

Andelsboligforeningen Aaparken

Smidstrupvej 12 - 18

4733 Tappernøje

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

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	Dansk Revision Næstved 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 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Aaparken.

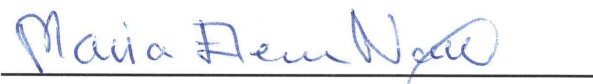
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

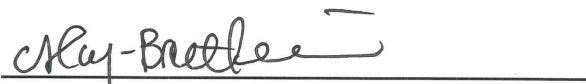
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tappernøje, den 5. marts 2024

Bestyrelsen:



Maria Elena Nørh
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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 Erhvervsstyrelsens 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 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 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 5. marts 2024

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63



Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaparken for 2023 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 indtægter består af renter af bankindeståede og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 (cykelskur)	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, 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 nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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 16, 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)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift	500.064	497.664	483.264
Indtægter	500.064	497.664	483.264
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-183.164	-184.500	-181.333
2 Renholdelse og udenomsarealer	-31.574	-29.000	-25.648
3 Vedligeholdelse, løbende	-18.865	-40.000	-26.608
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-60.542	-62.110	-63.945
Omkostninger	-294.145	-315.610	-297.534
Resultat før finansielle poster	205.919	182.054	185.730
5 Finansielle indtægter	403	0	0
6 Finansielle omkostninger	-14.320	-15.000	-21.985
Finansielle poster	-13.917	-15.000	-21.985
Årets resultat	192.002	167.054	163.745
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	192.002	167.054	163.745
Disponeret i alt	192.002	167.054	163.745
Likviditetsresultat			
Årets resultat	192.002	167.054	163.745
Afdrag på prioritetsgæld	-137.905	-138.000	-132.524
Likviditetsresultat i alt	54.097	29.054	31.221

Balance pr. 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver		
7 Ejendommens værdi	7.850.000	7.850.000
8 Driftsmidler, inventar m.v.	0	0
Materielle anlægsaktiver	7.850.000	7.850.000
Anlægsaktiver	7.850.000	7.850.000
9 Andre tilgodehavender	0	2.172
Tilgodehavender	0	2.172
10 Likvide beholdninger	229.575	184.704
Likvide beholdninger	229.575	184.704
Omsætningsaktiver	229.575	186.876
Aktiver	8.079.575	8.036.876

Balance pr. 31. december

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	1.570.000	1.570.000
	Overført resultat	6.264.991	6.072.989
	Egenkapital	7.834.991	7.642.989
11	Prioritetsgæld	68.217	211.721
	Langfristede gældsforpligtelser	68.217	211.721
11	Prioritetsgæld	143.504	137.905
	Forudbetalt boligafgift	2.422	2.272
12	Øvrig gæld	30.441	41.989
	Kortfristede gældsforpligtelser	176.367	182.166
	Gældsforpligtelser	244.584	393.887
	Passiver	8.079.575	8.036.876
13	Bestyrelsesansvarsforsikring		
14	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
15	Beregning af andelsværdien		
16	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023	2022
	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	6.072.989	5.909.244
Rest af årets resultat	192.002	163.745
	6.264.991	6.072.989
Egenkapital	7.834.991	7.642.989

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Ejendomsskatter	-64.838	-65.000	-64.838
Renovation	-55.286	-55.000	-54.461
Forsikringer	-18.592	-19.500	-16.645
El, vand og kloak	-44.448	-45.000	-45.389
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-183.164	-184.500	-181.333

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Snerydning	-21.163	-17.000	-16.254
Pasning af grønne arealer, haveaffald m.v.	-10.411	-12.000	-9.394
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-31.574	-29.000	-25.648

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Håndværkere	0	0	-3.277
VVS	-11.939	0	-7.519
Elektriker	-3.617	0	0
Tømrer	-1.800	0	-6.794
Kloakarbejde	0	0	-1.924
Småanskaffelser, køle-/fryseskab, PC m.v.	-1.509	0	-7.094
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-40.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-18.865	-40.000	-26.608

Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Administrationshonorar	-19.750	-19.600	-19.000
Revision og regnskabsassistance	-19.410	-18.460	-17.650
Advokathonorar	0	-5.000	-8.313
Kontorhold, gebyrer m.v.	-7.968	-7.000	-6.156
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-47.128</i>	<i>-50.060</i>	<i>-51.119</i>
Telefongodtgørelse	-5.450	-5.450	-5.450
Generalforsamling, møder m.v.	-3.530	-3.000	-3.824
Transport	-722	0	0
ABF kontingent	-3.712	-3.600	-3.552
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-13.414</i>	<i>-12.050</i>	<i>-12.826</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-60.542	-62.110	-63.945

5 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Renter, bank	403	0	0
Finansielle indtægter i alt	403	0	0

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-14.320	-15.000	-20.778
Renter, bank	0	0	-1.207
Finansielle omkostninger i alt	-14.320	-15.000	-21.985

7 Ejendommens værdi	2023 kr.	2022 kr.
Anskaffelsessum primo	7.850.000	7.850.000
Ejendommens værdi ultimo	7.850.000	7.850.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	7.300.000	7.300.000

Noter til årsrapport

8	Driftsmidler, inventar m.v.	2023	2022
		kr.	kr.
	Driftsmidler primo	29.396	29.396
	Afgang	-29.396	0
		0	29.396
	Akkumulerede afskrivninger primo	-29.396	-29.396
	Årets tilbageførsel af tidligere års afskrivninger	29.396	0
		0	-29.396
	Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	0	0

9	Andre tilgodehavender	2023	2022
		kr.	kr.
	Tilgodehavende, bestyrelsesgodtgørelse, administration mv.	0	50
	Øvrige tilgodehavender	0	2.122
	Andre tilgodehavender i alt	0	2.172

10	Likvide beholdninger	2023	2022
		kr.	kr.
	Møns Bank, 1034477	229.575	184.704
	Likvide beholdninger i alt	229.575	184.704

11	Prioritetsgæld	Kursværdi	2023	2022
		kr.	kr.	kr.
	DLR Kredit A/S, 20	211.721	211.721	349.626
	Prioritetsgæld i alt	211.721	211.721	349.626

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
	Kort del af gæld (under 1 år)		143.504	137.905
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		68.217	211.721
			211.721	349.626
	Restgæld efter 5 år, afrundet		0	0

Noter til årsrapport

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	1,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	143.504

12 Øvrig gæld

	2023	2022
	kr.	kr.
Revision	18.600	17.650
Administration	4.938	0
Øvrige gældsposter	6.903	24.339
Øvrig gæld i alt	30.441	41.989

13 Bestyrelsesansvarsforsikring

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

Formuetab:	kr.	2.425.832 pr. forsikringsår
Formuetab:	kr.	242.583 pr. person

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 211.721 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 16, 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 andelsværdien

15 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>7.850.000</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2023	<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 besluttet på en generalforsamling.

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	<u>7.834.991</u>	<u>7.834.991</u>
Reguleret egenkapital	<u>7.834.991</u>	<u>7.834.991</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	211.721	211.721
Pantebrevsrestgæld	-211.721	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-211.721</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>7.834.991</u>	<u>7.284.991</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>4,990440</u>	<u>4,640122</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	567.752	527.897
Smidstrupvej 12 B	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 12 C	113.768	567.752	527.897
Smidstrupvej 12 D	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 14 A	113.768	567.752	527.897
Smidstrupvej 14 B	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 14 C	113.768	567.752	527.897
Smidstrupvej 14 D	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 16 A	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 16 B	113.768	567.752	527.897
Smidstrupvej 16 C	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 16 D	113.768	567.752	527.897
Smidstrupvej 18 A	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 18 B	113.768	567.752	527.897
Smidstrupvej 18 C	82.482	411.621	382.727
Smidstrupvej 18 D	113.768	567.752	527.897
I alt	<u>1.570.000</u>	<u>7.834.991</u>	<u>7.284.991</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 17. april 2023

kr. 4,868146

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

kr. 4,990440

Nøgleoplysninger

16 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
	2021 m ²	2022 m ²	2023 m ²	2023 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 2023 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 2023 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		455
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	117	149	175

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)		
		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	7.123		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	14		
K3	Teknisk andelsværdi	7.137		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2	2023 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	44	24	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	44	24	17

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)	96,9%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2	2023 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	116	120	125