

GLB REVISION

# **AB Strandparken 1**

**Storstrømsparken 2, 4760 Vordingborg**

## **Årsrapport**

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

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for AB Strandparken 1.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

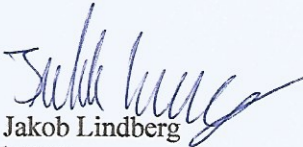
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 9. januar 2020

### Bestyrelse

  
Preben Frandsen  
formand

  
Jakob Lindberg  
kasserer

  
Anita Liljegen  
sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 3. marts 2020.

  
Dirigent

---

## Til medlemmerne i AB Strandparken 1

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Strandparken 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

AB Strandparken 1 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

Køge, den 9. januar 2020

**GLB REVISION**  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne24681

**Andelsboligforeningen**

AB Strandparken 1  
Storstrømsparken 2  
4760 Vordingborg

Hjemsted: Vordingborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.420.000  
Andelshavere: 20

**Ejendommen**

Matrikelnr: Ore, 33 bp

**Bestyrelse**

Preben Frandsen, formand  
Jakob Lindberg, kasserer  
Anita Liljegren, sekretær

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 3. marts 2020, Hollænderhaven,  
Fuglebakken, 4760 Vordingborg

---

Årsrapporten for AB Strandparken 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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 andelsboligforeningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.



---

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

---

## Øvrige noter

### **Nøgleoplysninger**

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	360.000	360.000	330.001
2 Øvrige indtægter	2.750	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>362.750</b>	<b>360.000</b>	<b>330.001</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-187.005	-192.700	-178.260
4 Forbrugsafgifter	-960	-2.100	-1.432
5 Renholdelse	-11.813	-9.300	-8.485
6 Vedligeholdelse, løbende	-134.014	-257.000	-74.310
7 Administrationsomkostninger	-26.259	-62.100	-23.117
8 Øvrige foreningsomkostninger	-39.726	-44.300	-38.336
9 Afskrivninger	-10.400	0	-10.400
Omkostninger i alt	-410.177	-567.500	-334.340
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-47.427</b>	<b>-207.500</b>	<b>-4.339</b>
10 Finansielle indtægter	1.862	2.700	3.111
Finansielle poster netto	1.862	2.700	3.111
<b>Årets resultat</b>	<b>-45.565</b>	<b>-204.800</b>	<b>-1.228</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	60.000	0	60.000
Overført til "Andre reserver"	60.000	0	60.000
Overført restandel af årets resultat	-105.565	-204.800	-61.228
Overført til "Overført resultat"	-105.565	-204.800	-61.228
<b>I alt</b>	<b>-45.565</b>	<b>-204.800</b>	<b>-1.228</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	17.100.000	17.100.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	115.200	125.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.215.200</u>	<u>17.225.600</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.215.200</u></b>	<b><u>17.225.600</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
12	Periodeafgrænsningsposter	8.430	8.430
	Tilgodehavender i alt	<u>8.430</u>	<u>8.430</u>
13	Likvide beholdninger	<u>316.100</u>	<u>357.870</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>324.530</u></b>	<b><u>366.300</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.539.730</u></b>	<b><u>17.591.900</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
14	Andelsindskud	3.420.000	3.420.000
15	Overført resultat	13.969.458	14.075.023
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>17.389.458</u>	<u>17.495.023</u>
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	120.000	60.000
	Andre reserver	<u>120.000</u>	<u>60.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.509.458</u></b>	<b><u>17.555.023</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
18	Varmeregnskab	20.772	27.877
19	Anden gæld	9.500	9.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.272</u>	<u>36.877</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.272</u></b>	<b><u>36.877</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.539.730</u></b>	<b><u>17.591.900</u></b>
<b>20</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>21</b>	<b>Nøgleoplysninger</b>		
<b>22</b>	<b>Beregning af andelsværdi</b>		
<b>23</b>	<b>Oplysninger om støtte fra staten</b>		

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift	360.000	360.000	330.001
	<b><u>360.000</u></b>	<b><u>360.000</u></b>	<b><u>330.001</u></b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af andele	2.750	0	0
	<b><u>2.750</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	141.639	141.600	135.364
Forsikringer	22.532	28.300	20.062
Pumpebidrag (dige)	22.834	22.800	22.834
	<b><u>187.005</u></b>	<b><u>192.700</u></b>	<b><u>178.260</u></b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug fællesarealer mv.	960	2.100	1.432
	<b><u>960</u></b>	<b><u>2.100</u></b>	<b><u>1.432</u></b>
<b>5. Renholdelse</b>			
Snerydning	11.813	9.300	8.485
	<b><u>11.813</u></b>	<b><u>9.300</u></b>	<b><u>8.485</u></b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Småanskaffelser	1.157	7.000	872
Diverse	132.857	250.000	73.438
	<b><u>134.014</u></b>	<b><u>257.000</u></b>	<b><u>74.310</u></b>

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og review af årsrapport	9.463	9.500	9.188
Gebyrer m.v.	2.013	2.500	1.983
Kontorartikler	2.701	2.000	856
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.200	6.800	6.300
Generalforsamling	4.230	4.000	3.598
Diverse	0	0	244
Administration	938	36.000	948
Gaver	350	1.000	0
Kørsel	364	300	0
	<b>26.259</b>	<b>62.100</b>	<b>23.117</b>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
ABF kontingent	4.280	4.300	4.120
Antenne	33.720	34.500	31.644
Arbejdsdage	1.234	2.500	1.746
Arrangementer	492	2.000	826
Kursus	0	1.000	0
	<b>39.726</b>	<b>44.300</b>	<b>38.336</b>
<b>9. Afskrivninger</b>			
Afskrivning cykelskur	10.400	0	10.400
	<b>10.400</b>	<b>0</b>	<b>10.400</b>
<b>10. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	1.862	2.700	3.111
	<b>1.862</b>	<b>2.700</b>	<b>3.111</b>

**11. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	17.100.000	146.000
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>17.100.000</b>	<b>146.000</b>
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	20.400
Årets af- og nedskrivninger	0	10.400
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>30.800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>17.100.000</b>	<b>115.200</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	17.800.000	

**12. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt antenne	8.430	8.430
	<b>8.430</b>	<b>8.430</b>

**13. Likvide beholdninger**

Lån&Spar, driftskonto	295.328	329.993
Lån&Spar, varmekonto	20.772	27.877
	<b>316.100</b>	<b>357.870</b>

**14. Andelsindskud**

Andelsindskud 1. januar	3.420.000	3.420.000
	<b>3.420.000</b>	<b>3.420.000</b>



	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>15. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	14.075.023	14.136.251
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-105.565</u>	<u>-61.228</u>
	<b><u>13.969.458</u></b>	<b><u>14.075.023</u></b>
<b>16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Ifølge resultatdisponering	<u>120.000</u>	<u>60.000</u>
	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>60.000</u></b>
<b>17. Mellemlægning med andelshavere</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>18. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto afsluttet varmeregnskabsår	160.915	151.200
Fjernvarmeomkostning afsluttet varmeregnskabsår	-143.525	-129.089
Efterbetalt afsluttet varmeregnskabsår	3.382	2.850
Indbetalt afsluttet varmeregnskabsår	<u>0</u>	<u>2.916</u>
	<b><u>20.772</u></b>	<b><u>27.877</u></b>
<b>19. Anden gæld</b>		
Revisor	9.000	9.000
Omkostninger	<u>500</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.500</u></b>	<b><u>9.000</u></b>

## 20. Eventualforpligtelser

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.500.000 pr. forsikringsår og besvigelsesforsikring udgør kr. 500.000. Selvrisko udgør 10% dog maks. kr. 2.500 pr. skade.

## 21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Strandparken 1 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.880	1.880	20	1.880
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	1.880	1.880	20	1.880

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes			
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1990
D2	Ejendommens opførelsesår				1990

## 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.100.000	9.096	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	120.000	64	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	27.500 * 12 /	1.880	176
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.880	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.880	0

## 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	6	-1	-24
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			9.250
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			-157
K3	Teknisk andelsværdi			9.093
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	40	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	20	40	71
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			100
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	0	0

## 22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.389.458
	<b><u>17.389.458</u></b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone	3.420.000
	<b><u>5,0846</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. marts 2019)	<b><u>5,1155</u></b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
20	171.000	3.420.000	869.473	17.389.458
<b>20</b>	<b>171.000</b>	<b>3.420.000</b>	<b>869.473</b>	<b>17.389.458</b>

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 5,08 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i anskaffelsessummen samt forbedringer) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 171.000 kr., 513.000 kr. og 855.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendommens anskaffelsessum med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens kostpris på 17.100.000 kr.

Ændring i anskaffelsessum	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-855.000	16.534.458	4,83	-4,92%
-3%	-513.000	16.876.458	4,93	-2,95%
-1%	-171.000	17.218.458	5,03	-0,98%
0%	0	17.389.458	5,08	0,00%
1%	171.000	17.560.458	5,13	0,98%
3%	513.000	17.902.458	5,23	2,95%
5%	855.000	18.244.458	5,33	4,92%

---

**22. Beregning af andelsværdi (fortsat)****23. Oplysninger om støtte fra staten**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 11.926.983 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Hertil kommer udbetalt andelsboligbidrag på kr. 300.800.

Det bemærkes, at beløbet ikke forrentes. Eventuel forrentning finder først sted fra det tidspunkt for foreningens eventuelle opløsning og frem til tilbagebetalingstidspunktet.