

### Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G

Krebsen 34-52 og 66-72  
5700 Svendborg

CVR-nr. 31150612

### Årsrapport for regnskabsåret 2020 perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

(15. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 6. maj 2021

**Dirigent**

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger.....	2
Bestyrelsens påtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance, aktiver.....	12
Balance, passiver.....	13
Noter.....	14-22

**Foreningsoplysninger**

---

<b>Foreningens navn</b>	Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G Krebsen 34-52 og 66-72 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31150612
	Telefon: 2870 5347
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Foreningens formål</b>	Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen, matrikel-nr. 24 BO, Egense By, Egense med de derpå opførte 14 andelsboliger.
<b>Bestyrelse</b>	Bøje Vandsø Bent Lander Niels Ravnholt Jessen Lotte Skjærbæk
<b>Revision</b>	CR Revision Registreret revisor Krarupvej 1 5771 Stenstrup
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Svendborg Afdeling Centrumpladsen 8 5700 Svendborg

## Bestyrelsens påtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 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.

Svendborg, den 20. april 2021

### Bestyrelsen

---

Bøje Vandsø  
formand

---

Bent Lander  
næstformand

---

Niels Ravnholt Jessen  
kasserer

---

Lotte Skjærbæk  
sekretær

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 foreningen 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 i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 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 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Svendborg, den 20. april 2021

**CR Revision, Registreret revisor**

CVR-nr. 31115086

Richard Christensen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundoarken Rantzausminde afd. G for regnskabsåret 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritets-gælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Tidligere var finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansat til kostpris, svarende til kr. 0. Ændringen sker som følge af, at indregningsmetoden giver et bedre retvisende billede.

Ændringen har påvirket egenkapitalen negativt med kr. 9.031.104 og har ingen resultatpåvirkning. Ændringen er indregnet på egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

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 og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periododiseret således, at det kun er driftsindtægter og -omkostninger, der vedrører regnskabsåret, der er medtaget i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger til pengeinstitutter, renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt låneomkostninger af lån (prioritetsgæld). Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

#### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter, og årsrapporten indeholder således ikke skat af årets resultat.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 m.v.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen, fortsat

#### Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til kommende bidragsforhøjelser. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld og rentesikringsinstrumenter

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Øvrige noter, fortsat**

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse	Note	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.156.900	1.172.000	1.141.800
Gebyrindtægter		0	0	6.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.156.900</b>	<b>1.172.000</b>	<b>1.147.800</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	61.744	61.500	59.493
Vedligeholdelse, løbende	2	52.852	37.500	40.551
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	0	4.000	6.897
Administrationsomkostninger	4	13.964	14.000	13.926
Øvrige foreningsomkostninger	5	17.527	18.600	15.425
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>146.087</b>	<b>135.600</b>	<b>136.292</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.010.813</b>	<b>1.036.400</b>	<b>1.011.508</b>
Af- og nedskrivninger ejendom		1.200.000	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.210.813</b>	<b>1.036.400</b>	<b>1.011.508</b>
Finansielle omkostninger	6	672.971	683.400	684.422
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>672.971</b>	<b>683.400</b>	<b>684.422</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.537.842</b>	<b>353.000</b>	<b>327.086</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		60.000	60.000	60.000
Overført til "Reserveret til kommende bidragsforpligtelser"		28.420	47.400	28.788
<b>Overført til "Overført resultat m.v."</b>				
Betalte prioritetsafdrag		247.449	245.600	244.514
Overført restandel af årets resultat		1.201.973	0	-6.216
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.537.842</b>	<b>353.000</b>	<b>327.086</b>

<b>Balance, aktiver</b>	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BO, Egense By, Egense	7	24.000.000	22.800.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.000.000</b>	<b>22.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgohavende boligafgift og udlæg		38.415	6.150
Forudbetalt service på gasfyr		2.426	16.977
Periodeafgrænsningsposter		6.082	5.997
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>46.923</b>	<b>29.124</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto		67.618	141.211
Nykredit Bank A/S		656.595	502.323
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>724.213</b>	<b>643.534</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>771.136</b>	<b>672.658</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.771.136</b>	<b>23.472.658</b>

		2020	2019
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
<b>Egenkapital</b>	8		
Andelsindskud		4.985.000	4.985.000
Overført resultat m.v.		-8.814.926	-9.801.830
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>-3.829.926</b>	<b>-4.816.830</b>
<b>Andre reserver</b>	8		
Reserveret til kommende bidragsforpligtelser		71.739	43.319
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		678.191	618.191
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>749.930</b>	<b>661.510</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-3.079.996</b>	<b>-4.155.320</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	9	27.572.203	27.360.105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		250.419	247.448
Revision og regnskabsassistance		8.125	8.125
Forudbetalte boligafgifter		20.385	12.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>278.929</b>	<b>267.873</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.851.132</b>	<b>27.627.978</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.771.136</b>	<b>23.472.658</b>
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	10		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	11		
<b>Eventualforpligtelser</b>	12		
<b>Nøgleoplysninger</b>	13		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	14		

Noter	2020	Budget 2020	2019
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	33.531	33.500	31.553
Forsikringer	28.213	28.000	27.940
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b>61.744</b>	<b>61.500</b>	<b>59.493</b>
<b>2 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Serviceaftale gasfyr	14.552	14.500	15.869
Reparation af gasfyr	0	5.000	9.287
Beplantning og vedligeholdelse	38.300	18.000	15.395
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>52.852</b>	<b>37.500</b>	<b>40.551</b>
<b>3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vedligeholdelse bygninger	0	4.000	6.897
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>6.897</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorholdsomkostninger	0	400	0
Porto og gebyrer	2.495	2.200	2.514
Abonnement Microsoft C5	700	700	700
Revision	8.125	8.100	8.125
Ulykkesforsikring	2.644	2.600	2.587
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>13.964</b>	<b>14.000</b>	<b>13.926</b>
<b>5 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	4.420	5.000	1.298
Gaver	430	1.000	1.555
Kontingent grundejerforening	9.800	9.800	9.800
Kontingent ABF m.v.	2.877	2.800	2.772
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b>17.527</b>	<b>18.600</b>	<b>15.425</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	127.800	128.000	132.374
Betalinger vedrørende renteswap	543.229	555.000	551.656
Renteudgift pengeinstitutter	1.942	400	392
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>672.971</b>	<b>683.400</b>	<b>684.422</b>

Noter	2020	Budget 2020	2019
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
<b>7 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BO, Egense By, Egense</b>			
Kostpris pr. 1. januar 2020	24.883.000		24.883.000
Tilgang	0		0
	24.883.000		24.883.000
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2020	-2.083.000		-2.083.000
Årets af- og nedskrivninger	1.200.000		0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020</b>	<b>24.000.000</b>		<b>22.800.000</b>
<b>Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør</b>			
Grund	4.352.900		4.352.900
Bygninger	13.747.100		13.747.100
<b>I alt</b>	<b>18.100.000</b>		<b>18.100.000</b>



## Noter

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels-inds-kud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til kommende bidragsforpligtelser	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
<b>8 Egenkapital</b>							
Saldo pr. 1. januar 2020	4.985.000	-1.233.244	3.751.756	43.319	618.191	661.510	4.413.266
Ændring af regnskabspraksis finansielle instrumenter (renteswap)		-8.568.586	-8.568.586				-8.568.586
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				28.420	60.000	60.000	60.000
Overført fra andre reserver		0	0		0	28.420	28.420
Ændring i basisværdi rentesikring		-462.518	-462.518				-462.518
<b>Overført resultat m.v.</b>							
Betalte prioritetsafdrag		247.449	247.449				247.449
Overført restandel af årets resultat		1.201.973	1.201.973				1.201.973
<b>Saldo pr. 31. december 2020</b>	<b>4.985.000</b>	<b>-8.814.926</b>	<b>-3.829.926</b>	<b>71.739</b>	<b>678.191</b>	<b>749.930</b>	<b>-3.079.996</b>

Noter	2020	DKK
-------	------	-----

9	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
	Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F10, opr. kr. 8.337.000. Refinansiering første gang 1/1 2025. Rente p.t. 1,1949% p.a.	109,7813%	24,00	95.120	247.449	7.382.270	250.419	6.917.518
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 4.873.000. Afdragsfrit. Refinansiering hvert kvartal. Rente p.t. 0,0000% p.a.	100,0000%	17,25	7.310	0	4.873.000	0	4.873.000
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 5.001.000. Afdragsfrit. Refinansiering hvert kvartal. Rente p.t. -0,1589% p.a.	100,5130%	20,25	-1.373	0	5.026.655	0	5.001.000
	Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F10, opr. kr. 2.000.000. Afdragsfrit. Refinansiering første gang 1/1 2025. Rente p.t. 1,1871% p.a.	110,4000%	24,00	26.743	0	2.124.642	0	2.000.000
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,17% p.a. Sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 4.873.000.	100,0000%	17,00	251.983	0	4.284.503	0	4.284.503
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,55% p.a. Sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 5.022.000.	100,0000%	17,00	291.246	0	4.746.601	0	4.746.601
	<b>I alt</b>			<b>671.029</b>	<b>247.449</b>	<b>28.437.671</b>	<b>250.419</b>	<b>27.822.622</b>

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 26.440.926 til betaling efter mere end 5 år.

## Noter

---

### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 18.791.518 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 24.000.000.

#### **Aftale om rentesikring (renteswap)**

Leverandøren af aftalerne Nykredit Bank A/S har overfor foreningen skriftligt frasagt sig retten til at kræve yderligere sikkerhedsstillelse.

### 12 Eventualforpligtelser

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### **Afgivne garantier**

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke stillet garantier for andelshaveres lån til delvis finansiering af en overdragelsessum.

#### **Ansvarsforsikring**

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

Noter

13 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der jf. § 3 skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.20		31.12.19	31.12.18
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	14	1.595	1.595	1.595
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.	0	0	0	0
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>14</b>	<b>1.595</b>	<b>1.595</b>	<b>1.595</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften				X
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøgle her	Boligafgiften fordeles dels på grundlag af det oprindelige indskud og dels en ligelig fordeling.			

	Årstal	
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.083.000	16.353

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	749.930	470

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,88%

	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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	98.925	x 12	/ 1.595	744
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	697,97	205,07	964,16

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	3.814,53	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	16.978,05	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	
K3	Teknisk andelsværdi	20.792,59	K1 plus K2	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering ) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	23,06	25,42	33,14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2,11	4,32	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	25,17	29,75	33,14

	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)	-16,05%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	151,48	153,30	155,14

Noter	2020 DKK	2019 DKK
<b>14 Beregning af andelsværdi</b>		
Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 14.		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-3.829.926	-4.816.830
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-24.000.000	-22.800.000
Ejendom, kostpris	24.883.000	24.883.000
Finansielle instrumenter (renteswapaftaler)	9.031.104	8.568.586
	<b>6.084.178</b>	<b>5.834.756</b>
<b>Beregnet andelskurs</b>	<b>122,0497</b>	<b>117,0463</b>
<b>Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse</b>		
<b>Type</b>	<b>Indskud</b>	
101 m2	316.000	<b>385.677</b>
124 m2	387.000	<b>472.332</b>
134 m2	419.000	<b>511.388</b>
<b>Type</b>	<b>Antal</b>	<b>Indskud</b>
101 m2	7	316.000
124 m2	5	387.000
134 m2	2	419.000
<b>Værdi i alt</b>	<b>14</b>	<b>6.084.176</b>

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

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

## Bøje Vandsø

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-061993805729  
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2021 kl.: 13:41:25  
Underskrevet med NemID

## Bent Lander

---

Som Næstformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-834414609161  
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2021 kl.: 21:41:46  
Underskrevet med NemID

## Niels Ravnholt Jessen

---

Som Kasserer NEM ID  
PID: 9208-2002-2-081354131402  
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2021 kl.: 11:47:05  
Underskrevet med NemID

## Lotte Skjærbæk

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-765862994923  
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2021 kl.: 20:57:28  
Underskrevet med NemID

## Richard Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1222154716878  
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2021 kl.: 07:18:11  
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 6914c640uju242160164