

*Til Statusbog*

**Andelsboligforeningen Aaparken**  
Smidstrupvej 12 - 18  
4733 Tappernøje

**Årsrapport**  
**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 2/5-22

  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance pr. 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021</b>	<b>13</b>
<b>Noter til årsrapport</b>	<b>14</b>
<b>Beregning af andelsværdien</b>	<b>18</b>
<b>Nøgleoplysninger</b>	<b>20</b>
<b>Budget 2022 (ej revideret)</b>	<b>23</b>

# Foreningsoplysninger

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

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

<b>Bestyrelse</b>	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

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Aaparken.

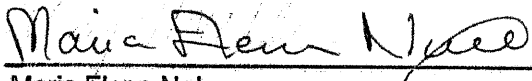
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

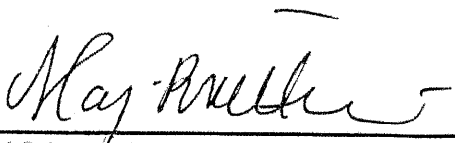
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tappernøje, den 11. marts 2022

## Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Maria Elena Nøhr  
formand

  
\_\_\_\_\_  
Maj-Britt Lærbeck 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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisorers 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 Erhvervstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger 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:

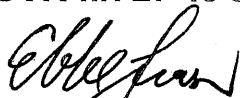
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 11. marts 2022

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



Ebbe Jensen  
Registreret revisor  
ID: mne6032

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaparken for 2021 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

## 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 nominel 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom 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 låneoptagelsen 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 nominel værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Eventualaktiver og -forpligtelser, 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 13. 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 14, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

# Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget (ej revideret)	2020
	kr.	2021 kr.	kr.
Boligafgift	466.464	454.464	454.464
<b>Indtægter</b>	<b>466.464</b>	<b>454.464</b>	<b>454.464</b>
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-169.553	-173.050	-162.828
2 Renholdelse og udenomsarealer	-33.052	-15.000	-28.376
3 Vedligeholdelse, løbende	-48.449	-60.000	-99.947
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-57.619	-48.400	-47.669
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	0	-9.798
<b>Omkostninger</b>	<b>-308.673</b>	<b>-296.450</b>	<b>-348.618</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>157.791</b>	<b>158.014</b>	<b>105.846</b>
5 Finansielle omkostninger	-28.557	-29.000	-34.924
<b>Finansielle poster</b>	<b>-28.557</b>	<b>-29.000</b>	<b>-34.924</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>129.234</b>	<b>129.014</b>	<b>70.922</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	129.234	129.014	70.922
<b>Disponeret i alt</b>	<b>129.234</b>	<b>129.014</b>	<b>70.922</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
Årets resultat	129.234	129.014	70.922
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	0	9.798
Afdrag på prioritetsgæld	-127.353	-127.350	-122.384
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>1.881</b>	<b>1.664</b>	<b>-41.664</b>

# Balance pr. 31. december

Note		2021 kr.	2020 kr.
	<b>Aktiver</b>		
6	Ejendommens værdi	7.850.000	7.850.000
7	Driftsmidler, inventar m.v.	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.850.000</b>	<b>7.850.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>7.850.000</b>	<b>7.850.000</b>
	Tilgodehavende hos andelshavere	2.122	0
8	Andre tilgodehavender	9.260	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.382</b>	<b>0</b>
9	Likvide beholdninger	138.078	260.102
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>138.078</b>	<b>260.102</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>149.460</b>	<b>260.102</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>7.999.460</b>	<b>8.110.102</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
Andelsindskud	1.570.000	1.570.000
Overført resultat	5.909.244	5.780.010
<b>Egenkapital</b>	<b>7.479.244</b>	<b>7.350.010</b>
<b>10</b> Prioritetsgæld	<b>349.626</b>	<b>482.150</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>349.626</b>	<b>482.150</b>
<b>10</b> Prioritetsgæld	132.524	127.353
Depositum og fast forudbetalt leje	0	127.554
Forudbetalt boligafgift	2.272	0
<b>11</b> Øvrig gæld	<b>35.794</b>	<b>23.035</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>170.590</b>	<b>277.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>520.216</b>	<b>760.092</b>
<b>Passiver</b>	<b>7.999.460</b>	<b>8.110.102</b>
<b>12</b> Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
<b>13</b> Beregning af andelsværdien		
<b>14</b> Nøgleoplysninger		

# Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	1.570.000	1.570.000
	<b>1.570.000</b>	<b>1.570.000</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat m.v. primo	5.780.010	5.709.088
Rest af årets resultat	129.234	70.922
	<b>5.909.244</b>	<b>5.780.010</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>7.479.244</b>	<b>7.350.010</b>

# Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomsskatter	-65.378	-64.850	-64.838
Renovation	-48.658	-49.200	-38.836
Forsikringer	-16.773	-16.000	-15.532
El, vand og kloak	-38.744	-43.000	-43.622
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-169.553</b>	<b>-173.050</b>	<b>-162.828</b>

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Snerydning	-23.786	-15.000	0
Pasning af grønne arealer, haveaffald m.v.	-9.266	0	-28.376
<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>-33.052</b>	<b>-15.000</b>	<b>-28.376</b>

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Håndværkere	-37.278	0	-85.873
Afmærkning af skel	0	0	-10.738
Selvrisiko vedr. skade	0	0	-2.401
Småanskaffelser, køle-/fryseskab, PC m.v.	-9.140	0	-935
Diverse vedligeholdelse, maling mv.	-2.031	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-60.000	0
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-48.449</b>	<b>-60.000</b>	<b>-99.947</b>

# Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Administrationshonorar	-18.000	-17.500	-17.500
Revision og regnskabsassistance	-16.400	-14.400	-13.875
Advokathonorar	-5.688	0	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-6.288	-5.500	-5.338
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<u>-46.376</u>	<u>-37.400</u>	<u>-36.713</u>
Telefongodtgørelse	-5.500	-5.500	-5.500
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	0	0	-335
Generalforsamling, møder m.v.	-2.287	-2.000	-1.761
ABF kontingent	-3.456	-3.500	-3.360
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<u>-11.243</u>	<u>-11.000</u>	<u>-10.956</u>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b><u>-57.619</u></b>	<b><u>-48.400</u></b>	<b><u>-47.669</u></b>

5 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-26.983	-27.000	-32.946
Renter, bank	-1.574	-2.000	-1.978
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>-28.557</u></b>	<b><u>-29.000</u></b>	<b><u>-34.924</u></b>

6 Ejendommens værdi	2021	2020
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	<u>7.850.000</u>	<u>7.850.000</u>
<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b><u>7.850.000</u></b>	<b><u>7.850.000</u></b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>

7 Driftsmidler, inventar m.v.	2021	2020
	kr.	kr.
Driftsmidler primo	<u>29.396</u>	<u>29.396</u>
	<b><u>29.396</u></b>	<b><u>29.396</u></b>
Akkumulerede afskrivninger primo	-29.396	-19.598
Årets afskrivning	0	-9.798
	<u>-29.396</u>	<u>-29.396</u>
<b>Driftsmidler, inventar m.v. ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>



# Noter til årsrapport

8 Andre tilgodehavender		2021	2020
		kr.	kr.
Tilgodehavende, administration		9.260	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>		<b>9.260</b>	<b>0</b>

9 Likvide beholdninger		2021	2020
		kr.	kr.
Møns Bank, 1034477		138.078	260.102
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>138.078</b>	<b>260.102</b>

10 Prioritetsgæld	Kursværdi	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
DLR Kredit A/S, 20	482.150	482.150	609.503
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>482.150</b>	<b>482.150</b>	<b>609.503</b>

**Specifikation af prioritetsgæld i balancen:**

Kort del af gæld (under 1 år)	132.524	127.353
Lang del af gæld (mere end 1 år)	349.626	482.150
	<b>482.150</b>	<b>609.503</b>

Restgæld efter 5 år, afrundet

	0	0
--	---	---

**Informationer om indregnede lån:**

Navn	DLR Kredit A/S
Lånenr.	20
Type	Obligationslån, konverterbar
Hovedstol	1.684.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rentesats	4,00%
Restløbetid, år	3,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	132.524

11 Øvrig gæld		2021	2020
		kr.	kr.
Revision		16.400	14.000
Administration		4.500	0
Øvrige gældsposter		14.894	9.035
<b>Øvrig gæld i alt</b>		<b>35.794</b>	<b>23.035</b>

# Noter til årsrapport

## 12 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 482.150 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 14, 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

## 13 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsværdien	<u>7.850.000</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2021	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, fastholdt	<u>7.300.000</u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig vurdering 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 beslattes på en generalforsamling.

### Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	<u>7.479.244</u>	<u>7.479.244</u>
Reguleret egenkapital	<u>7.479.244</u>	<u>7.479.244</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	482.150	482.150
Pantebrevsrestgæld	-482.150	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-482.150</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>7.479.244</u>	<u>6.929.244</u>
<b>Reguleret egenkapital pr. indskudskrone</b>	<u><b>4,763850</b></u>	<u><b>4,413531</b></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	541.974	502.119
Smidstrupvej 12 B	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 12 C	113.768	541.974	502.119
Smidstrupvej 12 D	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 14 A	113.768	541.974	502.119
Smidstrupvej 14 B	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 14 C	113.768	541.974	502.119
Smidstrupvej 14 D	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 16 A	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 16 B	113.768	541.974	502.119
Smidstrupvej 16 C	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 16 D	113.768	541.974	502.119
Smidstrupvej 18 A	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 18 B	113.768	541.974	502.119
Smidstrupvej 18 C	82.482	392.932	364.037
Smidstrupvej 18 D	113.768	541.974	502.119
<b>I alt</b>	<b><u>1.570.000</u></b>	<b><u>7.479.244</u></b>	<b><u>6.929.244</u></b>

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 28/6 2021

kr. 4,671535

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

kr. 4,763850

# Nøgleoplysninger

## 14 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
	2019 m <sup>2</sup>	2020 m <sup>2</sup>	2021 m <sup>2</sup>	2021 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
<b>B6 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.	Ar
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
	<b>Forklaring til beregning af F2</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b> m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2021 Kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	7.850.000		7.136
	<b>Forklaring til beregning af F3</b>		<b>Andre reserver (F3)</b> m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2021 Kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	0		0
	<b>Forklaring til beregning af F4</b>		<b>(F3 * 100 / F2)</b>	
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

Forklaring til beregning H1, H2, H3		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
Ref.			
H1	Boligafgift		439
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

# Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	154	64	117

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 13)		
		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	6.799		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	337		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>7.136</b>		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	37	91	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>37</b>	<b>91</b>	<b>44</b>

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)	93,4%		

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	107	111	116

# Budget 2022 (ej revideret)

	Budget 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 kr.
Boligafgift	483.264	466.464	454.464
	<u>483.264</u>	<u>466.464</u>	<u>454.464</u>
Ejendomsskatter	-65.400	-65.378	-64.850
Renovation	-53.900	-48.658	-49.200
Forsikringer	-17.000	-16.773	-16.000
El, vand og kloak	-39.000	-38.744	-43.000
Snerydning	-20.000	-23.786	-15.000
Pasning af grønne arealer, haveaffald m.v.	0	-9.266	0
Vedligeholdelse, løbende	-60.000	-48.449	-60.000
Administrationshonorar	-18.400	-18.000	-17.500
Revision og regnskabsassistance	-14.800	-16.400	-14.400
Advokathonorar	-5.000	-5.688	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-6.000	-6.288	-5.500
Telefongodtgørelse	-5.500	-5.500	-5.500
Generalforsamling, møder m.v.	-2.000	-2.287	-2.000
ABF kontingent	-3.500	-3.456	-3.500
	<u>-310.500</u>	<u>-308.673</u>	<u>-296.450</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>172.764</b>	<b>157.791</b>	<b>158.014</b>
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-20.778	-26.983	-27.000
Renter, bank	-2.000	-1.574	-2.000
<b>Årets driftsresultat</b>	<b>149.986</b>	<b>129.234</b>	<b>129.014</b>
Afdrag på prioritetsgæld	-132.524	-127.353	-127.350
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>17.462</b>	<b>1.881</b>	<b>1.664</b>