andelskronen.....	-1.753.460
---	------------

Foreningens formue pr. 31. december 2020.....	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, svarende til 808.500 kr.

Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	6.050	8.000
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.419.200	2.419.200
Indbetalt fremtidig vedligeholdelse	201.600	201.600
Gebyrer ved salg af andelsboliger	6.500	7.000
Ventelistegebyrer	3.200	3.000
Renteindtægt		0
Indtægter i alt	2.636.550	2.638.800

Driftsudgifter

<i>Ejendomsskat</i>	-181.591	-182.000
<i>Ejendomsskat retur tidligere år</i>	19.408	0
<i>Vand</i>	-2.903	-2.000
<i>Fjernvarme</i>	-9.467	-7.300
<i>Renovation</i>	-106.543	-128.000
<i>Rottebekæmpelse</i>	-2.854	-2.900
<i>Elektricitet</i>	-6.207	-7.500
<i>Ejendomsforsikring/bestyrelsesansvar</i>	-34.999	-37.000
<i>Arbejdsskadeforsikring</i>	-1.662	-1.900
Driftsudgifter I alt	-326.818	-366.700

Renholdelse

<i>Grønne arealer og græsslåmaskine</i>	-4.992	-4.500
<i>Snerydning</i>	-6.000	-40.000
<i>Nyanlæg</i>	-2.595	-15.000
Renholdelse I alt	-13.587	-59.500

Vedligehold	-202.689	-189.700
--------------------	-----------------	-----------------

Særlig vedligehold

<i>Rengøringsartikler fælleshus</i>		-1.000
<i>Reparation og vedligehold Fællæshus</i>	-140	-4.000
<i>Nyanskaffelser Fælleshus</i>	-2.509	-2.000
Særlig vedligehold i alt	-2.649	-7.000

Administration

<i>Internet og telefon</i>	-4.500	-5.000
<i>Porto, kopi, hjemmeside og webadgang</i>	-6.438	-6.500
<i>Opmærksomhed/arbejdsdage</i>	-3.713	-8.000
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	-6.350	-6.000
<i>Møder/generalforsamling</i>	-3.971	-3.000

<i>Administrationsaftale</i>	-43.715	-45.000
<i>Revision</i>	-18.750	-19.000
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	-162	-3.000
<i>Nets serviceomkostninger</i>	-1.713	-2.000
<i>Gebyrer/finansielle udgifter</i>	-982	-1.100
Administration i alt	-90.294	-98.600
Driftsudgifter i alt	-636.037	-721.500
Renteudgifter, afdrag .m.m.		
<i>Renteudgifter</i>	-1.754	-3.000
<i>Afdrag prioritetsgæld</i>	-454.762	-460.000
<i>Prioritetsrenter + swapaftale</i>	-1.473.266	-1.480.000
Renteudgifter og afdrag i alt	-1.929.782	-1.943.000
Resultat af ordinær drift + afdrag	70.731	-25.700

Oversigt over vedligeholdskontoen

Forbrug 2020 Budget 2021

Maling af carport	-71.975	0
Murer	0	-8.000
Tømrer	-2.201	-30.000
VVS/tagrender	-4.356	-10.000
Service varmeanlæg/reparation/tekniskab	-31.055	-36.000
Elektriker	-3.419	-10.000
Tage	-79.074	-25.000
Service Kloakanlæg	-10.609	-10.700
Fugearbejde/døre, vinduer/brusekabine	0	-10.000
Diverse reparationer	0	-20.000
Vedligeholdelsesplan	0	-30.000
I alt	-202.689	-189.700