

**A/B Margrethehåbsparken**

**Kornvej 2**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 27 17 70 50**

**Årsrapport 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling,  
den 25/5 2021

Dirigent:



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 – 31. december 2020  
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  
Holger Skovkjær, næstformand  
Denny Pedersen, kasserer  
Michael Jungfalk, sekretær  
Søs Jørgensen

### 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 2020 samt 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.

Roskilde, 16. februar 2021

### Bestyrelsen:

  
Svend Jensen  
Formand

  
Denny Pedersen  
Kasserer

  
Holger Skovkjær  
Næstformand  
  
Michael Jungfalk  
Sekretær

  
Søs Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B Margrethehåbsparken

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Margrethehåbsparken for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 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 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 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, 16. februar 2021

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

  
John Lorey Petersen  
Partner, Registreret revisor  
mne3328

Note	Resultatopgørelse	Budget		
		2020	2020	2019
		DKK	DKK	DKK
<b>Perioden: 1. januar - 31. december 2020</b>				
	Boligafgift	1.679.490	2.015.388	1.679.490
	Afregning Kabel TV	59	0	-320
	Gebyrer interesselister	6.500	6.000	7.600
	Renteindtægter og udbytter af værdipapirer	1.800	0	4.789
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.687.849</b>	<b>2.021.388</b>	<b>1.691.559</b>
1	Andre driftsomkostninger	25.721	34.000	25.171
	Diverse specialudgifter	0	25.000	0
2	Drift af fælleshus og værksted	42.253	53.000	34.895
	Forsikringer	40.007	40.000	41.783
	Forsikringsmægler	5.150	5.000	5.000
	Grundejerforening	4.135	3.000	1.158
	Revisorhonorar	18.500	18.000	18.125
	Revisorhonorar, ekstra	2.063	2.000	2.656
	Skatter og afgifter	269.461	269.461	254.589
3	Vedligeholdelse	96.225	101.000	78.110
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>503.515</b>	<b>550.461</b>	<b>461.487</b>
	<b>Resultat før finansielle omkostninger</b>	<b>1.184.334</b>	<b>1.470.927</b>	<b>1.230.072</b>
4	Finansielle omkostninger	-1.075.964	-1.200.000	-1.059.455
	<b>Resultat før skat</b>	<b>108.370</b>	<b>270.927</b>	<b>170.617</b>
	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>108.370</b>	<b>270.927</b>	<b>170.617</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til hensættelse til vedligeholdelse	-200.000	-140.000	-140.000
	Overført til overført resultat mv.:			
	Årets resultat	108.570	173.388	170.617
	Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0
	Kursregulering, værdipapirer	5.143	0	23.653
	<b>Overført restandel af årets resultat</b>	<b>-86.487</b>	<b>33.388</b>	<b>54.270</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
5	Ejendommen matr. nr. 14 i, Skyttemarken, Roskilde Jorder	45.768.000	45.768.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.768.000</b>	<b>45.768.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.768.000</b>	<b>45.768.000</b>
	Andre tilgodehavender	35.320	2.109
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S	3.833.735	4.050.428
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.869.055</b>	<b>4.052.537</b>
	Investeringsforening, Bank Invest EM Obligationer, 2.377 stk.	148.467	140.932
	Investeringsforening, Bank Invest Lange Danske obligationer, 2.115 stk.	207.270	211.267
	Investeringsforening, Bank Invest Virksomhedsobligationer, 2.470 stk.	201.256	199.650
	<b>Værdipapirer i alt</b>	<b>556.993</b>	<b>551.849</b>
	Danske Bank A/S, 4783 442841	126.050	116.281
	Danske Bank A/S, 4783 449943	1.111.022	807.574
	Nykredit Bank A/S, 8117 2647774	3.360	62.656
	Nykredit Bank A/S, 8117 2649292	91.870	93.470
	Vestjysk Bank A/S, 7739 1483250	750.946	754.189
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.083.248</b>	<b>1.834.170</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.509.296</b>	<b>6.438.556</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.277.296</b>	<b>52.206.556</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Andelsindskud	13.730.400	13.730.400
7	Overført resultat mv.	3.613.611	3.042.130
	<b>Egenkapital før andre reserver i alt</b>	<b>17.344.011</b>	<b>16.772.530</b>
	Henlæggelse til vedligeholdelse jf. vedtægterne § 30, stk. 3	885.137	918.504
	Årets hensættelse	200.000	140.000
	Anvendt i årets løb	-44.750	-173.367
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.040.387</b>	<b>885.137</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.384.398</b>	<b>17.657.667</b>
8	Prioritetsgæld mv.	33.871.552	34.529.520
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.871.552</b>	<b>34.529.520</b>
9	Skyldige omkostninger	21.346	19.369
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.346</b>	<b>19.369</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.892.898</b>	<b>34.548.889</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>52.277.296</b>	<b>52.206.556</b>
10	Eventualaktiver		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Noter til resultatopgørelsen	Budget		
	2020	2020	2019
	DKK	DKK	DKK
<b>1 Andre driftsomkostninger</b>			
Diverse gebyrer mv.	1.850	3.000	1.600
Fester og arrangementer	749	2.000	869
Gaver og blomster	3.747	6.000	2.507
Generalforsamling mv.	473	4.000	5.059
Kontingent ABF, grundejerforening og andre	5.880	6.000	5.712
Kontorartikler, porto og papir	3.891	4.000	1.908
Kursusgebyr	0	1.000	0
PBS gebyrer ved opkrævning af boligafgift	2.658	3.000	2.666
E-conomic	2.835	4.000	2.685
Småanskaffelser og edb-software	3.638	1.000	2.165
<b>Andre driftsomkostninger i alt</b>	<b>25.721</b>	<b>34.000</b>	<b>25.171</b>
<b>2 Drift af fælleshus og værksted</b>			
Elektricitet, fælleshus	1.141	3.000	1.835
Drift af værksted	392	1.000	0
Hårde hvidevarer, møbler, billeder mv.	11.042	10.000	462
Rengøring og vinduespudser	11.519	15.000	12.250
Renovation, fælleshus	5.926	6.000	4.665
Tilskud til drift, fælleshus	406	5.000	5.000
Varme og vandafgift, fælleshus	11.827	13.000	10.681
<b>Drift af fælleshus og værksted i alt</b>	<b>42.253</b>	<b>53.000</b>	<b>34.895</b>
<b>3 Vedligeholdelse</b>			
Diverse vedligeholdelse, bygninger	109.923	38.000	213.660
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	-44.750	0	-173.367
Modtaget forsikringserstatning	0	0	-18.926
Køb af maskiner og redskaber	0	2.000	7.299
Fornyelse af bebyggelse og materiel	0	5.000	3.000
Renovation, storskrald	2.617	3.000	2.413
Snerydning og saltning	8.400	30.000	21.562
Vedligeholdelse maskiner mv.	3.750	3.000	528
Vedligeholdelse veje og pladser mv.	16.285	20.000	21.941
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>96.225</b>	<b>101.000</b>	<b>78.110</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renter Nykredit Danmark A/S, se note 8	859.271		842.762
Rentesikringspræmie, Nykredit Realkredit A/S	216.693		216.693
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.075.964</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.059.455</b>

Noter til balancen		2020 DKK	2019 DKK					
<b>5</b>	<b>Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder</b>							
	Købesum i henhold til skøde	45.768.000	45.768.000					
	<b>Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder i alt</b>	<b>45.768.000</b>	<b>45.768.000</b>					
	Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	59.000.000	59.000.000					
<b>6</b>	<b>Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S</b>							
	Betalt præmie for perioden 1/1 2019 til 31/3 2031, restværdi	2.439.428	2.656.121					
	Udgiftsført præmie for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020	-216.693	-216.693					
	Betalt præmie for perioden 31/3 2021 til 31/3 2036	1.611.000	1.611.000					
	<b>Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S i alt</b>	<b>3.833.735</b>	<b>4.050.428</b>					
<b>7</b>	<b>Overført resultat mv.</b>							
	Saldo primo	3.042.130	2.401.627					
	Ændring i dagsværdi rentesikring (renteswap)	657.968	586.233					
	Overført resultat	-86.487	54.270					
	<b>Overført resultat mv. i alt</b>	<b>3.613.611</b>	<b>3.042.130</b>					
<b>8</b>	<b>Prioritetsgæld mv.</b>		2020 DKK					
		<b>Kurs</b>	<b>Rest-</b>	<b>Renter og</b>	<b>Betalte</b>	<b>Nominel</b>	<b>Kursværdi</b>	<b>Afdrag</b>
		<b>løbetid</b>	<b>bidrag</b>	<b>afdrag</b>	<b>værdi</b>	<b>2021</b>		
	Nykredit Realkredit A/S 001, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 25.250.000 30 års afdragsfrihed	100,16	20,25	164.925	0	25.250.000	25.290.653	0
	Nykredit Realkredit A/S 002, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 8.465.000, 30 års afdragsfrihed	100,55	20,25	63.017	0	8.465.000	8.511.981	0
	Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om rente- ombytning til fast rente 3,9 % p.a. Sikrer CIBOR 3 lånene opr. DKK 33.715.000		0,25	631.329	0	156.552	156.552	0
	<b>Prioritetsgæld mv. alt</b>			<b>859.271</b>	<b>0</b>	<b>33.871.552</b>	<b>33.959.186</b>	<b>0</b>

<b>Noter til balancen</b>		2020 DKK	2019 DKK
<b>9</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>		
	Afsat revisor	20.563	18.125
	SEAS/NVE	783	1.244
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>21.346</b>	<b>19.369</b>

**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 Viking Forsikringsagentur. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 2.000.000 pr. år, dog højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er ingen selvrisko herpå.

## 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:

		31.12.20		31.12.19	31.12.18
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	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 dert 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. 31.12.20 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.000.000	20.952	59.000.000	20.952

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.040.387	370	885.137	314

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,8 %

	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 <sup>2</sup>
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)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	41	64	50

## Noter i øvrigt

## 13 Nøgleoplysninger

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.458	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.290	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.748	K1 plus K2

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

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	7	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	38	76	75
M3	Vedligeholdelse i alt	41	83	77

	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)	26%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	20178 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> 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 2020 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 2020	17.344.011
--	------------

**Reguleringer:****Ejendommens værdi**

Værdi af ejendom i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019	59.000.000	
Bogført værdi af ejendom	-45.768.000	
Regulering		13.232.000

**Prioritetsgæld mv.**

Nominel prioritetsgæld mv. ifølge årsrapport	33.871.552	
Kursværdi af prioritetsgæld mv.	-33.959.186	
Regulering		-87.634

**Reguleret egenkapital**

	<b>30.488.377</b>
--	-------------------

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

<b>Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2020</b>	<b>30.488.377 : 13.730.400</b>	<b>2,220502</b>
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 2020

Adresse	Andels- indskud	Fordelingstal	Andelens værdi
Kornvej 4	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 6	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 8	508.800	2,220502	1.129.791
Kornvej 10	508.800	2,220502	1.129.791
Kornvej 12	508.800	2,220502	1.129.791
Kornvej 14	508.800	2,220502	1.129.791
Kornvej 16	508.800	2,220502	1.129.791
Kornvej 18	542.400	2,220502	1.204.400
Kornvej 20	495.000	2,220502	1.099.147
Kornvej 22	537.000	2,220502	1.192.409
Kornvej 24	495.000	2,220502	1.099.147
Kornvej 26	542.400	2,220502	1.204.400
Kornvej 28	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 30	542.400	2,220502	1.204.400
Kornvej 32	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 34	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 36	542.400	2,220502	1.204.400
Kornvej 38	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 40	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 42	542.400	2,220502	1.204.400
Kornvej 44	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 46	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 48	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 50	542.400	2,220502	1.204.400
Kornvej 52	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 54	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 56	457.500	2,220502	1.015.880
Kornvej 58	457.500	2,220502	1.015.880
<b>Samlet værdi</b>	<b>13.730.400</b>		<b>30.488.377</b>

## 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.

#### 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.