

*Til Statusbog*

**Andelsboligforeningen Aaparken**

Smidstrupvej 12 - 18

4733 Tappernøje

**Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 14/5-20

dirigent

# Indholdsfortegnelse

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapport	13
Beregning af andelskronen	17
Lovkrævede nøgleoplysninger	19
Budget 2020 (ej revideret)	22

# Bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2019 for Andelsboligforeningen Aåparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

## Bestyrelsen:

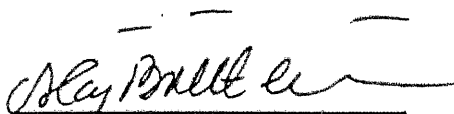
Tappernøje, den 24. januar 2020



Maria Elena Nørh  
formand



Dorthe Hestager Pedersen  
bestyrelsesmedlem



Maj-Britt Leerbeck Willumsen  
bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aaparken.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaparken for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

## Grundlag for konklusionen

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, 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, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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.
- 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 væsentligt 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.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Næstved, den 24. januar 2020

**Revision Vadestedet**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 27 43 38 63**



Ebbe Jensen  
Registreret revisor  
ID: mne6032

# Foreningsoplysninger

**Beliggenhed** Smidstrupvej 12 - 18  
4733 Tappernøje  
Matr.nr. 0001h, Nr. Smidstrup By, Snesere

**CVR-nr.** 31 22 15 95

**Bestyrelse** Maria Elena Nøhr formand  
Dorthe Hestager Pedersen bestyrelsesmedlem  
Maj-Britt Leerbeck Willumsen bestyrelsesmedlem

**Revisor** Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vadestedet 6  
4700 Næstved  
CVR-nr. 27 43 38 63

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelsenr. 300 af 26. marts 2019 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Cykelskur	3 år	0%

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid. Udgifter til låneomkostninger mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominal værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## **Øvrige noter**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

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

### **Lovkrævede nøgleoplysninger**

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 15 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Boligafgift	454.464	454.464	454.464
	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-156.861	-154.850	-154.871
3 Renholdelse	-2.771	-16.000	-26.421
4 Vedligeholdelse, løbende	-40.686	-89.800	-93.896
5 Administration	-46.102	-47.900	-45.484
	<u>-246.420</u>	<u>-308.550</u>	<u>-320.672</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>208.044</b>	<b>145.914</b>	<b>133.792</b>
6 Finansielle omkostninger	-38.676	-38.700	-44.183
<b>Årets resultat</b>	<b>169.368</b>	<b>107.214</b>	<b>89.609</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat	169.368	107.214	89.609
<b>Disponeret i alt</b>	<b>169.368</b>	<b>107.214</b>	<b>89.609</b>
<b>Likviditetsover-/underskud</b>			
Årets resultat	169.368	107.214	89.609
Afskrivninger	9.799	9.800	9.799
Afdrag på prioritetsgæld	-117.608	-117.600	-113.019
<b>Likviditetsover-/underskud</b>	<b>61.559</b>	<b>-586</b>	<b>-13.611</b>

# Balance 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	<b>Aktiver</b>		
7	Ejendommens værdi	7.850.000	7.850.000
8	Cykelskur	9.798	19.597
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.859.798</b>	<b>7.869.597</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.859.798</b>	<b>7.869.597</b>
9	Bankindestående	302.438	238.240
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>302.438</b>	<b>238.240</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>302.438</b>	<b>238.240</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.162.236</b>	<b>8.107.837</b>

# Balance 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	<b>Passiver</b>		
	Andelshavernes indskud	1.570.000	1.570.000
10	Overført resultat	5.709.088	5.539.720
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.279.088</b>	<b>7.109.720</b>
11	Prioritetsgæld	731.887	849.495
	Depositum	129.570	129.570
12	Anden gæld	21.691	19.052
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>883.148</b>	<b>998.117</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.162.236</b>	<b>8.107.837</b>
1	Væsentligste aktiviteter		
13	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
14	Beregning af andelskronen		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger		

# Noter til årsrapport

## 1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommene Smidstrupvej 12 - 18, 4733 Tappernøje.

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Ejendomsskatter	-65.145	-64.850	-65.145
Renovation	-34.779	-32.500	-32.274
El, vand og kloak	-42.150	-41.750	-41.724
Forsikringer	-14.787	-15.750	-15.728
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-156.861</b>	<b>-154.850</b>	<b>-154.871</b>

3 Renholdelse	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Snerydning	-2.771	-16.000	-15.671
Renholdelse af fællesarealer	0	0	-10.750
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>-2.771</b>	<b>-16.000</b>	<b>-26.421</b>

4 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Håndværkere	-18.833	0	-64.514
Maler	0	0	-6.465
Vedligeholdelse af fællesarealer	-12.054	0	-2.691
Småanskaffelser	0	0	-10.427
Afskrivning på cykelskur	-9.799	-9.800	-9.799
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-80.000	0
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-40.686</b>	<b>-89.800</b>	<b>-93.896</b>

# Noter til årsrapport

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Administrationshonorar	-16.750	-17.000	-16.250
	Revision og regnskabsassistance	-13.750	-13.900	-13.725
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.408	-5.000	-4.742
	Telefongodtgørelse	-4.000	-4.000	-3.000
	Møder og generalforsamlinger	-2.930	-4.500	-4.631
	ABF kontingent	-3.264	-3.500	-3.136
	<b>Administration i alt</b>	<b>-46.102</b>	<b>-47.900</b>	<b>-45.484</b>
6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-38.676	-38.700	-44.183
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-38.676</b>	<b>-38.700</b>	<b>-44.183</b>
7	Ejendommens værdi	2019	2018	
		kr.	kr.	
	Anskaffelsessum primo	7.850.000	7.850.000	
	<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b>7.850.000</b>	<b>7.850.000</b>	
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2018	<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>	
8	Cykelskur	2019	2018	
		kr.	kr.	
	Cykelskur primo	29.396	29.396	
		<b>29.396</b>	<b>29.396</b>	
	Akkumulerede afskrivninger primo	-9.799	0	
	Årets afskrivning	-9.799	-9.799	
		<b>-19.598</b>	<b>-9.799</b>	
	<b>Cykelskur ultimo</b>	<b>9.798</b>	<b>19.597</b>	

# Noter til årsrapport

<b>9</b>	<b>Bankindestående</b>		2019	2018
			kr.	kr.
	Møns Bank 1034477		302.438	238.240
	<b>Bankindestående i alt</b>		<b>302.438</b>	<b>238.240</b>
<b>10</b>	<b>Overført resultat</b>		2019	2018
			kr.	kr.
	Saldo primo		5.539.720	5.450.111
	Overført restandel af årets resultat		169.368	89.609
	<b>Overført resultat ultimo</b>		<b>5.709.088</b>	<b>5.539.720</b>
<b>11</b>	<b>Prioritetsgæld</b>	Kursværdi	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
	DLR Kredit	731.887	731.887	849.495
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>731.887</b>	<b>731.887</b>	<b>849.495</b>
	<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>			
	Kort del af gæld (under 1 år)		122.384	117.608
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		609.503	731.887
			<b>731.887</b>	<b>849.495</b>
	Restgæld efter 5 år, afrundet		68.000	212.000
	Navn	DLR Kredit		
	Art	Obligationslån		
	Rente	4,00%		
	Restløbetid	6,00		
	Afdragsfrit	nej		
	Rente fast indtil	udløb		
	Næste års afdrag	122.384		
<b>12</b>	<b>Anden gæld</b>		2019	2018
			kr.	kr.
	Revision		13.750	13.500
	Skyldig bestyrelseshonorar		1.000	0
	Øvrige skyldige omkostninger		6.941	5.552
	<b>Anden gæld i alt</b>		<b>21.691</b>	<b>19.052</b>



# Noter til årsrapport

## 13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 731.887 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.850.000.

### Eventualforpligtelser

Foreningen har en forsikringssag vedrørende kloakarbejder som følge af rotteproblemer. Forsikringsselskabet har oplyst at en del af udgifterne ved udbedringen, vil blive egenbetaling for foreningen. Det har ikke været muligt at opgøre den forventede forpligtelse.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

### Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

# Beregning af andelskronen

14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	7.850.000
b) Handelsværdien	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	7.300.000

Beregning efter pkt. a) og c):

	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Ejendomsværdi	7.850.000	7.300.000
Bogført værdi	-7.850.000	-7.850.000
Regulering	0	-550.000
Bogført prioritetsgæld	0	731.887
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-731.887
Regulering	0	0
Egenkapital	7.279.088	7.279.088
Regulering	7.279.088	7.279.088
Reguleret egenkapital	7.279.088	6.729.088
<b>Reguleret egenkapital pr. andelskrone</b>	<b>4,636362</b>	<b>4,286043</b>

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Smidstrupvej 12 A	113.768	527.470	487.615
Smidstrupvej 12 B	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 12 C	113.768	527.470	487.615
Smidstrupvej 12 D	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 14 A	113.768	527.470	487.615
Smidstrupvej 14 B	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 14 C	113.768	527.470	487.615
Smidstrupvej 14 D	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 16 A	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 16 B	113.768	527.470	487.615
Smidstrupvej 16 C	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 16 D	113.768	527.470	487.615
Smidstrupvej 18 A	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 18 B	113.768	527.470	487.615
Smidstrupvej 18 C	82.482	382.416	353.521
Smidstrupvej 18 D	113.768	527.470	487.615
<b>I alt</b>	<b>1.570.000</b>	<b>7.279.088</b>	<b>6.729.088</b>

# Beregning af andelskronen

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2018

kr. 4,528484

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,  
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til**

kr. 4,636362

# Lovkrævede nøgleoplysninger

## 15 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I Andelsboligforeningen Aaparken anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2017 m <sup>2</sup>	2018 m <sup>2</sup>	2019 m <sup>2</sup>	2019 stk.
B1	Andelsboliger	1.100	1.100	1.100	16
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
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>	<b>16</b>

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

# Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2019 Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	7.850.000	7.136	
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2019 Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,0%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
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

Ref.	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift		413
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

# Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat		
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	136	81	154

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 14)	
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1 Andelsværdi	6.617	
K2 + (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	528	
K3 <b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>7.145</b>	

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	46	85	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3 <b>Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>46</b>	<b>85</b>	<b>37</b>

Forklaring til beregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.	%	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88,7%	

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	99	103	107

## Budget 2020 (ej revideret)

	Budget 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 kr.
Boligafgift	454.464	454.464	454.464
	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>
Ejendomsskatter	-65.378	-65.145	-64.850
Renovation	-38.295	-34.779	-32.500
El, vand og kloak	-42.500	-42.150	-41.750
Forsikringer	-16.500	-14.787	-15.750
Snerydning	-10.000	-2.771	-16.000
Vedligeholdelse, løbende	-60.000	-30.887	-80.000
Afskrivning på cykelskur	-9.800	-9.799	-9.800
Administrationshonorar	-17.250	-16.750	-17.000
Revision og regnskabsassistance	-14.200	-13.750	-13.900
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.500	-5.408	-5.000
Telefongodtgørelse	-4.000	-4.000	-4.000
Møder og generalforsamlinger	-4.500	-2.930	-4.500
ABF kontingent	-3.500	-3.264	-3.500
	<u>-291.423</u>	<u>-246.420</u>	<u>-308.550</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>163.041</b>	<b>208.044</b>	<b>145.914</b>
Renter, prioritetsgæld	-33.000	-38.676	-38.700
<b>Årets driftsresultat</b>	<b>130.041</b>	<b>169.368</b>	<b>107.214</b>
Afskrivninger	9.800	9.799	9.800
Afdrag på prioritetsgæld	-122.400	-117.608	-117.600
<b>Likviditetsoverskud/underskud</b>	<b>17.441</b>	<b>61.559</b>	<b>-586</b>