

Andelsboligforeningen Aaparken
Smidstrupvej 12 - 18
4733 Tappernøje

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

17/4-23 

dirigent

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 Sarka Rasmussen bestyrelsesmedlem

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Aaparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tappernøje, den 19. marts 2023

Bestyrelsen:

Maria Elena Nøhr
formand

Maj-Britt Leerbeck Willumsen
bestyrelsesmedlem

Lars Sarka Rasmussen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aaparken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaparken for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligloven og 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19. marts 2023

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaparken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysninger om andelenes værdi m.v.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	periode	restværdi
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Boligafgift	483.264	483.264	466.464
Indtægter	483.264	483.264	466.464
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-181.333	-175.300	-169.553
2 Renholdelse og udenomsarealer	-25.648	-20.000	-33.052
3 Vedligeholdelse, løbende	-26.608	-60.000	-48.449
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-63.945	-55.200	-57.619
Omkostninger	-297.534	-310.500	-308.673
Resultat før finansielle poster	185.730	172.764	157.791
5 Finansielle omkostninger	-21.985	-22.778	-28.557
Finansielle poster	-21.985	-22.778	-28.557
Årets resultat	163.745	149.986	129.234
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	163.745	149.986	129.234
Disponeret i alt	163.745	149.986	129.234
Likviditetsresultat			
Årets resultat	163.745	149.986	129.234
Afdrag på prioritetsgæld	-132.524	-132.524	-127.353
Likviditetsresultat i alt	31.221	17.462	1.881

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
6	7.850.000	7.850.000
7	0	0
	7.850.000	7.850.000
Materielle anlægsaktiver		
Anlægsaktiver		
	0	2.122
8	2.172	9.260
	2.172	11.382
Tilgodehavender		
9	184.704	138.078
	184.704	138.078
Likvide beholdninger		
Omsætningsaktiver		
	186.876	149.460
	8.036.876	7.999.460
Aktiver		

Balance pr. 31. december

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	1.570.000	1.570.000
	Overført resultat	6.072.989	5.909.244
	Egenkapital	7.642.989	7.479.244
10	Prioritetsgæld	211.721	349.626
	Langfristede gældsforpligtelser	211.721	349.626
10	Prioritetsgæld	137.905	132.524
	Forudbetalt boligafgift	2.272	2.272
11	Øvrig gæld	41.989	35.794
	Kortfristede gældsforpligtelser	182.166	170.590
	Gældsforpligtelser	393.887	520.216
	Passiver	8.036.876	7.999.460
12	Bestyrelsesansvarsforsikring		
13	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
14	Beregning af andelsværdien		
15	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022	2021
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	1.570.000	1.570.000
	1.570.000	1.570.000
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	5.909.244	5.780.010
Rest af årets resultat	163.745	129.234
	6.072.989	5.909.244
Egenkapital	7.642.989	7.479.244

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Ejendomsskatter	-64.838	-65.400	-65.378
Renovation	-54.461	-53.900	-48.658
Forsikringer	-16.645	-17.000	-16.773
El, vand og kloak	-45.389	-39.000	-38.744
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-181.333	-175.300	-169.553

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Snerydning	-16.254	-20.000	-23.786
Pasning af grønne arealer, haveaffald m.v.	-9.394	0	-9.266
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-25.648	-20.000	-33.052

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Håndværkere	-3.277	0	-37.278
VVS	-7.519	0	0
Tømrer	-6.794	0	0
Kloakarbejde	-1.924	0	0
Småanskaffelser, køle-/fryseskab, PC m.v.	-7.094	0	-9.140
Diverse vedligeholdelse, maling mv.	0	0	-2.031
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-60.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-26.608	-60.000	-48.449

Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Administrationshonorar	-19.000	-18.400	-18.000
Revision og regnskabsassistance	-17.650	-14.800	-16.400
Advokathonorar	-8.313	-5.000	-5.688
Kontorhold, gebyrer m.v.	-6.156	-6.000	-6.288
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<u>-51.119</u>	<u>-44.200</u>	<u>-46.376</u>
Telefongodtgørelse	-5.450	-5.500	-5.500
Generalforsamling, møder m.v.	-3.824	-2.000	-2.287
ABF kontingent	-3.552	-3.500	-3.456
Tab på tilgodehavender	0	0	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<u>-12.826</u>	<u>-11.000</u>	<u>-11.243</u>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	<u>-63.945</u>	<u>-55.200</u>	<u>-57.619</u>

5 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-20.778	-20.778	-26.983
Renter, bank	-1.207	-2.000	-1.574
Finansielle omkostninger i alt	<u>-21.985</u>	<u>-22.778</u>	<u>-28.557</u>

6 Ejendommens værdi	2022	2021
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	<u>7.850.000</u>	<u>7.850.000</u>
Ejendommens værdi ultimo	<u>7.850.000</u>	<u>7.850.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>

7 Driftsmidler, inventar m.v.	2022	2021
	kr.	kr.
Driftsmidler primo	<u>29.396</u>	<u>29.396</u>
	<u>29.396</u>	<u>29.396</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	<u>-29.396</u>	<u>-29.396</u>
	<u>-29.396</u>	<u>-29.396</u>
Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapport

8	Andre tilgodehavender		2022	2021
			kr.	kr.
	Tilgodehavende, bestyrelsesgodtgørelse, administration mv.		50	9.260
	Øvrige tilgodehavender		2.122	0
	Andre tilgodehavender i alt		2.172	9.260
9	Likvide beholdninger		2022	2021
			kr.	kr.
	Møns Bank, 1034477		184.704	138.078
	Likvide beholdninger i alt		184.704	138.078
10	Prioritetsgæld	Kursværdi	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	DLR Kredit A/S, 20	349.626	349.626	482.150
	Prioritetsgæld i alt	349.626	349.626	482.150
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		137.905	132.524
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		211.721	349.626
			349.626	482.150
	Restgæld efter 5 år, afrundet		0	0
	Informationer om indregnede lån:			
	Navn	DLR Kredit A/S		
	Lånenr.	20		
	Type	Obligationslån, konverterbar		
	Hovedstol	16.840.000		
	Rentetype	Fast		
	Rentetilpasning/udløb	Udløb		
	Rentesats	4,00%		
	Restløbetid, år	2,50		
	Afdragsfrit	Nej		
	Næste års afdrag	137.905		
11	Øvrig gæld		2022	2021
			kr.	kr.
	Revision		17.650	16.400
	Administration		0	4.500
	Øvrige gældsposter		24.339	14.894
	Øvrig gæld i alt		41.989	35.794

Noter til årsrapport

12 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er i henhold til vedtægterne § 31.5 tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Formuetab:	kr.	2.338.647	pr. forsikringsår
Formuetab:	kr.	233.865	pr. person

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 349.626 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, Feltnr. E1 g 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 andelsværdien

14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>7.850.000</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2022	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, fastholdt	<u>7.300.000</u>

Andelskronen kan beregnes på baggrund af en offentlig vurdering der er indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	<u>7.642.989</u>	<u>7.642.989</u>
Reguleret egenkapital	<u>7.642.989</u>	<u>7.642.989</u>
Bogført ejendomsværdi	-7.850.000	-7.850.000
Ejendomsværdi	<u>7.850.000</u>	<u>7.300.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>-550.000</u>
Bogført prioritetsgæld	349.626	349.626
Pantebrevsrestgæld	-349.626	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-349.626</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>7.642.989</u>	<u>7.092.989</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>4,868146</u>	<u>4,517827</u>

Beregning af andelsværdien

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	553.839	513.984
Smidstrupvej 12 B	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 12 C	113.768	553.839	513.984
Smidstrupvej 12 D	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 14 A	113.768	553.839	513.984
Smidstrupvej 14 B	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 14 C	113.768	553.839	513.984
Smidstrupvej 14 D	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 16 A	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 16 B	113.768	553.839	513.984
Smidstrupvej 16 C	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 16 D	113.768	553.839	513.984
Smidstrupvej 18 A	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 18 B	113.768	553.839	513.984
Smidstrupvej 18 C	82.482	401.534	372.639
Smidstrupvej 18 D	113.768	553.839	513.984
I alt	<u>1.570.000</u>	<u>7.642.989</u>	<u>7.092.989</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.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling
den 2. maj 2022

kr. 4,763850

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

kr. 4,868146

Nøgleoplysninger

15 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. 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.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2020 m ²	2021 m ²	2022 m ²	2022 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 m.v.	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		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja X	Nej
	Forklaring til beregning af F2	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2022 Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	7.850.000	7.136	
	Forklaring til beregning af F3	Andre reserver (F3)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2022 Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	0	0	
	Forklaring til beregning af F4	(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 af H1, H2, H3	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		439
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J	Årets resultat			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2020	2021	2022	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	64	117	149

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	6.948
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	188
K3	Teknisk andelsværdi	7.136




Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år			
	m ² ultimo året i alt (B6)			
	2020	2021	2022	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	91	44	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	91	44	24

Forklaring til beregning af P	(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)	95,0%

Forklaring til beregning af R	Årets afdrag			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2020	2021	2022	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	111	116	120

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

 Maria Elena Nøhr Formand ed2f8d1b-03b6-4a97-b64e-d33e63032764 29-03-2023 11:43	 NEM ID Lars Sarka Rasmussen Bestyrelse PID:9208-2002-2-188480661004 29-03-2023 16:32
NEM ID Maj-Britt Willumsen Bestyrelse PID:9208-2002-2-789748076517 30-03-2023 03:36	 NEM ID Ebbe Jensen Revisor RID:1120743303817 30-03-2023 04:33

Dokumenter i transaktionen

843 Årsrapport 2022.pdf *Nærværende dokument*

843 Protokol 2022.pdf



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.