

A/B Margrethehåbsparken

Kornvej 2

4000 Roskilde

CVR-nummer 27 17 70 50

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling,
den 24. april 2020

26. juni



Dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter til resultatopgørelsen	10
Noter til balancen	11
Noter i øvrigt	13
Fordeling af andelsværdi	17
Anvendt regnskabspraksis	18

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Margrethehåbsparken
Kornvej 2 - 58
4000 Roskilde

CVR-nummer: 27 17 70 50
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 – 31. december 2019
Stiftelsesdato: 25. november 2002
Matrikelnummer: 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder, beliggende Kornvej 2-58, 4000 Roskilde

Bestyrelse

Svend Jensen, formand
Mogens Holm, næstformand
Denny Pedersen, kasserer
Erik Ejlskov, sekretær
Michael Jungfalk

Pengeinstitutter

Danske Bank A/S
Nykredit Bank A/S
Vestjysk Bank A/S

Revision

Dansk Revision Roskilde
Godkendt Revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen, Partner, Registreret revisor

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Margrethehåbsparken.

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 2019 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 5. marts 2020

Bestyrelsen:


Svend Jensen
Formand


Mogens Holm
Næstformand


Denny Pedersen
Kasserer


Erik Ejlskov
Sekretær


Michael Jungfalk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Margrethehåbsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Margrethehåbsparken for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 selskabet 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 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 regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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 årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 væ-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

sentlig 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 brugerne 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 virksomheden 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.

Roskilde, 5. marts 2020

Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, Registreret revisor
mne3328

Note	Resultatopgørelse	Budget urevideret		
		2019 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Perioden: 1. januar - 31. december 2019				
	Boligafgift	1.679.490	2.015.388	1.679.490
	Afregning Kabel TV	-320	0	17
	Gebyrer interesselister	7.600	5.000	7.600
	Gebyrer handler	0	0	5.000
	Renteindtægter og udbytter af værdipapirer	4.789	10.000	32.014
	Indtægter i alt	1.691.559	2.030.388	1.724.121
1	Andre driftsomkostninger	25.171	34.000	27.574
	Diverse specialudgifter	0	25.000	5.453
2	Drift af fælleshus og værksted	34.895	47.500	44.639
	Forsikringer	41.783	40.000	40.892
	Forsikringsmægler	5.000	5.000	0
	Grundejerforening	1.158	5.000	1.199
	Revisorhonorar	18.125	17.500	17.500
	Revisorhonorar, ekstra	2.656	2.500	2.500
	Skatter og afgifter	254.589	255.000	254.235
3	Vedligeholdelse	78.110	125.500	100.180
	Omkostninger i alt	461.487	557.000	491.672
	Resultat før finansielle omkostninger	1.230.072	1.473.388	1.232.449
4	Finansielle omkostninger	-1.059.455	-1.300.000	-1.098.918
	Resultat før skat	170.617	173.388	133.531
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	170.617	173.388	133.531
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til hensættelse til vedligeholdelse	-140.000	-140.000	-140.000
	Overført til overført resultat mv.:			
	Årets resultat	170.617	173.388	133.531
	Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0
	Kursregulering, værdipapirer	23.653	0	-44.232
	Overført restandel af årets resultat	54.270	33.388	-50.701

Note	Balance	2019 DKK	2018 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
5	Ejendommen matr. nr. 14 i, Skyttemarken, Roskilde Jorder	45.768.000	45.768.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.768.000	45.768.000
	Anlægsaktiver i alt	45.768.000	45.768.000
	Andre tilgodehavender	2.109	2.220
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S	4.050.428	4.267.121
	Tilgodehavender i alt	4.052.537	4.269.341
	Investeringsforening, Bank Invest EM Obligationer, 2.377 stk.	140.932	128.120
	Investeringsforening, Bank Invest Lange Danske obligationer, 2.115 stk.	211.267	209.639
	Investeringsforening, Bank Invest Virksomhedsobligationer, 2.470 stk.	199.650	190.437
	Værdipapirer i alt	551.849	528.196
	Danske Bank A/S, 4783 442841	116.281	111.173
	Danske Bank A/S, 4783 449943	807.574	562.910
	Nykredit Bank A/S, 8117 2647774	62.656	105.418
	Nykredit Bank A/S, 8117 2649292	93.470	95.570
	Vestjysk Bank A/S, 7739 1483250	754.189	750.437
	Likvide beholdninger	1.834.170	1.625.008
	Omsætningsaktiver i alt	6.438.556	6.422.545
	Aktiver i alt	52.206.556	52.190.545

Note	Balance	2019 DKK	2018 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Andelsindskud	13.730.400	13.730.400
7	Overført resultat mv.	3.042.130	2.401.627
	Egenkapital før andre reserver i alt	16.772.530	16.132.027
	Henlæggelse til vedligeholdelse jf. vedtægterne § 30, stk. 3	918.504	952.037
	Årets hensættelse	140.000	140.000
	Anvendt i årets løb	-173.367	-173.533
	Andre reserver i alt	885.137	918.504
	Egenkapital i alt	17.657.667	17.050.531
8	Prioritetsgæld mv.	34.529.520	35.115.753
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.529.520	35.115.753
9	Skyldige omkostninger	19.369	24.261
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.369	24.261
	Gældsforpligtelser i alt	34.548.889	35.140.014
	Passiver i alt	52.206.556	52.190.545
10	Eventualaktiver		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Noter til resultatopgørelsen	2019 DKK	Budget urevideret	2018 DKK
		2019 DKK	
1 Andre driftsomkostninger			
Diverse gebyrer mv.	1.600	3.000	2.416
Fester og arrangementer	869	1.000	848
Gaver og blomster	2.507	8.000	5.980
Generalforsamling mv.	5.059	4.000	3.985
Kontingent ABF, grundejerforening og andre	5.712	6.000	5.488
Kontorartikler, porto og papir	1.908	4.000	3.395
Kursusgebyr	0	1.000	0
PBS gebyrer ved opkrævning af boligafgift	2.666	3.000	2.667
Småanskaffelser og edb-software	4.850	4.000	2.795
Andre driftsomkostninger i alt	25.171	34.000	27.574
2 Drift af fælleshus og værksted			
Elektricitet, fælleshus	1.835	3.000	1.785
Drift af værksted	0	1.000	1.184
Hårde hvidevarer, møbler, billeder mv.	463	10.000	16.527
Rengøring og vinduespudser	12.250	12.000	10.400
Renovation, fælleshus	4.665	4.500	4.469
Tilskud til drift, fælleshus	5.000	5.000	0
Varme og vandafgift, fælleshus	10.682	12.000	10.274
Drift af fælleshus og værksted i alt	34.895	47.500	44.639
3 Vedligeholdelse			
Diverse vedligeholdelse, bygninger	213.660	38.000	211.417
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	-173.367	0	-173.533
Modtaget forsikringserstatning	-18.926	0	0
Køb af maskiner og redskaber	7.299	13.500	3.319
Fornyelse af bebyggelse og materiel	3.000	1.000	0
Renovation, storskrald	2.413	3.000	863
Snerydning og saltning	21.562	40.000	44.228
Vedligeholdelse maskiner mv.	528	5.000	5.536
Vedligeholdelse veje og pladser mv.	21.941	25.000	8.350
Vedligeholdelse i alt	78.110	125.500	100.180
4 Finansielle omkostninger			
Renter Nykredit Danmark A/S, se note 8	842.762		882.225
Rentesikringspræmie, Nykredit Realkredit A/S	216.693		216.693
Finansielle omkostninger i alt	1.059.455	1.300.000	1.098.918

Noter til balancen		2019	2018					
		DKK	DKK					
5	Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder							
	Købesum i henhold til skøde	45.768.000	45.768.000					
	Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder i alt	45.768.000	45.768.000					
	Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019	59.000.000	59.000.000					
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S							
	Betalt præmie for perioden 1/1 2018 til 31/3 2031, restværdi	2.656.121	2.872.814					
	Udgiftsført præmie for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019	-216.693	-216.693					
	Betalt præmie for perioden 31/3 2021 til 31/3 2036	1.611.000	1.611.000					
	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S i alt	4.050.428	4.267.121					
7	Overført resultat mv.							
	Saldo primo	2.401.627	1.931.381					
	Ændring i dagsværdi rentesikring (renteswap)	586.233	520.947					
	Overført resultat	54.270	-50.701					
	Overført resultat mv. i alt	3.042.130	2.401.627					
8	Prioritetsgæld mv.		2019 DKK					
		Kurs	Rest-	Renter og	Betalte	Nominel	Kursværdi	Afdrag
			løbetid	bidrag	afdrag	værdi		2020
	Nykredit Realkredit A/S 001, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 25.250.000 30 års afdragsfrihed	100,18	21,25	137.724	0	25.250.000	25.296.460	0
	Nykredit Realkredit A/S 002, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 8.465.000, 30 års afdragsfrihed	100,21	21,25	53.896	0	8.465.000	8.482.607	0
	Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om rente- ombytning til fast rente 3,9 % p.a. Sikrer CIBOR 3 lånene opr. DKK 33.715.000		2,0	651.142	0	814.520	814.520	0
	Prioritetsgæld mv. alt			842.762	0	34.529.520	34.593.587	0

Noter til balancen		2019	2018
		DKK	DKK
9	Skyldige omkostninger		
	Afsat revisor	18.125	17.500
	Lindman-Haver	0	4.811
	SEAS/NVE	1.244	657
	Grundejerforening	0	1.160
	Fors	0	133
	Skyldige omkostninger i alt	19.369	24.261

10 Eventualaktiver

Ingen.

11 Eventualforpligtelser

Ingen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 33.715.000 er der givet pant i foreningens ejendom.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Nykredit Realkredit A/S har i henhold til brev af 31. januar 2014 meddelt, at de har frafaldet kravet om retten til at kræve indbetaling ved negativ markedsværdi af renteswapaftale.

Bestyrelsesansvar

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år, dog højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er en selvrisiko på hvert tab på mindst DKK 1.000 og højst DKK 5.000.

Noter i øvrigt

13 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 Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

		31.12.19		31.12.18	31.12.17
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	2.661	2.661	2.661
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.)	1	155	155	155
B6	I alt	29	2.816	2.816	2.816

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.000.000	20.952	59.000.000	20.952

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	885.137	314	918.504	326

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,5%

	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 på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	167.949	x 12	/ 2.661	757
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	64	50	29

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.251	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.564	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.815	K1 plus K2

		Ja	Nej
L	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	7	2	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	76	75	4
M3	Vedligeholdelse i alt	83	77	16

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Noter i øvrigt

14 Beregning af andelsværdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal andelens værdi opgøres efter reglerne i § 5 stk. 2.

Bestyrelsen foreslår følgende beregning af andelskronens værdi pr. 31. december 2019 til generalforsamlingen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 litra c.

Egenkapital før andre reserver ifølge årsrapport pr. 31. december 2019 16.772.530

Reguleringer:

Ejendommens værdi

Værdi af ejendom i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018	59.000.000	
Bogført værdi af ejendom	-45.768.000	
Regulering		13.232.000

Prioritetsgæld mv.

Nominal prioritetsgæld mv. ifølge årsrapport	34.529.520	
Kursværdi af prioritetsgæld mv.	-34.593.587	
Regulering		-64.067

Reguleret egenkapital

29.940.463

Den regulerede egenkapital fordeles mellem foreningens medlemmer i forhold til fordelingsstal. Fordelingen udarbejdes af foreningens kasserer.

Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2019	29.940.463 : 13.730.400	2,180597
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2018	29.241.937 : 13.730.400	2,129722
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2017	28.698.643 : 13.730.400	2,090153
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2016	28.261.146 : 13.730.400	2,058290
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2015	28.198.597 : 13.730.400	2,053735
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2014	27.860.058 : 13.730.400	2,029078
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2013	28.532.664 : 13.730.400	2,078065
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2012	23.719.167 : 13.730.400	1,727490
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2011	30.410.517 : 13.730.400	2,214830
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2010	32.278.635 : 13.730.400	2,350890
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2009	38.858.236 : 13.730.400	2,830090

Noter i øvrigt

14 Beregning af andelsværdi

Vi har da følgende andelsværdi på boligerne pr. 31. december 2019

Adresse	Andels- indskud	Fordelingstal	Andelens værdi
Kornvej 4	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 6	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 8	508.800	2,180597	1.109.488
Kornvej 10	508.800	2,180597	1.109.488
Kornvej 12	508.800	2,180597	1.109.488
Kornvej 14	508.800	2,180597	1.109.488
Kornvej 16	508.800	2,180597	1.109.488
Kornvej 18	542.400	2,180597	1.182.756
Kornvej 20	495.000	2,180597	1.079.394
Kornvej 22	537.000	2,180597	1.170.978
Kornvej 24	495.000	2,180597	1.079.394
Kornvej 26	542.400	2,180597	1.182.756
Kornvej 28	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 30	542.400	2,180597	1.182.756
Kornvej 32	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 34	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 36	542.400	2,180597	1.182.756
Kornvej 38	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 40	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 42	542.400	2,180597	1.182.756
Kornvej 44	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 46	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 48	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 50	542.400	2,180597	1.182.756
Kornvej 52	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 54	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 56	457.500	2,180597	997.623
Kornvej 58	457.500	2,180597	997.623
Samlet værdi	13.730.400		29.940.463

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Margrethehåbsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 og at give oplysning om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med foreningens 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 og renter og udbytte af værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til 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 prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger og kurstab).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der omfatter børsnoterede obligationer og investeringsbeviser, indregnes til dagsværdien på balancen dagen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat mv. indeholder endvidere akkumuleret resultat, regulering af ejendomsvurderingen, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom jf. vedtægternes § 30 stk. 3.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld værdiansættes til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gældsforpligtelse.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes rentesikringen (renteswappen) til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på rentesikringen (renteswappen) føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentesikringen (renteswappen) indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af rentesikringen (renteswappen) indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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