

Andelsboligforeningen Aaparken
Smidstrupvej 12 - 18
4733 Tappernøje

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den



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 2021 (ej revideret)	22

Bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Aaparken.

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

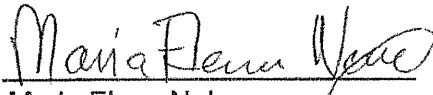
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen:

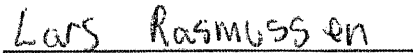
Tappernøje, den 26. januar 2021



Maria Elena Nøhr
formand



Maj-Britt Leerbeck Willumsen
bestyrelsesmedlem



Lars Rasmussen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aaparken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaparken for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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.
- 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 26. januar 2021

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
Maj-Britt Leerbeck Willumsen bestyrelsesmedlem
Lars Rasmussen 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. Som følge af foreningens karakter er der foretaget tilpasning af opstillingsform og noter for at fremme informationsniveauet, herunder er der 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

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 m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

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. Udgør låneomkostningerne 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde restgæld i balancen. Kort del af gæld og gæld efter 5 år specificeres i noten.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

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)		
	2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Boligafgift	454.464	454.464	454.464
	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-162.828	-162.323	-156.861
3 Renholdelse	0	-10.000	-2.771
4 Vedligeholdelse, løbende	-138.121	-59.800	-40.686
5 Administration	-47.669	-47.450	-46.102
	<u>-348.618</u>	<u>-279.573</u>	<u>-246.420</u>
Resultat før finansielle poster	105.846	174.891	208.044
6 Finansielle omkostninger	-34.924	-33.000	-38.676
Årets resultat	70.922	141.891	169.368
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	70.922	141.891	169.368
Disponeret i alt	70.922	141.891	169.368
Likviditetsover-/underskud			
Årets resultat	70.922	141.891	169.368
Afskrivninger	9.798	9.800	9.799
Afdrag på prioritetsgæld	-122.384	-122.400	-117.608
Likviditetsover-/underskud	-41.664	29.291	61.559

Balance 31. december

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	7.850.000	7.850.000
8	Cykelskur	0	9.798
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.850.000	7.859.798
	Anlægsaktiver i alt	7.850.000	7.859.798
9	Bankindestående	260.102	302.438
	Likvide beholdninger i alt	260.102	302.438
	Omsætningsaktiver i alt	260.102	302.438
	Aktiver i alt	8.110.102	8.162.236

Balance 31. december

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	1.570.000	1.570.000
10	Overført resultat	5.780.010	5.709.088
	Egenkapital i alt	7.350.010	7.279.088
11	Prioritetsgæld	609.503	731.887
	Depositum	127.554	129.570
12	Anden gæld	23.035	21.691
	Gældsforpligtelser i alt	760.092	883.148
	Passiver i alt	8.110.102	8.162.236
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)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-64.838	-65.378	-65.145
Renovation	-38.836	-38.295	-34.779
El, vand og kloak	-43.622	-42.500	-42.150
Forsikringer	-15.532	-16.150	-14.787
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-162.828	-162.323	-156.861

3 Renholdelse

		Budget (ej revideret)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Snerydning	0	-10.000	-2.771
Renholdelse i alt	0	-10.000	-2.771

4 Vedligeholdelse, løbende

		Budget (ej revideret)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Håndværkere	-85.873	0	-18.833
Selvrisiko vedr. skade	-2.401	0	0
Afmærkning af skel	-10.738	0	0
Vedligeholdelse af fællesarealer	-28.376	0	-12.054
Småanskaffelser	-935	0	0
Afskrivning på cykelskur	-9.798	-9.800	-9.799
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-50.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-138.121	-59.800	-40.686

Noter til årsrapport

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Administrationshonorar	-17.500	-17.250	-16.750
	Revision og regnskabsassistance	-13.875	-14.200	-13.750
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.338	-5.500	-5.408
	Telefongodtgørelse	-5.500	-4.000	-4.000
	Møder og generalforsamlinger	-1.761	-3.000	-2.930
	Gaver	-335	0	0
	ABF kontingent	-3.360	-3.500	-3.264
	Administration i alt	-47.669	-47.450	-46.102

6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-32.946	-33.000	-38.676
	Renter, bank	-1.978	0	0
	Finansielle omkostninger i alt	-34.924	-33.000	-38.676

7	Ejendommens værdi	2020	2019
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo	7.850.000	7.850.000
	Ejendommens værdi ultimo	7.850.000	7.850.000
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2019	7.300.000	7.300.000
	Seneste offentlige vurdering fastholdt pr. 1 juli 2020	7.300.000	

8	Cykelskur	2020	2019
		kr.	kr.
	Cykelskur primo	29.396	29.396
		29.396	29.396
	Akkumulerede afskrivninger primo	-19.598	-9.799
	Årets afskrivning	-9.798	-9.799
		-29.396	-19.598
	Cykelskur ultimo	0	9.798

Noter til årsrapport

9	Bankindestående		2020	2019
			kr.	kr.
	Møns Bank 1034477		260.102	302.438
	Bankindestående i alt		260.102	302.438
10	Overført resultat		2020	2019
			kr.	kr.
	Saldo primo		5.709.088	5.539.720
	Overført restandel af årets resultat		70.922	169.368
	Overført resultat ultimo		5.780.010	5.709.088
11	Prioritetsgæld	Kursværdi	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	DLR Kredit	609.503	609.503	731.887
	Prioritetsgæld i alt	609.503	609.503	731.887
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		127.353	122.384
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		482.150	609.503
			609.503	731.887
	Restgæld efter 5 år, afrundet		0	68.000
	Navn	DLR Kredit		
	Art	Obligationslån		
	Rente	4,00%		
	Restløbetid	4,50		
	Afdragsfrit	nej		
	Rente fast indtil	udløb		
	Næste års afdrag	127.353		
12	Anden gæld		2020	2019
			kr.	kr.
	Revision		14.000	13.750
	Skyldig bestyrelseshonorar		0	1.000
	Øvrige skyldige omkostninger		9.035	6.941
	Anden gæld i alt		23.035	21.691

Noter til årsrapport

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 609.503 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.850.000.

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	<u>7.850.000</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2020	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, fastholdt	<u>7.300.000 *</u>

*Andelsboligforeningens kontante ejendomsværdi er fastholdt til en gyldig ejendomsvurdering pr. 1. juli 2020.

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	7.850.000	7.300.000
Bogført værdi	<u>-7.850.000</u>	<u>-7.850.000</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-550.000</u>
Bogført prioritetsgæld	0	609.503
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-609.503</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>7.350.010</u>	<u>7.350.010</u>
Regulering	<u>7.350.010</u>	<u>7.350.010</u>
Reguleret egenkapital	<u>7.350.010</u>	<u>6.800.010</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>4,681535</u>	<u>4,331217</u>

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Smidstrupvej 12 A	113.768	532.609	492.754
Smidstrupvej 12 B	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 12 C	113.768	532.609	492.754
Smidstrupvej 12 D	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 14 A	113.768	532.609	492.754
Smidstrupvej 14 B	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 14 C	113.768	532.609	492.754
Smidstrupvej 14 D	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 16 A	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 16 B	113.768	532.609	492.754
Smidstrupvej 16 C	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 16 D	113.768	532.609	492.754
Smidstrupvej 18 A	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 18 B	113.768	532.609	492.754
Smidstrupvej 18 C	82.482	386.142	357.247
Smidstrupvej 18 D	113.768	532.609	492.754
I alt	<u>1.570.000</u>	<u>7.350.010</u>	<u>6.800.010</u>

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 2019

kr. 4,636362

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

kr. 4,681535

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
		2018 m ²	2019 m ²	2020 m ²	2020 stk.
B1	Andelsboliger	1.100	1.100	1.100	16
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	1.100	1.100	1.100	16

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		
		2020		
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
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		
		2020		
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
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 ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		413
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2018	2019	2020	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	81	154	64

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 14)	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	6.682
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	455
K3	Teknisk andelsværdi	7.137

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år			
	m ² ultimo året i alt (B6)			
	2018	2019	2020	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	85	37	126
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	85	37	126

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)	90,3%

Forklaring til beregning	Årets afdrag			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2018	2019	2020	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	103	107	111

Budget 2021 (ej revideret)

	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 kr.
Boligafgift	454.464	454.464	454.464
	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>	<u>454.464</u>
Ejendomsskatter	-64.850	-64.838	-65.378
Renovation	-49.200	-38.836	-38.295
El, vand og kloak	-43.000	-43.622	-42.500
Forsikringer	-16.000	-15.532	-16.150
Snerydning	-15.000	0	-10.000
Vedligeholdelse, løbende	-60.000	-128.323	-50.000
Afskrivning på cykelskur	0	-9.798	-9.800
Administrationshonorar	-17.500	-17.500	-17.250
Revision og regnskabsassistance	-14.400	-13.875	-14.200
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.500	-5.338	-5.500
Telefongodtgørelse	-5.500	-5.500	-4.000
Møder og generalforsamlinger	-2.000	-1.761	-3.000
Gaver	0	-335	0
ABF kontingent	-3.500	-3.360	-3.500
	<u>-296.450</u>	<u>-348.618</u>	<u>-279.573</u>
Resultat før finansielle poster	158.014	105.846	174.891
Renter, prioritetsgæld	-27.000	-32.946	-33.000
Renter, bank	-2.000	-1.978	0
Årets driftsresultat	129.014	70.922	141.891
Afskrivninger	0	9.798	9.800
Afdrag på prioritetsgæld	-127.350	-122.384	-122.400
Likviditetsoverskud/underskud	1.664	-41.664	29.291