

A/B Margrethehåbsparken

**Kornvej 2
4000 Roskilde**

CVR-nummer 27 17 70 50

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling,
den 22. april 2022



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	16
Anvendt regnskabspraksis	18

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Margrethehåbsparken
Kornvej 2 - 58
4000 Roskilde

CVR-nummer: 27 17 70 50
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 – 31. december 2021
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

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Margrethehåbsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.


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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 8. februar 2022

Bestyrelsen:


Svend Jensen
Formand


Holger Skovkjær
Næstformand


Dehny Pedersen
Kasserer


Michael Jungfalk
Sekretær


Poul Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Margrethehåbsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Margrethehåbsparken for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning 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, 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 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 andelsboligforeningen 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, 8. februar 2022

Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, Registreret revisor
mne3328

Note	Resultatopgørelse	Budget		
		2021	urevideret	2020
		DKK	DKK	DKK
Perioden: 1. januar - 31. december 2021				
	Boligafgift	1.303.505	1.303.495	1.679.490
	Afregning Kabel TV	1.060	0	59
	Gebyrer interesselister	6.900	6.000	6.500
	Gebyrer hushandler	15.000	0	0
	Renteindtægter og udbytter af værdipapirer, netto	1.852	0	1.800
	Indtægter i alt	1.328.317	1.309.495	1.687.849
1	Andre driftsomkostninger	37.798	39.000	25.171
	Diverse specialudgifter	9.047	25.000	0
2	Drift af fælleshus og værksted	33.715	56.000	42.253
	Forsikringer	36.968	40.000	40.007
	Forsikringsmægler	5.304	5.000	5.150
	Grundejerforening	2.313	3.000	4.135
	Revisorhonorar	18.562	20.000	18.500
	Revisorhonorar, ekstra	2.500	0	2.063
	Skatter og afgifter	268.930	270.000	269.461
3	Vedligeholdelse	128.620	110.000	96.225
	Omkostninger i alt	543.757	568.000	503.515
	Resultat før finansielle omkostninger	784.560	741.495	1.184.334
4	Finansielle omkostninger	-685.543	-480.000	-1.075.964
	Resultat før skat	99.017	261.495	270.927
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	99.017	261.495	108.370
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til hensættelse til vedligeholdelse	-225.000	-225.000	-200.000
	Overført til overført resultat mv.:			
	Årets resultat	99.017	261.495	108.570
	Afdrag på prioritetsgæld		0	0
	Kursregulering, værdipapirer	-28.579	0	5.143
	Overført restandel af årets resultat	-154.562	36.495	-86.487

Note	Balance	2021 DKK	2020 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	40.110	35.320
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S	3.537.301	3.833.735
	Tilgodehavender i alt	3.577.411	3.869.055
	Investeringsforening, Bank Invest EM Obligationer, 2.377 stk.	132.660	148.467
	Investeringsforening, Bank Invest Lange Danske obligationer, 2.115 stk.	198.895	207.270
	Investeringsforening, Bank Invest Virksomhedsobligationer, 2.470 stk.	196.859	201.256
	Værdipapirer i alt	528.414	556.993
	Danske Bank A/S, 4783 442841	143.516	126.050
	Danske Bank A/S, 4783 449943	1.355.262	1.111.022
	Nykredit Bank A/S, 8117 2647774	9.247	3.360
	Nykredit Bank A/S, 8117 2649292	90.269	91.870
	Vestjysk Bank A/S, 7739 1483250	745.960	750.946
	Likvide beholdninger	2.344.254	2.083.248
	Omsætningsaktiver i alt	6.450.079	6.509.296
	Aktiver i alt	52.218.079	52.277.296

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Andelsindskud	13.730.400	13.730.400
7	Overført resultat mv.	3.615.601	3.613.611
	Egenkapital før andre reserver i alt	17.346.001	17.344.011
	Henlæggelse til vedligeholdelse jf. vedtægterne § 30, stk. 3	1.040.387	885.137
	Årets hensættelse	225.000	200.000
	Anvendt i årets løb	-233.950	-44.750
	Andre reserver i alt	1.031.437	1.040.387
	Egenkapital i alt	18.377.438	18.384.398
8	Prioritetsgæld mv.	33.715.000	33.871.552
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.715.000	33.871.552
9	Skyldige omkostninger	125.641	21.346
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	125.641	21.346
	Gældsforpligtelser i alt	33.840.641	33.892.898
	Passiver i alt	52.218.079	52.277.296
10	Eventualaktiver		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Noter til resultatopgørelsen	Budget		
	2021	2021	2020
	DKK	DKK	DKK
1 Andre driftsomkostninger			
Diverse gebyrer mv.	2.080	3.000	1.850
Fester og arrangementer	7.164	2.000	749
Gaver og blomster	6.707	6.000	3.747
Generalforsamling mv.	851	5.000	473
Kontingent ABF, grundejerforening og andre	6.048	6.000	5.880
Kontorartikler, porto og papir	4.901	5.000	3.891
Kursusgebyr	0	1.000	0
PBS gebyrer ved opkrævning af boligafgift	3.029	3.000	2.658
Economic	2.985	4.000	2.835
Småanskaffelser og edb-software	4.033	4.000	3.638
Andre driftsomkostninger i alt	37.798	39.000	25.721
2 Drift af fælleshus og værksted			
Elektricitet, fælleshus	469	3.000	1.141
Drift af værksted	0	1.000	392
Hårde hvidevarer, møbler, billeder mv.	640	10.000	11.042
Rengøring og vinduespudder	10.750	16.000	11.519
Renovation, fælleshus	5.165	7.000	5.926
Tilskud til drift, fælleshus	5.000	5.000	406
Varme og vandafgift, fælleshus	11.691	14.000	11.827
Drift af fælleshus og værksted i alt	33.715	56.000	42.253
3 Vedligeholdelse			
Diverse vedligeholdelse, bygninger	306.877	38.000	109.923
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	-233.950	0	-44.750
Modtaget forsikringserstatning	0	0	0
Køb af maskiner og redskaber	145	10.000	0
Fornyelse af bebyggelse og materiel	816	5.000	0
Renovation, storskrald	2.564	4.000	2.617
Snerydning og saltning	35.175	30.000	8.400
Vedligeholdelse maskiner mv.	1.373	3.000	3.750
Vedligeholdelse veje og pladser mv.	15.620	20.000	16.285
Vedligeholdelse i alt	128.620	110.000	96.225
4 Finansielle omkostninger			
Renter Nykredit Danmark A/S, se note 8	389.109		859.271
Rentesikringspræmie, Nykredit Realkredit A/S	296.434		216.693
Finansielle omkostninger i alt	685.543	480.000	1.075.964

Noter til balancen		2021	2020					
		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 2020	59.000.000	59.000.000					
6	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S							
	Betalt præmie for perioden 1/1 2019 til 31/3 2031, restværdi	2.222.735	2.439.428					
	Udgiftsført præmie for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021	-216.693	-216.693					
	Betalt præmie for perioden 31/3 2021 til 31/3 2036	1.611.000	1.611.000					
	Udgiftsført for perioden 31/3 2021 til 31/12 2021	-79.741	0					
	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S i alt	3.537.301	3.833.735					
7	Overført resultat mv.							
	Saldo primo	3.613.611	3.042.130					
	Ændring i dagsværdi rentesikring (renteswap)	156.552	657.968					
	Overført resultat	-154.562	-86.487					
	Overført resultat mv. i alt	3.615.601	3.613.611					
8	Prioritetsgæld mv.		2021 DKK					
		Kurs	Rest-	Renter og	Betalte	Nominel	Kursværdi	Afdrag
			løbetid	bidrag	afdrag	værdi		2022
	Nykredit Realkredit A/S 001, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 25.250.000 30 års afdragsfrihed	100,34	19,25	167.059	0	25.250.000	25.335.850	0
	Nykredit Realkredit A/S 002, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 8.465.000, 30 års afdragsfrihed	100,45	19,25	65.658	0	8.465.000	8.503.092	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	156.392	0	0	0
	Prioritetsgæld mv. alt			389.109	0	33.715.000	33.838.942	0

Noter til balancen		2021 DKK	2020 DKK
9	Skyldige omkostninger		
	Afsat revisor	21.000	20.563
	SEAS/NVE	1.246	783
	Byberg Byg Håndværkerfirma	90.062	0
	Snerydning	12.075	0
	Elforbrug Græsengen og Kornvej	1.258	0
	Skyldige omkostninger i alt	125.641	21.346

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

		31.12.21		31.12.20	31.12.19
		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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.20 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

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.031.437	366	1.040.387	370

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,75 %

	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	92.752	x 12	/ 2.661	418
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2021 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	37	41	64

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.445	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.293	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.738	K1 plus K2

Noter i øvrigt

13 Nøgleoplysninger

		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)		
		2021 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	3	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	124	38	76
M3	Vedligeholdelse i alt	129	41	83

	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)		
		2021 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2019 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 2021 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 2021 17.346.001

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.

Nominal prioritetsgæld mv. ifølge årsrapport	33.715.000	
Kursværdi af prioritetsgæld mv.	-33.838.942	
Regulering		-123.942

Reguleret egenkapital

30.454.059

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

Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2021	30.454.059 : 13.730.400	2,218002
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2020	30.488.377 : 13.730.400	2,220502
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 2021

Adresse	Andels- indskud	Fordelingstal	Andelens værdi
Kornvej 4	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 6	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 8	508.800	2,218002	1.128.520
Kornvej 10	508.800	2,218002	1.128.520
Kornvej 12	508.800	2,218002	1.128.520
Kornvej 14	508.800	2,218002	1.128.520
Kornvej 16	508.800	2,218002	1.128.520
Kornvej 18	542.400	2,218002	1.203.044
Kornvej 20	495.000	2,218002	1.097.912
Kornvej 22	537.000	2,218002	1.191.067
Kornvej 24	495.000	2,218002	1.097.912
Kornvej 26	542.400	2,218002	1.203.044
Kornvej 28	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 30	542.400	2,218002	1.203.044
Kornvej 32	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 34	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 36	542.400	2,218002	1.203.044
Kornvej 38	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 40	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 42	542.400	2,218002	1.203.044
Kornvej 44	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 46	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 48	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 50	542.400	2,218002	1.203.044
Kornvej 52	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 54	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 56	457.500	2,218002	1.014.736
Kornvej 58	457.500	2,218002	1.014.736
Samlet værdi	13.730.400		30.454.059

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Margrethehåbsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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 rentekomkostninger 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

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

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 bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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.