

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
TINGPARKEN
3450 ALLERØD
CVR.NR. 30 41 33 26**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2020 - 31. DECEMBER 2020
28. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

8 / 16

2021



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegning og erklæring**

Bestyrelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-6

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 9-11

Resultatopgørelse 12

Balance 13-14

Noter 15-21

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen 22-25

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Tingparken.

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

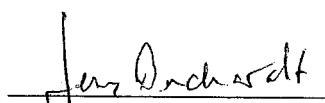
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

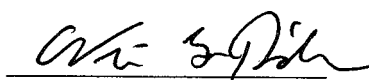
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Allerød den 12. marts 2021

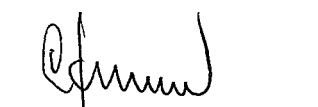
i bestyrelsen:


Jens Buchardt


Niels Iver Rødtne


Silvia Teilmann Cucchi


Anne Grethe Havndrup


Lone Elmer Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tingparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tingparken for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har 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 §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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:

- 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 andelsboligforeningens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 væsentlig 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Allerød, den 12. marts 2021
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR.NR. 17 61 04 30



Per Bering

registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Tingparken Tingvej 49 3450 Allerød CVR. Nr.: 30 41 33 26 Hjemsteds kommune: Allerød Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2020 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2020
Bestyrelse	Jens Buchardt, formand Lone Elmer Jensen, kasserer Anne Grethe Havndrup, næstformand Niels Iver Rødtnes Silvia Teilmann Cucchi
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea

LEDELSESBERETNING FOR 2020

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Tingparken.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2020 har været tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tingparken for 2020 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Bestyrelsen har derfor besluttet at kurs- og indeksregulering af prioritetsgæld fortsat indregnes direkte på egenkapitalen. Dette er i strid med "Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven" fra Erhvervsstyrelsen, februar 2015. Afvigelsen er sket ud fra hensynet til et mere retvisende billede til brug for andelshaverne.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi, at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af fælleshus og salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Indeks- og kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Afdrag på prioritetsgæld er omkostningsført i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til dagsværdi på baggrund af vurdering fra valuar. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet ejendommen ved normal vedligeholdelse ikke anses for at undergå værdiforringelse.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder.

Aktiver med en kostpris på kr. 14.100 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver indeholder afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Der føres en separat konto for opsparing til vedligeholdelse.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, samt kursregulering af prioritetsgæld.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi svarende til kursværdi af gælden. Indeks- og kursreguleringer føres over egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23 Andelsværdien opgøres i forhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

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

Nøgleoplysninger

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2020

<u>Noter</u>	2020 Kr.	Budget 2020 Kr. 1.000	Regnskab 2019 Kr. 1.000
	1.961.280	1.961	1.961
1	20.210	20	19
	1.981.490	1.981	1.980
2	34.040	12	12
3	493.324	488	407
4	139.630	75	95
5	1.851	0	1
6	0	0	0
7	461.774	620	612
	1.130.619	1.195	1.127
	ÅRETS RESULTAT	850.871	786
			853
	Afdrag prioritetsgæld	588.755	672
			672
	ÅRETS KONTANTE RESULTAT	262.116	114
			181
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til reserver til vedligeholdelse af ejendommen		
	108.000	108	72
	Overført til overført resultat	742.871	678
			781
	850.871	786	853

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

A K T I V E R

<u>Noter</u>		31.12.2019
		<u>Kr. 1.000</u>
8	Ejendommen, matr.nr. 12 ab, Lynge By	59.214.000
	ANLÆGSAKTIVER	59.214.000
	Tilgodehavende boligafgift mv.	0
9	Andre tilgodehavender	35.349
10	Vandregnskab	0
11	Periodeafgrænsning	61.812
	Tilgodehavender	97.161
12	Likvide midler	3.110.708
	OMSÆTNINGSAKTIVER	3.207.869
	AKTIVER	62.421.869

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		31.12.2019
		<u>Kr. 1.000</u>
13	Indskud	4.857.822
14	Reserve for opskrivning af ejendom	34.732.025
15	Indeksregulering	0
16	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	1.763.459
17	Overført resultat	-708.393
	EGENKAPITAL	<u>40.644.913</u>
18	Prioritetsgæld	<u>21.535.516</u>
19	LANGFRISTET GÆLD	<u>21.535.516</u>
20	Vandregnskab	6.512
21	Varmeregnskab	110.245
22	Anden gæld	124.683
	KORTFRISTET GÆLD	<u>241.440</u>
	GÆLD	<u>21.776.956</u>
	PASSIVER	<u>62.421.869</u>
23	Andelskroneværdi ultimo	
24	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	

NOTER

	2020 Kr.	Budget 2020 Kr. 1.000	Regnskab 2019 Kr. 1.000
1 Medlemsopkrævning i øvrigt			
Gebyrer ved salg	10.960	6	5
Indtægter arbejdsweekend	1.500	5	4
Udlejning af fælleshus	1.600	5	6
Indtægter ekstra parkering	2.400	0	1
Indtægter ventelisten	3.750	4	3
	20.210	20	19
2 Drift fælleshus			
Elektricitet	7.826	8	8
Småanskaffelser	14.839	3	4
Renovering/vedligeholdelse	11.375	1	0
	34.040	12	12
3 Driftsomkostninger Tingparken			
Ejendomsskat og renovation	293.316	290	283
Forsikringer	37.524	33	36
Vedligeholdelse driftsmidler og småansk.	38.264	100	26
Vedligeholdelse fællesarealer	49.694	65	48
Snerydning og saltning	2.563	0	6
Nye målere	64.544	0	0
Leje af varmemålere	7.419	0	8
	493.324	488	407

NOTER

	2020 Kr.	Budget 2020 Kr. 1.000	Regnskab 2019 Kr. 1.000
4 Administrationsomkostninger			
Øvrige budgetterede omkostninger, ej fordelt	0	20	0
Kontingent	6.300	0	6
Kontorartikler	1.967	0	1
Generalforsamling, arbejdsweekend og møde	7.681	0	5
Godtgørelse til bestyrelsen	15.000	0	15
Porto, gebyrer og diverse	7.792	0	8
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.688	32	32
Økonomisk assistance	8.375	6	9
Advokathonorar	43.750	0	0
Vurdering af ejendom	11.875	14	13
Blomster og gaver	2.699	3	4
Kørselsgodtgørelse	1.503	0	2
	139.630	75	95
5 Kabel TV			
Kabel TV udgifter	115.135	121	121
Verdens TV	19.306	19	19
Kabel TV indtægt	-132.590	-140	-139
	1.851	0	1
6 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, pengeinstitut	0	0	0
	0	0	0
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, pengeinstitut	14.236	5	6
Renteudgifter, kreditorer	381	0	0
Låneomkostninger	51.030	0	0
Renteudgifter prioritetsgæld	396.127	630	621
Ydelsesstøtte indeksslån	0	-15	-15
	461.774	620	612

NOTER

	31.12.2020	31.12.2019
	Kr.	Kr. 1.000
8 Ejendommen, matr.nr. 12 ab, Lyngby		
Anskaffelsessum	<u>24.416.687</u>	<u>24.417</u>
Forbedringer 1.1.2020	<u>65.288</u>	<u>65</u>
Forbedringer 31.12.2020	<u>65.288</u>	<u>65</u>
Opskrivninger 1.1.2020	33.190.025	32.676
Årets opskrivning	<u>1.542.000</u>	<u>514</u>
Opskrivninger 31.12.2020	<u>34.732.025</u>	<u>33.190</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	<u>59.214.000</u>	<u>57.672</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2020 i henhold til vurdering af 26. februar 2021 af valuar Peter Ryaa. Ved den seneste offentlige vurdering i 2019 er ejendommen vurderet til kr. 40.500.000

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,10. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,10% til 6,10% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 9,7 mio kr.

NOTER

	31.12.2020	31.12.2019
	Kr.	Kr. 1.000
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vandafledningsafgift	11.567	0
Tilgodehavende vandafgift	2.874	0
Tilgodehavende varmemforsyning	20.908	18
	35.349	18
10 Vandregnskab		
Afholdte vandomkostninger	0	125
Opkrævet aconto hos andelshavere	0	-125
	0	0
11 Periodeafgrænsning		
Kabel TV udgifter	29.598	30
Forsikringer	32.214	30
	61.812	60
12 Likvide midler		
Kassebeholdning bestyrelse	0	0
Handelsbanken 7013922	0	2.115
Handelsbanken 4055330	0	6
Handelsbanken 2000365	0	15
Nordea 6890829390	2.263.692	749
Nordea 6296430143	100.138	0
Nordea 6297935117	2.000	0
Danske Bank 11696058	744.878	749
	3.110.708	3.634

NOTER

	31.12.2020	31.12.2019
	Kr.	Kr. 1.000
13 Indskud		
Indskuddet hidrører fra 30 andelshavere		
15 stk. á kr. 159.614	2.394.218	2.394
8 stk. á kr. 162.588	1.300.704	1.301
5 stk. á kr. 175.476	877.380	877
2 stk. á kr. 142.760	285.520	286
	<u>4.857.822</u>	<u>4.858</u>
14 Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 1.1. 2020	33.190.025	32.676
Regulering af ejendomsværdi	1.542.000	514
	<u>34.732.025</u>	<u>33.190</u>
15 Indeksregulering		
Saldo 1.1. 2020	-8.070.156	-7.968
Årets indeksregulering	-43.629	-102
Indfrielse af indeksregulering overført til overført resultat	8.113.785	0
	<u>0</u>	<u>-8.070</u>
16 Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo 1.1. 2020	1.655.459	1.583
Reserveret 2020	108.000	72
	<u>1.763.459</u>	<u>1.655</u>
17 Overført resultat		
Saldo 1.1.2020	8.477.916	7.818
Årets resultat	742.871	781
Kursregulering prioritetsgæld	-1.815.395	-121
Overført indeksregulering	-8.113.785	0
	<u>-708.393</u>	<u>8.478</u>

NOTER

	31.12.2020 Kr.	31.12.2019 Kr. 1.000	
18 Prioritetsgæld			
Nykredit, 2,5%, 2044, indekslån	0	19.826	
Nordea kredit, 1,25% kontant annuitet	21.535.516	0	
Kursværdi af restgæld i alt	21.535.516	19.826	
19 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld i alt 31.12.2020	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Nordea kredit, 1,25% kontant annuitet	21.535.516	558.020	16.717.403
	21.535.516	558.020	16.717.403
	31.12.2020 Kr.	31.12.2019 Kr. 1.000	
20 Vandregnskab			
Opkrævet aconto hos andelshavere	124.920	0	
Afholdte vandomkostninger	-118.408	0	
	6.512	0	
21 Varmeregnskab			
Opkrævet aconto hos andelshavere	351.396	351	
Afholdte varmeomkostninger	-241.151	-249	
	110.245	102	

NOTER

	31.12.2020	31.12.2019
	kr.	Kr. 1.000
22 Anden gæld		
Afsat revisionshonorar	25.000	25
Afsat Ista, vand- og varmeregnskab	17.558	26
Afsat Ista, nye målere	64.544	0
Honorar valuarvurdering	11.250	13
Skyldig snerydning	500	1
Skyldig salg af andelsboliger	5.831	1.295
	124.683	1.360

23 Andelskroneværdi ultimo

Egenkapital ifølge balancen		40.644.913
Værdi af ejendom iflg. årsrapport tilbageført	-59.214.000	
Fastfrysning af valuarvurdering foretaget 27.1.2020	57.672.000	-1.542.000
Reguleret egenkapital jr. ABL § 5 stk. 3		39.102.913
Andelskroneværdi ultimo (39.102.913 / 4.857.822)		8,05

Fordeling af andelsværdi på typer af andele

Type andele	Fordelings-tal	Antal	Oprindeligt indskud	Andelsværdi andelen	Andelsværdi i alt
D	177	5	175.476	1.412.490	7.062.459
E&F	161	15	159.614	1.284.809	19.272.164
G&H	144	2	142.760	1.149.143	2.298.290
J,K,L&M	164	8	162.588	1.308.748	10.470.000
	4.900				39.102.913

24 Eventualposter og garantistillelser

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 20.000.000

Andelsboligforeningen har afgivet adkomsterklæringer for i alt 11 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 9.224.000.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar og administrationsansvar med en dækningssum på kr. 2.172.968.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	30	2.571
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (fælleshus)	1	92
B6 I alt	31	2.663

	Boligern es areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår	1992
D2 Ejendommens opførelsesår	1992 - 93
	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:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter medlemmerne kun solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpant i ejendommen.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte		57.672.000	21.657
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		1.763.459	662
			%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		3%	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
Ydelsesstøtte til lån i Nykredit i alt kr. 5.919.450.			
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
H1 Boligafgift			763
H2 Erhvervslejeindtægter			-
H3 Boliglejeindtægter			-
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	324	332	331
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi			14.684
K2 Gæld - omsætningsaktiver			6.973
K3 Teknisk andelsværdi			21.657

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr.	26	21	25
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	-	-	25
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	26	21	50

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63%
---	-----

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN**4.1. Afdrag**

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	<u>260</u>	<u>261</u>	<u>229</u>