



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Andelsboligforeningen Marinaen III

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 34 10 43

Årsrapport for 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2020	11
Noter til årsrapporten	13

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Marinaen III.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11. maj 2021

Bestyrelse

Ole Perch Nielsen
formand

John Hammerskov
næstformand

Mark Percy Hansen
sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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.

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. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 11. maj 2021
Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 11 77

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

This document has esignatur Agreement-ID: ca446900X242495828

Foreningsoplysninger

Foreningen Andelsboligforeningen Marinaen III
Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 34 10 43

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Holbæk Kommune

Bestyrelse Ole Perch Nielsen, formand
John Hammerskov
Mark Percy Hansen

Revision Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Smedelundsgade 16, 2.
4300 Holbæk

Kontaktperson Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 7. juni 2021.

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt 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, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra rykker- og ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med bogholders modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

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 foreningens 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 prioritetsydelse med fradrag af ikke likvide omkostninger m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af andelsboligforeningens egne andele, som fremlejes, måles til anskaffelsessum på balancerdagen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Den beregnede avance ved salg af den sidst udlejede andelsbolig er negativ, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2020	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.611.596	1.605.000	1.871.547
Lejeindtægter	2	88.968	89.000	88.968
Indtægter i alt		1.700.564	1.694.000	1.960.515
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	-138.335	-140.200	-138.018
Forbrugsafgifter	3	-12.753	-14.000	-13.184
Renholdelse	3	-4.869	-15.000	-5.354
Vedligeholdelse, løbende	3	-299.362	-394.100	-59.477
Administrationsomkostninger	3	-46.837	-62.400	-79.892
Øvrige foreningsomkostninger	3	-13.096	-4.100	-4.700
Omkostninger i alt		-515.252	-629.800	-300.625
Resultat før finansielle poster		1.185.312	1.064.200	1.659.890
Finansielle omkostninger	4	-479.298	-460.200	-1.819.106
Resultat før skat		706.014	604.000	-159.216
Skat af årets resultat		-4.510	0	0
Årets resultat		701.504	604.000	-159.216

This document has esignatur Agreement-ID: caaf60000X242895828

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
Note	2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.	97.275	0	300.000
Overført til Reserver i alt	97.275	0	300.000
Betalte prioritetsafdrag	604.229	604.000	559.556
Overført overskud	0	0	-1.018.772
	604.229	604.000	-459.216
Disponeret i alt	701.504	604.000	-159.216

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	5	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	6	<u>51.870</u>	<u>51.870</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>
Restancer, andelshavere		8.252	8.252
Periodeafgrænsningsposter	7	<u>5.925</u>	<u>5.858</u>
Tilgodehavender		<u>14.177</u>	<u>14.110</u>
Værdipapirer		<u>1</u>	<u>1</u>
Værdipapirer		<u>1</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger	8	<u>1.319.784</u>	<u>1.201.167</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.333.962</u>	<u>1.215.278</u>
Aktiver i alt		<u><u>56.812.255</u></u>	<u><u>56.693.571</u></u>

This document has esignatur Agreement-ID: caa46800\XY242885828

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Overført resultat		<u>3.656.083</u>	<u>3.051.854</u>
		<u>15.012.852</u>	<u>14.408.623</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>412.850</u>	<u>315.575</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		<u>412.850</u>	<u>315.575</u>
Egenkapital			
	9	<u>15.425.702</u>	<u>14.724.198</u>
Prioritetsgæld	10	41.657.307	42.261.535
Amortiserede kurstab og låneomkostninger		<u>-352.737</u>	<u>-362.841</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>41.304.570</u>	<u>41.898.694</u>
Deposita		24.472	24.472
Forudbetalt boligafgift og leje		33.001	18.207
Selskabsskat		4.510	0
Øvrig gæld	11	<u>20.000</u>	<u>28.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>81.983</u>	<u>70.679</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.386.553</u>	<u>41.969.373</u>
Passiver i alt		<u><u>56.812.255</u></u>	<u><u>56.693.571</u></u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
1 Boligafgift			
Boligafgift, opkrævet	1.599.996	1.600.000	1.852.047
Gebyrer salg andele	7.100	5.000	9.500
Rykkergebyrer	4.500	0	10.000
	1.611.596	1.605.000	1.871.547
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, nr. 72	88.968	89.000	88.968
	88.968	89.000	88.968
3 Omkostninger			
Ejendomsskatter	114.705	116.400	114.705
Forsikringer	23.630	23.800	23.313
Ejendomsskat og forsikringer	138.335	140.200	138.018
Elforbrug, fællesarealer	12.753	14.000	13.184
Forbrugsafgifter	12.753	14.000	13.184
Snerydning, vejlaug	4.869	15.000	5.354
Renholdelse	4.869	15.000	5.354
Elektriker	156.869	0	9.588
Snedker	65.703	0	0
Gartner	43.052	30.000	18.850
Teknisk bistand	28.750	30.000	26.060
Vejbelysning, vejlaug	4.988	4.500	4.345
Løbende Vedligeholdelse mv.	0	0	634
Budgetteret vedligeholdelse	0	329.600	0
Vedligeholdelse, løbende	299.362	394.100	59.477

Noter

Administrationshonorar	0	0	750
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.375	30.000	25.000
Rest revision tidligere år	0	0	7.500
Anden rådgivning mv. revisor	0	0	16.238
Gebyrer m.v.	0	0	1.477
Kontorartikler	0	1.500	1.498
Abonnementer ABF og grundejerforening	7.641	8.800	7.623
Telefon	4.350	4.700	5.250
Generalforsamling mv.	5.020	8.000	7.527
Bestyrelseshonorar	7.200	7.900	6.000
One.com hostingcenter	1.251	1.500	1.029
Administrationsomkostninger	46.837	62.400	79.892
Øvrige foreningsomkostninger			
Vedligeholdelse og forbrug lejemål	9.096	0	0
Hjertestarter	4.000	4.100	4.700
Øvrige foreningsomkostninger	13.096	4.100	4.700
	515.252	629.800	300.625
4 Finansielle omkostninger			
Banklån	9.189	0	3.861
Kurtage ved indfrielse Nordea	0	0	850
Prioritetslån	460.005	460.200	817.314
Amortisering af prioritetslån	10.104	0	498.844
Kurstab indfrielse med obligationer	0	0	498.237
	479.298	460.200	1.819.106

Noter

5 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020	55.426.423
Kostpris 31. december 2020	55.426.423
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	55.426.423

6 Inventar og driftsmateriel

	NVE fibernet
Kostpris 1. januar 2020	51.870
Kostpris 31. december 2020	51.870
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	51.870

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

	2020	2019
	kr.	kr.
8 Likvide beholdninger		
Sparekassen Kronjylland 13002738	251.397	252.514
Sparekassen Kronjylland 13002746	1.068.387	948.653
	1.319.784	1.201.167

Noter

9 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital
						i alt
	Andelsindskud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. januar 2020	11.356.769	3.051.854	14.408.623	315.575	315.575	14.724.198
Overført til/fra reserve for vedligeholdelse	0	0	0	97.275	97.275	97.275
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	604.229	604.229	0	0	604.229
Egenkapital 31. december 2020	11.356.769	3.656.083	15.012.852	412.850	412.850	15.425.702

Noter

10 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bi- drag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel rest- gæld	Regnskabsmæs- sig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
DLRKredit, obligationslån opr. TDKK 20.998, konverterbar, 1,0% p.a.	29	351.567	604.229	10.104	20.302.307	20.302.307	610.294	17.188.961	20.302.307
DLRKredit, rentetilpasningslån, inkonverterbar, -0,1947% p.a. refinansiering 24.10.2024 - afdragfrihed indtil 01.12.2029	29	108.438	0	0	21.355.000	21.355.000	0	21.355.000	21.502.277
I alt		460.005	604.229	10.104	41.657.307	41.657.307	610.294	38.543.961	41.804.584

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
11 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	25.000
Skyldige omkostninger	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
	<u>20.000</u>	<u>28.000</u>

12 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Foreningen har tegnet forsikringer for bestyrelsesansvar, foreningsansvar, samt forsikringer mod bøder for overtrædelse af databeskyttelsesforordningen samt besvigelser fra medlemmer i bestyrelsen.

Forsikringssummerne udgør ved bestyrelsesansvar DKK 2.000.000 pr. skade og i alt eksklusive omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelbolig. Ved foreningsansvar DKK 5.000.000 pr. skade og i alt inklusive omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Ved bøder for overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen DKK 1.000.000 i alt inklusive omkostninger og udgifter. ved bestyrelsesansvar er summen DKK 500.000 pr. skade i alt inklusive omkostninger og udgifter.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. DKK 42.353.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør DKK 55.426.423.

Noter

14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.147	2.250	25	2.250
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	184	81	1	81
B4	Erhvervsmaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.331	2.331	26	2.331

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2020	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.426.423	23.778

Noter

14 Nøgletal (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	16.000	15.444
Anskaffelsessum (kostpris)	24.634	23.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.801	17.183
Foreslået andelsværdi	6.516	6.289
Reserver uden andelsværdi	183	177
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		716
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2		1.098
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		18,73%
Øvrige omkostninger		13,50%
Finansielle poster, netto		29,98%
Afdrag		37,79%
		100,00%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94,77%

Noter

15 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		15.012.852
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-352.737	
	0	
7	0	-352.737
	<u>0</u>	<u>-352.737</u>
		<u>14.660.115</u>
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	14.660.115	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.356.769</u>	<u>1,29</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 01.07.2020)		<u>1,27</u>

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37	512.339	661.363
Nr. 38	466.138	601.724
Nr. 39	491.805	634.856
Nr. 40	409.671	528.832
Nr. 41	414.804	535.458
Nr. 42	443.551	572.567
Nr. 43	414.804	535.458
Nr. 44	491.805	634.856
Nr. 45	414.804	535.458
Nr. 46	450.738	581.844
Nr. 47	414.804	535.458
Nr. 48	471.271	608.350
Nr. 50	380.924	491.723
Nr. 52	380.924	491.723
Nr. 54	409.671	528.832
Nr. 56	409.671	528.832
Nr. 58	378.871	489.073
Nr. 60	378.871	489.073
Nr. 62	471.271	608.350
Nr. 64	471.271	608.350
Nr. 66	466.138	601.724
Nr. 68	409.671	528.832
Nr. 70	450.738	581.844
Nr. 72	409.671	528.832
Nr. 74	450.738	581.844
Nr. 76	491.805	634.856
	11.356.769	14.660.112

This document has esignatur Agreement-ID: ca6e6900\XY242995828

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ole Perch Nielsen

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-203338324680

Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 14:42:48

Underskrevet med NemID

NEM ID

Mark Percy Hansen

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9802-2002-2-623462228377

Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 14:06:27

Underskrevet med NemID

NEM ID

John Hammerskov

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-270827585065

Tidspunkt for underskrift: 12-05-2021 kl.: 10:45:32

Underskrevet med NemID

NEM ID

Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor

RID: 17835764

Tidspunkt for underskrift: 12-05-2021 kl.: 10:46:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ca4ef30b0x242495828

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Johnny Hørlykke

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-645123442673

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 09:56:16

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c2da47e7Ur242463823