

A/B Lindeparken

**Bydammen 30-32 mfl.
2750 Ballerup**

CVR-nr. 72427718
Matr. nr. 107e, Ballerup by
Kundenr. 107-294

Årsrapport for perioden

1. januar 2020 - 31. december 2020

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Lindeparken Bydammen 30-32 mfl. 2750 Ballerup CVR-nr. 72427718 Matr. nr. 107e, Ballerup by Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1947
BESTYRELSE	Per Jetting (formand) George Panslev Ove Larsen Annette Christensen Mikala Thykier
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
TYPE	62 Andelsboliger 1 Boliglejemål

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B Lindeparken udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 236.299.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 60.513.498.

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020 for A/B Lindeparken. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 1. juni 2021



Annett Klevenhaus

Senior ejendomsadministrator

Thomas Møller

Teamchef, kunderapportering

BESTYRELSEN

Ballerup, den 1. juni 2021



Per Jetting

bestyrelsesformand

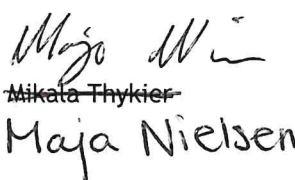


George Panslev

Ove Larsen



Annette Christensen



~~Mikala Thykier~~
Maja Nielsen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Lindeparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindeparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Andelsboligforeningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelse og administrator 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 andelsboligforeningens bestyrelse og administrator 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelse og administrators 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 andelsboligforeningen 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 andelsboligforeningens bestyrelse og administrator 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.

København V, den 1. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Lindeparken for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

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

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

(ej revideret)

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	REGNSKAB 2019
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.083.962	2.091.000	2.098.676
Finansielle indtægter	2	0	0	353
INDTÆGTER I ALT		2.083.962	2.091.000	2.099.029
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	535.407	529.000	546.206
Forsikringer og abonnementer	4	85.445	85.500	83.820
Ejendomsdrift	5	304.824	263.000	282.907
Administrationshonorar		105.640	105.500	102.565
Øvrige administrationsomkostninger	6	112.564	131.000	140.641
Vedligeholdelse	7	335.808	283.000	232.172
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	243.134
Finansielle udgifter	9	20.065	16.100	20.401
Skat		7.492	10.000	7.769
UDGIFTER I ALT		1.507.245	1.423.100	1.659.615
DRIFTSRESULTAT		576.717	667.900	439.414
Prioritetsafdrag		340.418	340.400	338.759
ÅRETS RESULTAT		236.299	327.500	100.655
RESULTATDISPONERING				
Anvendt af henlæggelser til vedligeholdelse		0	0	-243.134
Overført til henlæggelser til kloak		0	0	200.000
Overført til henlæggelser til vedligeholdelse		357.000	357.000	357.000
Overført resultat (egenkapital)		-120.701	-29.500	-213.211
DISPONERET I ALT		236.299	327.500	100.655

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	58.786.000	54.915.000
Materielle anlægsaktiver i alt		58.786.000	54.915.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		58.786.000	54.915.000
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		7.692	0
Forsikringskader		22.448	3.125
Igangværende salg andele		12.600	0
Tilgodehavender i alt		42.740	3.125
Likvide beholdninger	11	3.273.727	3.120.729
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.316.467	3.123.854
AKTIVER I ALT		62.102.467	58.038.854

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
EGENKAPITAL			
Andelskapital		634.830	634.830
Kursregulering af prioritetsgæld	12	-2.977	-19.255
Op- og nedskrivning af ejendom	13	52.805.282	48.934.282
Afdrag prioritetsgæld	14	2.818.191	2.477.773
Overført resultat	15	1.602.364	1.723.065
EGENKAPITAL I ALT		57.857.690	53.750.695
Generelforsamlingsbestemte reserver			
Vedligeholdelsesfond	16	2.205.557	1.848.557
Vedligeholdelse af kloak	17	450.251	450.251
Generelforsamlingsbestemte reserver i alt		2.655.808	2.298.808
EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT		60.513.498	56.049.503
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	18	1.376.684	1.733.380
Depositum og forudbetalt leje	19	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.396.684	1.753.380
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		76.212	12.486
Kreditorer		81.913	167.736
Skyldig indkomstskat		3.348	3.084
Anden gæld	20	23.000	22.000
Varmeregnskab	21	7.812	30.665
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		192.285	235.971
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.588.969	1.989.351
PASSIVER I ALT		62.102.467	58.038.854
Eventualforpligtelser			
Eventualforpligtelser	22		
Andelsværdiberegning			
Andelsværdiberegning	23		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger			
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	24		

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	REGNSKAB 2019
1 Indtægter			
Boligleje	60.000	60.000	60.000
Boligafgift andelshavere	1.974.328	1.974.000	1.973.003
Parkering	10.300	11.000	10.725
Diverse kælderrum	11.792	12.000	11.758
Gas	4.601	5.000	4.593
Øvrige lejeindtægter	14.640	15.000	14.650
Varmetab	-594	0	-953
Ventelistegebyr	0	3.000	3.500
Gebyr andelsbevis	1.500	1.000	500
Vaskeriindtægter	7.026	10.000	10.023
Andre indtægter	369	0	10.877
Indtægter i alt	2.083.962	2.091.000	2.098.676
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	353
Finansielle indtægter i alt	0	0	353
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	213.038	213.000	213.008
El	69.738	80.000	74.347
Vand	147.121	150.000	173.295
Renovation	104.624	85.000	84.670
Rottebekæmpelse	886	1.000	886
Ejendomsskatter og afgifter i alt	535.407	529.000	546.206
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	72.128	72.000	70.661
Service - varmeanlæg	1.376	1.500	1.341
Øvrige abonnementer	11.941	12.000	11.818
Forsikringer og abonnementer i alt	85.445	85.500	83.820
Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på 1.000.000 kr.			
5 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	197.516	200.000	196.028
Ekstra rengøring	31.250	0	0
Snerydning/vejsalt	9.619	50.000	24.658
Materialeudgifter	1.119	0	0
Drift af maskiner	4.655	8.000	0
Drift af fællesarealer	10.742	5.000	20.505
Drift af fælleslokaler/Dansk Kabel TV	40.635	0	28.979

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
Drift af vaskeri	9.288	0	12.737
Ejendomsdrift i alt	<u>304.824</u>	<u>263.000</u>	<u>282.907</u>
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Revisor	23.000	23.000	23.000
Valuarvurdering	14.375	20.000	16.874
Forbrugsregnskaber	32.491	33.000	31.912
Gebyrer	4.384	5.000	5.126
Porto	3.985	5.000	3.985
Diverse	0	2.000	1.319
Småanskaffelser	20.459	10.000	23.915
Mødeudgifter	7.037	7.000	5.975
Bestyrelsesudgift	4.330	10.000	5.478
Beboeraktiviteter	2.503	15.000	23.057
Gaver og repræsentation	0	1.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>112.564</u>	<u>131.000</u>	<u>140.641</u>
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Lette facader	0	0	10.625
Indervægge	19.991	0	0
Tagkonstruktion	14.622	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Døre i facade	1.438	0	3.143
Låse og nøgler	1.553	0	5.308
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning	8.629	0	187.200
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	26.071	0	0
Varmeinstallationer	90.836	0	1.190
Radiatorer/Ventiler	47.993	0	24.706
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	12.566	0	0
Telefonanlæg	7.154	0	0
<i>Inventar og udstyr</i>			
Skabsinventar	6.033	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	60.218	0	0
Forsikringsskader, manglende dækning	38.704	0	0

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	REGNSKAB 2019
Budgetteret vedligeholdelse	0	283.000	0
Vedligeholdelse i alt	<u>335.808</u>	<u>283.000</u>	<u>232.172</u>
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Stigstreng	0	0	243.134
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>243.134</u>
9 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	4.374	0	145
Administrationsbidrag	7.933	8.300	9.630
Prioritetsrenter	7.758	7.800	9.417
Renter og gebyrer uden fradragsret	0	0	1.209
Finansielle udgifter i alt	<u>20.065</u>	<u>16.100</u>	<u>20.401</u>

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
10 Ejendommen		
Anskaffelsessum	5.980.718	5.980.718
Opskrivning primo	48.934.282	46.920.282
Opskrivning i år	3.871.000	2.014.000
Ejendommen i alt	58.786.000	54.915.000
11 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, 5339 0000243571	2.754.365	2.601.367
Arbejdernes Landsbank 5339-0000533375	512.461	512.461
Al-bank venteliste 5338-0000257528	6.901	6.901
Likvide beholdninger i alt	3.273.727	3.120.729
12 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo	-19.255	-33.158
Kursregulering i året	16.278	13.903
Kursregulering af prioritetsgæld i alt	-2.977	-19.255
13 Op- og nedskrivning af ejendom		
Saldo primo	48.934.282	46.920.282
Årets op-/nedskrivning	3.871.000	2.014.000
Op- og nedskrivning af ejendom i alt	52.805.282	48.934.282
14 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo	2.477.773	2.139.014
Bevægelser i regnskabsåret	340.418	338.759
Afdrag prioritetsgæld i alt	2.818.191	2.477.773
15 Overført resultat		
Saldo primo	1.723.065	1.936.276
Overført resultat	-120.701	-213.211
Overført resultat i alt	1.602.364	1.723.065
16 Vedligeholdelsesfond		
Saldo primo	1.848.557	1.734.691
Årets henlæggelse	357.000	357.000
Årets forbrug	0	-243.134
Vedligeholdelsesfond i alt	2.205.557	1.848.557
17 Vedligeholdelse af kloak		
Saldo primo	450.251	450.251
Vedligeholdelse af kloak i alt	450.251	450.251

NOTER

BALANCE
31-12-2020 BALANCE
31-12-2019

18 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
LR Realkredit, 2.730.000, 0,489%	7.933	7.758	340.418	1.373.707	1.714.125
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	2.977	19.255
Prioritetsgæld i alt	7.933	7.758	340.418	1.376.684	1.733.380

Oplysninger om realkreditlån

- LR Realkredit, 2.730.000, 0,489% er et inkonvertibelt rentetilpasningslån med en restløbetid på 4 år med en kursværdi på kr. 1.376.683. Obligationsrestgælden udgør kr. 1.371.335.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%. Næste rentetilpasning er pr. 1. april 2021.

Næste års afdrag udgør kr. 344.817.

19 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	20.000	20.000
Depositum og forudbetalt leje i alt	20.000	20.000

20 Anden gæld

Skyldige omkostninger	23.000	22.000
Anden gæld i alt	23.000	22.000

21 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-159.550	-181.445
Varmedgifter	151.738	150.780
Varmeregnskab i alt	-7.812	-30.665

22 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Lindeparken skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.376.684 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 58.786.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 800.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank A/S.

NOTER

23 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	5.980.718
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 3. marts 2021 af Valuaren jf. Andelsboliglovens §5, stk. 2.	58.786.000
Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 29. januar 2020 af Valuaren jf. Andelsboliglovens §5, stk. 3.	54.915.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	18.300.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 29. januar 2020 var kr. 54.915.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020	57.857.690
Opskrivning ejendom, tilbageført	-52.805.282
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	2.977
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-5.782.451
Foreningens formue pr. 31. december 2020	-727.066
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-727.066}{3.924,4} = \underline{\underline{-185,2681}}$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020	57.857.690
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt b ovenfor	54.915.000
Bogført værdi	-58.786.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-5.782.451
Foreningens formue pr. 31. december 2020	48.204.239
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{48.204.239}{3.924,4} = \underline{\underline{12.283,2125}}$

Værdien på kr. 54.915.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,50%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af værdien på kr. 7.138.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af værdien på kr. 6.114.000. Værdien er kr. 40.486.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020			57.857.690
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	18.300.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-58.786.000</u>		-40.486.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-5.782.451</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2020			11.589.239
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>11.589.239</u>	=	<u>2.953,1238</u>
	3.924,4		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 12.283,2125.

NOTER

23 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 12.283,2125
 Senest godkendte andelskrone: 11.236,6843

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-294-1	Bydammen 32, st.tv	Andelsboliger	62,6	703.416	768.929
107-294-2	Bydammen 32, 1.tv	Andelsboliger	62,6	703.416	768.929
107-294-3	Bydammen 32, 2. tv	Andelsboliger	62,6	703.416	768.929
107-294-4	Bydammen 32, 2.th	Andelsboliger	56,0	629.254	687.860
107-294-5	Bydammen 32, 1.th	Boliglejemål	56,0	0	0
107-294-6	Bydammen 32, st.th	Andelsboliger	97,2	1.092.206	1.193.928
107-294-7	Bydammen 30, 1.tv	Andelsboliger	41,2	462.951	506.068
107-294-8	Bydammen 30, 2.tv	Andelsboliger	41,2	462.951	506.068
107-294-9	Bydammen 30, 2.th	Andelsboliger	76,0	853.988	933.524
107-294-10	Bydammen 30, 1.th	Andelsboliger	76,0	853.988	933.524
107-294-11	Bydammen 30, st.th	Andelsboliger	76,0	853.988	933.524
107-294-12	Lindevænget 2, st.tv	Andelsboliger	57,0	640.491	700.143
107-294-13	Lindevænget 2, 1.tv	Andelsboliger	57,0	640.491	700.143
107-294-14	Lindevænget 2, 2.tv	Andelsboliger	57,0	640.491	700.143
107-294-15	Lindevænget 2, 2.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-16	Lindevænget 2, 1.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-17	Lindevænget 2, st.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-18	Lindevænget 4, st.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-19	Lindevænget 4, 1.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-20	Lindevænget 4, 2.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-21	Lindevænget 4, 2.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-22	Lindevænget 4, 1.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-23	Lindevænget 4, st.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-24	Lindevænget 6, st.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-25	Lindevænget 6, 1.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-26	Lindevænget 6, 2.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-27	Lindevænget 6, 2.th	Andelsboliger	63,6	714.653	781.212
107-294-28	Lindevænget 6, 1.th	Andelsboliger	63,6	714.653	781.212
107-294-29	Lindevænget 6, st.th	Andelsboliger	63,6	714.653	781.212
107-294-30	Lindevænget 8, st.tv	Andelsboliger	74,2	833.762	911.414
107-294-31	Lindevænget 8, 1.tv	Andelsboliger	74,2	833.762	911.414
107-294-32	Lindevænget 8, 2. tv.	Andelsboliger	74,2	833.762	911.414
107-294-33	Lindevænget 8, 2. th.	Andelsboliger	57,2	642.738	702.600
107-294-34	Lindevænget 8, 1.th	Andelsboliger	57,2	642.738	702.600
107-294-35	Lindevænget 8, st.th	Andelsboliger	57,2	642.738	702.600
107-294-36	Lindevænget 10, st.tv	Andelsboliger	56,8	638.244	697.686
107-294-37	Lindevænget 10, 1.tv	Andelsboliger	56,8	638.244	697.686
107-294-38	Lindevænget 10, 2.tv	Andelsboliger	56,8	638.244	697.686
107-294-39	Lindevænget 10, 2.th	Andelsboliger	56,8	638.244	697.686
107-294-40	Lindevænget 10, 1.th	Andelsboliger	56,8	638.244	697.686
107-294-41	Lindevænget 10, st.th	Andelsboliger	56,8	638.244	697.686

NOTER

107-294-42	Lindevænget 12, st.tv	Andelsboliger	67,7	760.724	831.573
107-294-43	Lindevænget 12, 1.tv	Andelsboliger	67,7	760.724	831.573
107-294-44	Lindevænget 12, 2.tv	Andelsboliger	67,7	760.724	831.573
107-294-45	Lindevænget 12, 2.th	Andelsboliger	63,2	710.158	776.299
107-294-46	Lindevænget 12, 1.th	Andelsboliger	63,2	710.158	776.299
107-294-47	Lindevænget 12, st.th	Andelsboliger	63,2	710.158	776.299
107-294-48	Lindevænget 14, st.tv	Andelsboliger	84,9	953.994	1.042.845
107-294-49	Lindevænget 14, 1.tv	Andelsboliger	84,9	953.994	1.042.845
107-294-50	Lindevænget 14, 2.tv	Andelsboliger	84,9	953.994	1.042.845
107-294-52	Lindevænget 14, 1.th	Andelsboliger	110,0	1.236.035	1.351.153
107-294-53	Lindevænget 14, st.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-54	Lindevænget 16, st.	Andelsboliger	111,2	1.249.519	1.365.893
107-294-55	Lindevænget 16, 1.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-56	Lindevænget 16, 2.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-57	Lindevænget 16, 2.th	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-58	Lindevænget 16, 1. th.	Andelsboliger	55,0	618.018	675.577
107-294-60	Lindevænget 18, st.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-61	Lindevænget 18, 1.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-62	Lindevænget 18, 2.tv	Andelsboliger	56,2	631.502	690.317
107-294-63	Lindevænget 18, 2.th	Andelsboliger	64,8	728.137	795.952
107-294-64	Lindevænget 18, 1.th	Andelsboliger	64,8	728.137	795.952
107-294-65	Lindevænget 18, st. th.	Andelsboliger	64,8	728.137	795.952
I alt			3.980	44.097.244	48.204.239

NOTER

24 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN				
		Antal	BBR areal	
B1 Andelsboliger		62	3.924,4 m ²	
B2 Erhvervsandele		0	0,0 m ²	
B3 Boliglejemål		1	56,0 m ²	
B4 Erhvervslejemål		0	0,0 m ²	
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		0	0,0 m ²	
B6 I alt		63	3.980,4 m ²	
	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		☒		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		☒		
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1 Foreningens stiftelsesår:	1983			
D2 Ejendommens opførelsesår:	1947			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej			
E2 Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?		☒		
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	54.915.000 kr.	13.796 gns.kr./m ²		
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver:	8.438.259 kr.	2.120 gns.kr./m ²		
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi:	15,37%			
G1 Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej			
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej			
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej			

NOTER

24 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1 Boligafgift:	164.527 kr./mdr.	x	12	/	3.924,4 m ²	= 503 kr./m ²
H2 Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.924,4 m ²	= 0 kr./m ²
H3 Boliglejeindtægter:	5.000 kr./mdr.	x	12	/	3.924,4 m ²	= 15 kr./m ²
			2018		2019	2020
J Årets resultat pr. andelsareal:			184 kr./m ²		112 kr./m ²	56 kr./m ²
K1 Andelsværdi:					12.283 gns. kr./andels-m ²	
K2 Gæld - omsætningsaktiver:					-440 gns. kr./andels-m ²	
K3 Teknisk andelsværdi:					11.843 gns. kr./andels-m ²	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE						
			2018		2019	2020
M1 Vedligeholdelse, løbende:			9 kr./m ²		58 kr./m ²	84 kr./m ²
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			63 kr./m ²		61 kr./m ²	0 kr./m ²
M3 Vedligeholdelse i alt:			72 kr./m ²		119 kr./m ²	84 kr./m ²
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						98%
			2018		2019	2020
R Årets afdrag pr. andelsareal:			86 kr./m ²		86 kr./m ²	87 kr./m ²