

**A/B Buddinge Park**  
**Klausdalsbrovej 8-30**  
**2860 Søborg**

CVR-nr. 18109778  
Matr. nr. 15fg og 15ge, Buddinge  
Kundenr. 7-114

---

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar 2020 - 31. december 2020**

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

**FORENINGEN** A/B Buddinge Park  
Klausdalsbrovej 8-30  
2860 Søborg  
CVR-nr. 18109778  
Matr. nr. 15fg og 15ge, Buddinge  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Opført i år 1950

**BESTYRELSE** Claus Børresen (formand)  
Heidi Britt Skeel Holst  
Anders Pilsgaard  
Susanne Brandt Nielsen  
Lonnie Moesby  
Casper Idrizovic

**ADMINISTRATOR** DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 20 28 34 16  
Telefon 70 30 20 20

**REVISOR** Revisionsfirmaet  
Niels Harder A/S  
Østbanegade 3  
2100 København Ø  
CVR-nr. 44682915

**TYPE** 85 Andelsboliger  
2 Boliglejemål  
33 Øvrige lejemål

## ADMINISTRATORS BERETNING

---

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

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 148.129.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 67.716.245.

**Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):**

Positivt for årets resultat er:

- *'Ejendomsskatter og afgifter' afviger med kr. 65.763.*
- *'Ejendomsdrift' afviger med kr. 39.959.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 90.992.*
- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 161.333.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 40.901.*

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019 for A/B Buddinge Park. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er som følge af generalforsamlingsbeslutning den 10. marts 2020 korrigeret således at ejendommen indregnes på grundlag af valuarvurdering. Tidligere har den været indregnet til offentlig vurdering

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.

### ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 3. februar 2021

Annett Klevenhaus  
Senior ejendomsadministrator

Thomas Møller  
Teamchef

### BESTYRELSEN

Claus Børresen  
bestyrelsesformand

Heidi Britt Skeel Holst

Anders Pilsgaard

Susanne Brandt Nielsen

Lonnie Moesby

Casper Idrizovic

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift 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 Buddinge Park

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet aflægges 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 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. 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 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 foreningens 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 Ø, den 3. februar 2021

**Revisionsfirmaet**

Niels Harder A/S

CVR-nr. 44682915

Niels Harder

Statsautoriseret revisor

MNE 6186

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

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B Buddinge Park 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 samt til imødegåelse af eventuelle ændringer i andelskronen. 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 og stk. 3.

### **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, som er baseret på DCF-modellen. Der er anvendt 20-årige budgetter og terminalværdi



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.

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 pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 og stk. 3 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

| RESULTATOPGØRELSE                       | NOTE | (ej revideret)   |                  | REGNSKAB<br>2019  |
|---|------|------------------|------------------|-------------------|
|   |      | REGNSKAB<br>2020 | BUDGET<br>2020   |                   |
| <b>INDTÆGTER</b>                        |      |                  |                  |                   |
| Indtægter                               | 1    | 4.171.440        | 4.168.000        | 4.231.381         |
| <b>INDTÆGTER I ALT</b>                  |      | <b>4.171.440</b> | <b>4.168.000</b> | <b>4.231.381</b>  |
| <b>UDGIFTER</b>                         |      |                  |                  |                   |
| Ejendomsskatter og afgifter             | 2    | 723.237          | 789.000          | 757.033           |
| Forsikringer og abonnementer            | 3    | 142.344          | 170.000          | 153.400           |
| Ejendomsdrift                           | 4    | 630.041          | 670.000          | 519.773           |
| Administrationshonorar                  |      | 125.945          | 126.000          | 122.280           |
| Øvrige administrationsomkostninger      | 5    | 138.091          | 229.083          | 200.432           |
| Vedligeholdelse                         | 6    | 188.667          | 350.000          | 170.421           |
| Større vedligeholdelsesarbejder         | 7    | 959.099          | 1.000.000        | 6.908.644         |
| Hensættelser                            |      | 6.345            | 6.000            | 6.345             |
| Renteudgifter                           | 8    | 408.227          | 408.000          | 1.133.621         |
| <b>UDGIFTER I ALT</b>                   |      | <b>3.321.996</b> | <b>3.748.083</b> | <b>9.971.949</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                   |      | <b>849.444</b>   | <b>419.917</b>   | <b>-5.740.568</b> |
| Prioritetsafdrag                        |      | 701.315          | 707.000          | 643.597           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                   |      | <b>148.129</b>   | <b>-287.083</b>  | <b>-6.384.165</b> |
| <b>RESULTATDISPONERING</b>              |      |                  |                  |                   |
| Anvendt hensættelse til vedligeholdelse |      | 0                | 0                | -6.879.019        |
| Overført hensættelse til andre reserver |      | -1.000.000       | 0                | 7.785.000         |
| Overført resultat (egenkapital)         |      | 1.148.129        | -287.083         | -7.290.146        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                 |      | <b>148.129</b>   | <b>-287.083</b>  | <b>-6.384.165</b> |

| AKTIVER                               | NOTE | BALANCE<br>31-12-2020    | BALANCE<br>31-12-2019    |
|---------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                  |      |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |      |                          |                          |
| Ejendommen                            | 9    | 91.000.000               | 90.100.000               |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <u>91.000.000</u>        | <u>90.100.000</u>        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |      | <u>91.000.000</u>        | <u>90.100.000</u>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>              |      |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |      |                          |                          |
| Tilgodehavende boligafgift, leje m.m. |      | 4.870                    | 15.259                   |
| Udlæg for beboere                     |      | 256                      | 762                      |
| Tilgodehavende                        |      | 13.295                   | 16.180                   |
| Igangværende salg andele              |      | 0                        | 14.094                   |
| Forudbetalte omkostninger             |      | 10.838                   | 11.414                   |
| Varmeregnskab                         | 21   | 12.963                   | 0                        |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      | <u>42.222</u>            | <u>57.709</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>           | 10   | <b>1.082.863</b>         | <b>1.368.458</b>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |      | <u>1.125.085</u>         | <u>1.426.167</u>         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <u><u>92.125.085</u></u> | <u><u>91.526.167</u></u> |

| PASSIVER  | NOTE | BALANCE<br>31-12-2020 | BALANCE<br>31-12-2019 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>  |      |                       |                       |
| Andelskapital   | 11   | 1.362.688             | 1.364.688             |
| Op- og nedskrivning af ejendom  | 12   | 69.036.012            | 68.136.012            |
| Afdrag prioritetsgæld   | 13   | 4.847.060             | 4.145.745             |
| Tilbagekøb af andelsgarage  |      | -33.000               | 0                     |
| Overført resultat   | 14   | -15.302.497           | -16.450.626           |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>  |      | <b>59.910.263</b>     | <b>57.195.819</b>     |
| <b>Generelforsamlingsbestemte reserver</b>  |      |                       |                       |
| Andre reserver  | 16   | 7.721.000             | 8.721.000             |
| Hensættelse til udvendig vedligeholdelse  | 17   | 84.982                | 84.982                |
| <b>Generelforsamlingsbestemte reserver i alt</b>  |      | <b>7.805.982</b>      | <b>8.805.982</b>      |
| <b>EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT</b>  |      | <b>67.716.245</b>     | <b>66.001.801</b>     |
| <b>HENSÆTTELSER</b>   |      |                       |                       |
| Indvendig vedligeholdelse   | 15   | 63.520                | 57.175                |
| <b>HENSÆTTELSER I ALT</b>   |      | <b>63.520</b>         | <b>57.175</b>         |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>  |      |                       |                       |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |      |                       |                       |
| Prioritetsgæld  | 18   | 24.082.740            | 24.784.056            |
| Depositum og forudbetalt leje   | 19   | 44.683                | 71.683                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>  |      | <b>24.127.423</b>     | <b>24.855.739</b>     |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>  |      |                       |                       |
| Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.  |      | 15.985                | 50.898                |
| Kreditorer  |      | 25.769                | 292.165               |
| Anden gæld  | 20   | 176.143               | 182.650               |
| Varmeregnskab   | 21   | 0                     | 85.739                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>  |      | <b>217.897</b>        | <b>611.452</b>        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>  |      | <b>24.345.320</b>     | <b>25.467.191</b>     |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>92.125.085</b>     | <b>91.526.167</b>     |
| Eventualforpligtelser   | 22   |                       |                       |
| Andelsværdiberegning  | 23   |                       |                       |
| Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger | 24   |                       |                       |

| NOTER                                     | (ej revideret)   |                  | REGNSKAB<br>2019 |
|---|------------------|------------------|------------------|
|   | REGNSKAB<br>2020 | BUDGET<br>2020   |                  |
| <b>1 Indtægter</b>                        |                  |                  |                  |
| Boligleje                                 | 85.332           | 85.000           | 84.691           |
| Erhvervsleje                              | 19.669           | 23.000           | 22.669           |
| Boligafgift andelshavere                  | 3.926.651        | 3.931.000        | 3.931.093        |
| Moderniseringstillæg                      | 14.368           | 15.000           | 14.368           |
| Parkering/garage/carport                  | 81.252           | 80.000           | 79.920           |
| Diverse lokaler                           | 8.517            | 6.000            | 6.498            |
| Tomgang, erhverv                          | -4.500           | 0                | 0                |
| Tomgang, anden leje                       | -532             | 0                | 0                |
| Opkrævningsgebyrer                        | 120              | 0                | 120              |
| Vaskeriindtægter                          | 39.175           | 28.000           | 33.553           |
| Andre indtægter                           | 1.388            | 0                | 58.469           |
| <b>Indtægter i alt</b>                    | <b>4.171.440</b> | <b>4.168.000</b> | <b>4.231.381</b> |
| <b>2 Ejendomsskatter og afgifter</b>      |                  |                  |                  |
| Ejendomsskatter                           | 269.505          | 270.000          | 269.505          |
| El  | 42.015           | 66.000           | 65.634           |
| Vand                                      | 258.516          | 300.000          | 271.880          |
| Renovation                                | 151.297          | 151.000          | 148.110          |
| Rottebekæmpelse                           | 1.904            | 2.000            | 1.904            |
| <b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>  | <b>723.237</b>   | <b>789.000</b>   | <b>757.033</b>   |
| <b>3 Forsikringer og abonnementer</b>     |                  |                  |                  |
| Ejendomsforsikring inkl. arbejdsskade     | 106.930          | 110.000          | 85.841           |
| Service - elektrolyse                     | 21.408           | 21.000           | 20.837           |
| Service - varmeanlæg                      | 6.550            | 7.000            | 6.519            |
| Service - VVB / veksler                   | 0                | 25.000           | 33.166           |
| Service - skadedyr                        | 6.556            | 6.000            | 6.185            |
| Øvrige abonnementer                       | 900              | 1.000            | 852              |
| <b>Forsikringer og abonnementer i alt</b> | <b>142.344</b>   | <b>170.000</b>   | <b>153.400</b>   |

| NOTER   | (ej revideret)   |                | REGNSKAB<br>2019 |
|---|------------------|----------------|------------------|
|   | REGNSKAB<br>2020 | BUDGET<br>2020 |                  |
| <b>4 Ejendomsdrift</b>                          |                  |                |                  |
| Lønudgift                                       | 334.531          | 340.000        | 329.713          |
| Pensionsordning, medarbejderandel               | 15.709           | 15.000         | 15.442           |
| ATP   | 3.408            | 3.500          | 3.408            |
| Pensionsordning, arbejdsgiverandel              | 36.655           | 36.000         | 36.032           |
| AES- og FIB-bidrag - Barsel.dk                  | 1.470            | 0              | 1.312            |
| Regulering af feriepengeforpligtelse            | -15.778          | 0              | -5.387           |
| Feriefond, overgangsordning                     | 27.298           | 0              | 14.332           |
| Mobiltelefon                                    | 0                | 500            | 300              |
| Varmemesterassistance                           | 42.187           | 50.000         | 28.125           |
| Rengøringsartikler                              | 0                | 15.000         | 12.478           |
| Snerydning/vejsalt                              | 5.000            | 50.000         | 7.200            |
| Skadedyr  | 3.638            | 0              | 0                |
| Arbejdstøj                                      | 3.402            | 5.000          | 1.536            |
| Navneskilt                                      | -400             | 0              | 0                |
| Materialeudgifter                               | 15.431           | 10.000         | 2.161            |
| Drift af maskiner                               | 32.265           | 50.000         | 31.756           |
| Drift af fællesarealer (incl. beskæring)        | 65.655           | 45.000         | 7.618            |
| Drift af vaskeri                                | 59.570           | 50.000         | 33.747           |
| <b>Ejendomsdrift i alt</b>                      | <b>630.041</b>   | <b>670.000</b> | <b>519.773</b>   |
| <b>5 Øvrige administrationsomkostninger</b>     |                  |                |                  |
| Andre honorarer                                 | 6.000            | 8.000          | 11.000           |
| Byggesagshonorar                                | 0                | 0              | 10.000           |
| Godtgørelse til bestyrelse                      | 16.250           | 18.000         | 17.500           |
| Revisor   | 20.500           | 20.000         | 20.500           |
| Advokat   | 7.700            | 8.000          | 7.700            |
| Ingeniør  | 0                | 50.000         | 4.250            |
| Valuarvurdering                                 | 17.500           | 28.000         | 27.500           |
| Forbrugsregnskaber                              | 24.844           | 25.000         | 37.109           |
| Gebyrer   | 5.803            | 10.000         | 9.482            |
| Kontorartikler                                  | 2.444            | 5.000          | 5.673            |
| Porto   | 5.143            | 10.000         | 9.444            |
| Mødeudgifter                                    | 9.229            | 10.000         | 9.454            |
| Bestyrelsesudgift                               | 978              | 10.000         | 5.406            |
| Beboeraktiviteter                               | 17.743           | 15.000         | 19.341           |
| Bredbånd  | 2.251            | 9.583          | 5.273            |
| Gaver og repræsentation                         | 1.706            | 2.500          | 800              |
| <b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b> | <b>138.091</b>   | <b>229.083</b> | <b>200.432</b>   |

| NOTER                                | (ej revideret)   |                | REGNSKAB<br>2019 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                      | REGNSKAB<br>2020 | BUDGET<br>2020 |                  |
| <b>6 Vedligeholdelse</b>             |                  |                |                  |
| <i>Primære bygningsdele</i>          |                  |                |                  |
| Inderfacader                         | 0                | 0              | 14.416           |
| Lyskasser                            | 0                | 0              | 14.338           |
| Altaner                              | 0                | 0              | 6.541            |
| <i>Komplementerende bygningsdele</i> |                  |                |                  |
| Døre i facade                        | 1.453            | 0              | 4.228            |
| Låse og nøgler                       | 9.286            | 0              | 7.991            |
| Tagrender/nedløb                     | 29.246           | 0              | 15.369           |
| <i>Overfladebeklædning</i>           |                  |                |                  |
| Indervægsbeklædning                  | 0                | 0              | 17.600           |
| Gulvbelægning, behandling            | 0                | 0              | 853              |
| Loftsbeklædning                      | 7.608            | 0              | 2.339            |
| Tagbeklædning                        | 4.469            | 0              | 0                |
| <i>VVS-anlæg</i>                     |                  |                |                  |
| Faldstammer                          | 43.268           | 0              | 4.375            |
| Afløb                                | 0                | 0              | 5.204            |
| Sanitet                              | 0                | 0              | 1.065            |
| Vandinstallationer                   | 28.096           | 0              | 52.669           |
| Varmeinstallationer                  | 0                | 0              | 11.475           |
| Radiatorer/Ventiler                  | 12.170           | 0              | 4.290            |
| <i>El-anlæg</i>                      |                  |                |                  |
| Belysningsanlæg                      | 460              | 0              | 3.805            |
| <i>Øvrige dele og anlæg</i>          |                  |                |                  |
| Garager og porte                     | 0                | 0              | 1.744            |
| Låger/porte                          | 7.530            | 0              | 0                |
| Kloakanlæg                           | 17.334           | 0              | 0                |
| Brønde og dæksler                    | 0                | 0              | 2.119            |
| Legeplads/-udstyr                    | 17.271           | 0              | 0                |
| Skilte                               | 476              | 0              | 0                |
| Forsikringskader, manglende dækning  | 10.000           | 50.000         | 0                |
| Budgetteret vedligeholdelse          | 0                | 300.000        | 0                |
| <b>Vedligeholdelse i alt</b>         | <b>188.667</b>   | <b>350.000</b> | <b>170.421</b>   |

Der er i november 2016 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

| NOTER  | (ej revideret)   |                  | REGNSKAB<br>2019 |
|--|------------------|------------------|------------------|
|  | REGNSKAB<br>2020 | BUDGET<br>2020   |                  |
| <b>7 Større vedligeholdelsesarbejder</b>     |                  |                  |                  |
| Beton, vinduesudskiftn. vedligeholdelse      | 0                | 0                | 6.879.019        |
| Vedligeholdelsesplan Haver                   | 0                | 0                | 29.625           |
| Affaldssortering                             | 959.099          | 1.000.000        | 0                |
| <b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b> | <b>959.099</b>   | <b>1.000.000</b> | <b>6.908.644</b> |
| <b>8 Renteudgifter</b>                       |                  |                  |                  |
| Renteudgifter, bank                          | 0                | 0                | 11               |
| Renteudgifter, andet                         | 0                | 0                | 744              |
| Administrationsbidrag                        | 122.608          | 123.000          | 124.313          |
| Prioritetsrenter                             | 285.619          | 285.000          | 473.359          |
| Låneomkostninger                             | 0                | 0                | 43.940           |
| Realiserede kurstab                          | 0                | 0                | 491.254          |
| <b>Renteudgifter i alt</b>                   | <b>408.227</b>   | <b>408.000</b>   | <b>1.133.621</b> |



| NOTER  | BALANCE<br>31-12-2020 | BALANCE<br>31-12-2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>9 Ejendommen</b>  |                       |                       |
| Anskaffelsessum  | 15.001.438            | 15.001.438            |
| Konvertering til naturgas  | 810.446               | 810.446               |
| Konvertering til fjernvarme  | 1.214.457             | 1.214.457             |
| Vinduesudskiftning   | 4.672.115             | 4.672.115             |
| Hulmursisolering   | 265.532               | 265.532               |
| Op- og nedskrivning af ejendom   | 69.036.012            | 68.136.012            |
| <b>Ejendommen i alt</b>  | <b>91.000.000</b>     | <b>90.100.000</b>     |
| Ejendommen er den 26. januar 2021 blevet vurderet af PROAD.  |                       |                       |
| Valuarvurderingen er baseret på en DCF model med følgende grundlæggende forudsætninger:  |                       |                       |
| Forrentningsprocent  | 3,80 %                |                       |
| Inflationsprocent  | 1,50 %                |                       |
| Fraflytningsprocent  | 5,00 %                |                       |
| Valuarværdien på kr. 91.000.000, er baseret på en afkastprocent på 3,8%. En reduktion på 0,20 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.477.666. En forøgelse af afkastprocenten på 0,20 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.510.871. Valuarværdien er kr. 21.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering. |                       |                       |
| <b>10 Likvide beholdninger</b>   |                       |                       |
| Nordea Bank, konto 2216 0270637116   | 1.082.863             | 1.368.458             |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>  | <b>1.082.863</b>      | <b>1.368.458</b>      |
| <b>11 Andelskapital</b>  |                       |                       |
| Saldo primo  | 1.364.688             | 1.364.688             |
| Tilgang i året   | -2.000                | 0                     |
| <b>Andelskapital i alt</b>   | <b>1.362.688</b>      | <b>1.364.688</b>      |
| <b>12 Op- og nedskrivning af ejendom</b>   |                       |                       |
| Saldo primo  | 68.136.012            | 53.922.584            |
| Årets op-/nedskrivning   | 900.000               | 14.213.428            |
| <b>Op- og nedskrivning af ejendom i alt</b>  | <b>69.036.012</b>     | <b>68.136.012</b>     |
| <b>13 Afdrag prioritetsgæld</b>  |                       |                       |
| Saldo primo  | 4.145.745             | 3.502.148             |
| Bevægelser i regnskabsåret   | 701.315               | 643.597               |
| <b>Afdrag prioritetsgæld i alt</b>   | <b>4.847.060</b>      | <b>4.145.745</b>      |

| NOTER  | BALANCE<br>31-12-2020 | BALANCE<br>31-12-2019 |                |                   |                   |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>14 Overført resultat</b>  |                       |                       |                |                   |                   |
| Saldo primo  | -16.450.626           | -9.160.480            |                |                   |                   |
| Overført resultat  | 1.148.129             | -7.290.146            |                |                   |                   |
| <b>Overført resultat i alt</b>   | <b>-15.302.497</b>    | <b>-16.450.626</b>    |                |                   |                   |
| <b>15 Indvendig vedligeholdelse</b>  |                       |                       |                |                   |                   |
| Saldo indvendig vedligeholdelse - primo  | -57.175               | -56.489               |                |                   |                   |
| Hensættelse i regnskabsåret  | -6.345                | -6.345                |                |                   |                   |
| Forbrug indvendig vedligeholdelse  | 0                     | 5.659                 |                |                   |                   |
| <b>Indvendig vedligeholdelse i alt</b>   | <b>-63.520</b>        | <b>-57.175</b>        |                |                   |                   |
| <b>16 Andre reserver</b>   |                       |                       |                |                   |                   |
| Saldo primo  | 8.721.000             | 936.000               |                |                   |                   |
| Årets bevægelser   | -1.000.000            | 7.785.000             |                |                   |                   |
| <b>Andre reserver i alt</b>  | <b>7.721.000</b>      | <b>8.721.000</b>      |                |                   |                   |
| <b>17 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse</b>   |                       |                       |                |                   |                   |
| Saldo primo  | 84.982                | 6.964.000             |                |                   |                   |
| Årets bevægelser   | 0                     | -6.879.018            |                |                   |                   |
| <b>Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt</b>  | <b>84.982</b>         | <b>84.982</b>         |                |                   |                   |
| <b>18 Prioritetsgæld</b>   |                       |                       |                |                   |                   |
| <i>Lån</i>   | <i>Bidrag</i>         | <i>Rente</i>          | <i>Afdrag</i>  | <i>Restgæld</i>   | <i>Restgæld</i>   |
| Nordea Kredit, opr. 24.960.000   | 122.608               | 285.619               | 701.316        | 24.082.740        | 24.784.056        |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>  | <b>122.608</b>        | <b>285.619</b>        | <b>701.316</b> | <b>24.082.740</b> | <b>24.784.056</b> |
| <b>Oplysninger om realkreditlån</b>  |                       |                       |                |                   |                   |
| - Nordea Kredit, opr. 24.960.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 24.633.302. Obligationsrestgælden udgør kr. 24.633.302. |                       |                       |                |                   |                   |
| Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.   |                       |                       |                |                   |                   |
| Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2020 i alt kr. 24.633.302.  |                       |                       |                |                   |                   |
| Næste års afdrag udgør kr. 701.315.  |                       |                       |                |                   |                   |
| <b>19 Depositum og forudbetalt leje</b>  |                       |                       |                |                   |                   |
| Depositum  |                       |                       |                | 44.683            | 59.683            |
| Forudbetalt husleje  |                       |                       |                | 0                 | 12.000            |
| <b>Depositum og forudbetalt leje i alt</b>   |                       |                       |                | <b>44.683</b>     | <b>71.683</b>     |

| NOTER                                    | BALANCE<br>31-12-2020 | BALANCE<br>31-12-2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>20 Anden gæld</b>                     |                       |                       |
| Skyldig A-skat                           | 27.068                | 6.728                 |
| Skyldig AM-bidrag                        | 8.884                 | 2.182                 |
| Skyldig ATP                              | 852                   | 852                   |
| Feriepengeforpligtelse                   | 14.588                | 30.366                |
| Feriepengeforpligtelse, overgangsordning | 41.630                | 14.332                |
| Skyldige omkostninger                    | 83.121                | 128.190               |
| <b>Anden gæld i alt</b>                  | <b>176.143</b>        | <b>182.650</b>        |
| <b>21 Varmeregnskab</b>                  |                       |                       |
| Opkrævet aconto, indeværende år          | -373.340              | -237.850              |
| Varmeudgifter                            | 386.238               | 152.111               |
| Afregning af årets regnskab              | 65                    | 0                     |
| <b>Varmeregnskab i alt</b>               | <b>12.963</b>         | <b>-85.739</b>        |

## 22 Eventualforpligtelser

### *Ejendomsavancebeskatning*

A/B Buddinge Park skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig 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. 24.082.740 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 91.000.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.050.000 til sikkerhed for gæld til Nordea 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   | 21.963.988 |
| b) Handelseværdi som udlejningsejendom vurderet den 26. januar 2021 af PROAD (jf. §5, stk. 2) | 91.000.000 |
| Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 23. december 2019 af PROAD (jf. §5 stk. 3)    | 90.100.000 |
| c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019  | 70.000.000 |

*Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 23. december 2019 var kr. 90.100.000. 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 |                   |   | 59.910.263            |
| Opskrivning ejendom, tilbageført          |                   |   | -69.036.012           |
| Foreningens formue pr. 31. december 2020  |                   |   | <u>-9.125.749</u>     |
| Andelsværdi pr. andelskrone:              | <u>-9.125.749</u> | = | <u><u>-6,6969</u></u> |
|   | 1.362.688         |   |                       |

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

|   |                    |   |                       |
|---|--------------------|---|-----------------------|
| Bogført egenkapital pr. 31. december 2020 |                    |   | 59.910.263            |
| Ejendommens værdi reguleres således       |                    |   |                       |
| Værdi jf. punkt b ovenfor                 | 90.100.000         |   |                       |
| Bogført værdi                             | <u>-91.000.000</u> |   | -900.000              |
| Prioritetsgæld                            |                    |   |                       |
| Kursværdi                                 | -24.633.302        |   |                       |
| Bogført værdi                             | <u>24.082.740</u>  |   | -550.562              |
| Foreningens formue pr. 31. december 2020  |                    |   | <u>58.459.701</u>     |
| Andelsværdi pr. andelskrone:              | <u>58.459.701</u>  | = | <u><u>42,9003</u></u> |
|   | 1.362.688          |   |                       |

## NOTER

---

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

|   |                    |   |                   |
|---|--------------------|---|-------------------|
| Bogført egenkapital pr. 31. december 2020 |                    |   | 59.910.263        |
| Ejendommens værdi reguleres således       |                    |   |                   |
| <i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>          | 70.000.000         |   |                   |
| <i>Konvertering til fjernvarme</i>        | 1.214.457          |   |                   |
| <i>Vinduesudskiftning</i>                 | 4.672.115          |   |                   |
| <i>Bogført værdi</i>                      | <u>-91.000.000</u> |   | -15.113.428       |
| Prioritetsgæld                            |                    |   |                   |
| <i>Kursværdi</i>                          | -24.633.302        |   |                   |
| <i>Bogført værdi</i>                      | <u>24.082.740</u>  |   | -550.562          |
| Foreningens formue pr. 31. december 2020  |                    |   | <u>44.246.273</u> |
| Andelsværdi pr. andelskrone:              | <u>44.246.273</u>  | = | <u>32,4698</u>    |
|   | <u>1.362.688</u>   |   |                   |

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 42,9003.

## NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 42,9003

Senest godkendte andelskrone: 41,7499

| Kundenr. | Adresse                     | Type          | Areal (m <sup>2</sup> ) | Oprindeligt indskud (kr.) | Senest godkendte andelsværdi (kr.) | Forslag til ny andelsværdi (kr.) |
|----------|-----------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 7-114-1  | Klausdalsbrovej 8, st. tv.  | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-2  | Klausdalsbrovej 8, st. th.  | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-3  | Klausdalsbrovej 8, 1. tv.   | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-4  | Klausdalsbrovej 8, 1. th.   | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-5  | Klausdalsbrovej 8, 2. tv.   | Andelsboliger | 65                      | 17.152                    | 716.095                            | 735.826                          |
| 7-114-6  | Klausdalsbrovej 8, 2. th.   | Andelsboliger | 60                      | 15.656                    | 653.637                            | 671.647                          |
| 7-114-7  | Klausdalsbrovej 10, st. tv. | Andelsboliger | 76                      | 20.472                    | 854.705                            | 878.255                          |
| 7-114-8  | Klausdalsbrovej 10, st. th. | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-9  | Klausdalsbrovej 10, 1. tv.  | Andelsboliger | 76                      | 20.472                    | 854.705                            | 878.255                          |
| 7-114-10 | Klausdalsbrovej 10, 1. th.  | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-11 | Klausdalsbrovej 10, 2. tv.  | Andelsboliger | 72                      | 18.872                    | 787.905                            | 809.614                          |
| 7-114-12 | Klausdalsbrovej 10, 2. th.  | Andelsboliger | 66                      | 17.264                    | 720.771                            | 740.630                          |
| 7-114-13 | Klausdalsbrovej 12, st. tv. | Andelsboliger | 71                      | 18.984                    | 792.581                            | 814.419                          |
| 7-114-14 | Klausdalsbrovej 12, st. th. | Andelsboliger | 89                      | 24.032                    | 1.003.335                          | 1.030.980                        |
| 7-114-15 | Klausdalsbrovej 12, 1. tv.  | Boliglejemaal | 71                      | 0                         | 0                                  | 0                                |
| 7-114-16 | Klausdalsbrovej 12, 1. th.  | Andelsboliger | 89                      | 24.032                    | 1.003.335                          | 1.030.980                        |
| 7-114-17 | Klausdalsbrovej 12, 2. tv.  | Andelsboliger | 67                      | 17.608                    | 735.133                            | 755.388                          |
| 7-114-18 | Klausdalsbrovej 12, 2. th.  | Andelsboliger | 83                      | 21.968                    | 917.163                            | 942.433                          |
| 7-114-19 | Klausdalsbrovej 14, st. tv. | Andelsboliger | 78                      | 20.936                    | 874.077                            | 898.160                          |
| 7-114-20 | Klausdalsbrovej 14, st. th. | Andelsboliger | 69                      | 18.520                    | 773.209                            | 794.513                          |
| 7-114-21 | Klausdalsbrovej 14, 1. tv.  | Andelsboliger | 78                      | 20.936                    | 874.077                            | 898.160                          |
| 7-114-22 | Klausdalsbrovej 14, 1. th.  | Andelsboliger | 69                      | 18.520                    | 773.209                            | 794.513                          |
| 7-114-23 | Klausdalsbrovej 14, 2. tv.  | Andelsboliger | 66                      | 17.264                    | 720.771                            | 740.630                          |
| 7-114-24 | Klausdalsbrovej 14, 2. th.  | Andelsboliger | 64                      | 16.808                    | 701.733                            | 721.068                          |
| 7-114-25 | Klausdalsbrovej 16, st. tv. | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-26 | Klausdalsbrovej 16, st. th. | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-27 | Klausdalsbrovej 16, 1. tv.  | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-28 | Klausdalsbrovej 16, 1. th.  | Boliglejemaal | 70                      | 0                         | 0                                  | 0                                |
| 7-114-29 | Klausdalsbrovej 16, 2. tv.  | Andelsboliger | 65                      | 17.152                    | 716.095                            | 735.826                          |
| 7-114-30 | Klausdalsbrovej 16, 2. th.  | Andelsboliger | 60                      | 15.656                    | 653.637                            | 671.647                          |
| 7-114-31 | Klausdalsbrovej 18, st. tv. | Andelsboliger | 76                      | 20.472                    | 854.705                            | 878.255                          |
| 7-114-32 | Klausdalsbrovej 18, st. th. | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-33 | Klausdalsbrovej 18, 1. tv.  | Andelsboliger | 76                      | 20.472                    | 854.705                            | 878.255                          |
| 7-114-34 | Klausdalsbrovej 18, 1. th.  | Andelsboliger | 70                      | 18.640                    | 778.219                            | 799.661                          |
| 7-114-35 | Klausdalsbrovej 18, 2. tv.  | Andelsboliger | 72                      | 18.872                    | 787.905                            | 809.614                          |
| 7-114-36 | Klausdalsbrovej 18, 2. th.  | Andelsboliger | 66                      | 17.264                    | 720.771                            | 740.630                          |
| 7-114-37 | Klausdalsbrovej 20, st. tv. | Andelsboliger | 71                      | 18.984                    | 792.581                            | 814.419                          |

## NOTER

|          |                               |                |    |        |           |           |
|----------|-------------------------------|----------------|----|--------|-----------|-----------|
| 7-114-38 | Klausdalsbrovej 20, st. th.   | Andelsboliger  | 89 | 24.032 | 1.003.335 | 1.030.980 |
| 7-114-39 | Klausdalsbrovej 20, 1. tv.    | Andelsboliger  | 71 | 18.984 | 792.581   | 814.419   |
| 7-114-40 | Klausdalsbrovej 20, 1. th.    | Andelsboliger  | 89 | 24.032 | 1.003.335 | 1.030.980 |
| 7-114-41 | Klausdalsbrovej 20, 2. tv.    | Andelsboliger  | 67 | 17.608 | 735.133   | 755.388   |
| 7-114-42 | Klausdalsbrovej 20, 2. th.    | Andelsboliger  | 83 | 21.968 | 917.163   | 942.433   |
| 7-114-43 | Klausdalsbrovej 22, st. tv.   | Andelsboliger  | 78 | 20.936 | 874.077   | 898.160   |
| 7-114-44 | Klausdalsbrovej 22, st. th.   | Andelsboliger  | 69 | 18.520 | 773.209   | 794.513   |
| 7-114-45 | Klausdalsbrovej 22, 1. tv.    | Andelsboliger  | 78 | 20.936 | 874.077   | 898.160   |
| 7-114-46 | Klausdalsbrovej 22, 1. th.    | Andelsboliger  | 69 | 18.520 | 773.209   | 794.513   |
| 7-114-47 | Klausdalsbrovej 22, 2. tv.    | Andelsboliger  | 66 | 17.264 | 720.771   | 740.630   |
| 7-114-48 | Klausdalsbrovej 22, 2. th.    | Andelsboliger  | 64 | 16.808 | 701.733   | 721.068   |
| 7-114-49 | Klausdalsbrovej 24, st. tv.   | Andelsboliger  | 53 | 14.160 | 591.179   | 607.468   |
| 7-114-50 | Klausdalsbrovej 24, st. th.   | Andelsboliger  | 71 | 18.984 | 792.581   | 814.419   |
| 7-114-51 | Klausdalsbrovej 24, 1. tv.    | Andelsboliger  | 53 | 14.160 | 591.179   | 607.468   |
| 7-114-52 | Klausdalsbrovej 24, 1. th.    | Andelsboliger  | 71 | 18.984 | 792.581   | 814.419   |
| 7-114-53 | Klausdalsbrovej 24, 2. tv.    | Andelsboliger  | 50 | 12.904 | 538.741   | 553.585   |
| 7-114-54 | Klausdalsbrovej 24, 2. th.    | Andelsboliger  | 60 | 15.656 | 653.637   | 671.647   |
| 7-114-55 | Klausdalsbrovej 26, st. tv.   | Andelsboliger  | 70 | 18.640 | 778.219   | 799.661   |
| 7-114-56 | Klausdalsbrovej 26, st. th.   | Andelsboliger  | 67 | 17.832 | 744.485   | 764.998   |
| 7-114-57 | Klausdalsbrovej 26, 1. tv.    | Andelsboliger  | 70 | 18.640 | 778.219   | 799.661   |
| 7-114-58 | Klausdalsbrovej 26, 1. th.    | Andelsboliger  | 67 | 17.832 | 744.485   | 764.998   |
| 7-114-59 | Klausdalsbrovej 26, 2. tv.    | Andelsboliger  | 66 | 17.264 | 720.771   | 740.630   |
| 7-114-60 | Klausdalsbrovej 26, 2. th.    | Andelsboliger  | 63 | 16.464 | 687.371   | 706.310   |
| 7-114-61 | Klausdalsbrovej 28, st. tv.   | Andelsboliger  | 67 | 17.832 | 744.485   | 764.998   |
| 7-114-62 | Klausdalsbrovej 28, st. mf.   | Andelsboliger  | 59 | 15.768 | 658.313   | 676.452   |
| 7-114-63 | Klausdalsbrovej 28, st. th.   | Andelsboliger  | 67 | 17.832 | 744.485   | 764.998   |
| 7-114-64 | Klausdalsbrovej 28, 1. tv.    | Andelsboliger  | 67 | 17.832 | 744.485   | 764.998   |
| 7-114-65 | Klausdalsbrovej 28, 1. mf.    | Andelsboliger  | 59 | 15.768 | 658.313   | 676.452   |
| 7-114-66 | Klausdalsbrovej 28, 1. th.    | Andelsboliger  | 67 | 17.832 | 744.485   | 764.998   |
| 7-114-67 | Klausdalsbrovej 28, 2. tv.    | Andelsboliger  | 63 | 16.464 | 687.371   | 706.310   |
| 7-114-68 | Klausdalsbrovej 28, 2. mf.    | Andelsboliger  | 57 | 14.856 | 620.237   | 637.327   |
| 7-114-69 | Klausdalsbrovej 28, 2. th.    | Andelsboliger  | 59 | 15.544 | 648.961   | 666.842   |
| 7-114-70 | Klausdalsbrovej 30, st. tv.   | Andelsboliger  | 71 | 18.984 | 792.581   | 814.419   |
| 7-114-71 | Klausdalsbrovej 30, st. th.   | Andelsboliger  | 69 | 18.520 | 773.209   | 794.513   |
| 7-114-72 | Klausdalsbrovej 30, 1. tv.    | Andelsboliger  | 71 | 18.984 | 792.581   | 814.419   |
| 7-114-73 | Klausdalsbrovej 30, 1. th.    | Andelsboliger  | 69 | 18.520 | 773.209   | 794.513   |
| 7-114-74 | Klausdalsbrovej 30, 2. tv.    | Andelsboliger  | 59 | 15.544 | 648.961   | 666.842   |
| 7-114-75 | Klausdalsbrovej 30, 2. th.    | Andelsboliger  | 64 | 16.808 | 701.733   | 721.068   |
| 7-114-76 | Klausdalsbrovej, garage, 1 (n | Øvrige lejemål | 0  | 0      | 0         | 0         |
| 7-114-77 | Klausdalsbrovej, garage, 2 (r | Øvrige lejemål | 0  | 0      | 0         | 0         |
| 7-114-78 | Klausdalsbrovej, garage, 3 (r | Øvrige lejemål | 0  | 0      | 0         | 0         |
| 7-114-79 | Klausdalsbrovej, garage, 4    | Øvrige lejemål | 0  | 0      | 0         | 0         |
| 7-114-80 | Klausdalsbrovej, garage, 5 (r | Øvrige lejemål | 0  | 0      | 0         | 0         |
| 7-114-81 | Klausdalsbrovej, garage, 6 (f | Øvrige lejemål | 0  | 0      | 0         | 0         |

## NOTER

|              |                                |                |              |                  |                   |                   |
|--------------|--------------------------------|----------------|--------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 7-114-82     | Klausdalsbrovej, garage, 7     | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-83     | Klausdalsbrovej, garage, 8     | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 83.500            | 0                 |
| 7-114-84     | Klausdalsbrovej, garage, 9     | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-85     | Klausdalsbrovej, garage, 10    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-86     | Klausdalsbrovej, garage, 11    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-87     | Klausdalsbrovej, garage, 12    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-88     | Klausdalsbrovej, garage, 13    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-89     | Klausdalsbrovej, garage, 14    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-90     | Klausdalsbrovej, garage, 15    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-91     | Klausdalsbrovej, garage, 16    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-92     | Klausdalsbrovej, garage, 17    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-93     | Klausdalsbrovej, garage, 18    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-94     | Klausdalsbrovej, garage, 19    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-95     | Klausdalsbrovej, garage, 20    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-96     | Klausdalsbrovej, garage, 21    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-97     | Klausdalsbrovej, garage, 22    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-98     | Klausdalsbrovej, garage, 23    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-99     | Klausdalsbrovej, garage, 24    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-100    | Klausdalsbrovej, garage, 25    | Øvrige lejemål | 194          | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-101    | Klausdalsbrovej, garage, 26    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-102    | Klausdalsbrovej, garage, 27    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-103    | Klausdalsbrovej, garage, 28    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-104    | Klausdalsbrovej, garage, 29    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-105    | Klausdalsbrovej, garage, 30    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-106    | Klausdalsbrovej, garage, 31    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-107    | Klausdalsbrovej, garage, 32    | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-108    | Klausdalsbrovej, garage, 33    | Andelsboliger  | 0            | 2.000            | 83.500            | 85.801            |
| 7-114-109    | Klausdalsbrovej, kælder 9, b   | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-110    | Klausdalsbrovej, kælder 32, l  | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-111    | Klausdalsbrovej, kælder 9, b   | Andelsboliger  | 0            | 480              | 20.040            | 20.592            |
| 7-114-112    | Klausdalsbrovej 18 kld. - Blok | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-113    | Klausdalsbrovej, kælder 9, b   | Andelsboliger  | 0            | 584              | 24.382            | 25.054            |
| 7-114-114    | Klausdalsbrovej, kælder 33, l  | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-115    | Klausdalsbrovej, kælder 31, l  | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-116    | Klausdalsbrovej 8, kælderrun   | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-117    | Klausdalsbrovej 18 kld., Blok  | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-118    | Klausdalsbrovej 20, rum unde   | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-119    | Klausdalsbrovej 10, kld via va | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| 7-114-120    | Klausdalsbrovej 10, kælder v   | Øvrige lejemål | 0            | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>I alt</b> |                                |                | <b>5.381</b> | <b>1.362.688</b> | <b>56.975.640</b> | <b>58.459.701</b> |



## NOTER

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

| 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN |  |                               |                                       |                                     |                                  |
|---|--|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
|   |  | <b>Antal</b>                  | <b>BBR areal</b>                      |                                     |                                  |
| B1  | Andelsboliger  | 85                            | 5.046,0 m <sup>2</sup>                |                                     |                                  |
| B2  | Erhvervsandele   | 0                             | 0,0 m <sup>2</sup>                    |                                     |                                  |
| B3  | Boliglejemål   | 2                             | 141,0 m <sup>2</sup>                  |                                     |                                  |
| B4  | Erhvervslejemål  | 0                             | 0,0 m <sup>2</sup>                    |                                     |                                  |
| B5  | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)  | 33                            | 194,0 m <sup>2</sup>                  |                                     |                                  |
| <b>B6</b>   | <b>I alt</b>   | <b>120</b>                    | <b>5.381,0 m<sup>2</sup></b>          |                                     |                                  |
|   |  | <b>Boligernes areal (BBR)</b> | <b>Boligernes areal (anden kilde)</b> | <b>Det oprindelige indskud</b>      | <b>Andet</b>                     |
| C1  | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>         |
| C2  | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>         |
| C3  | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:  | <hr/>                         |                                       |                                     |                                  |
| D1  | Foreningens stiftelsesår:  |                               |                                       |                                     | 1994                             |
| D2  | Ejendommens opførelsesår:  |                               |                                       |                                     | 1950                             |
| E1  | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?  |                               |                                       |                                     | <input type="text" value="Nej"/> |
| E2  | Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:  | <hr/>                         |                                       |                                     |                                  |
|   |  | <b>Anskaffelsesprisen</b>     | <b>Valuarvurdering</b>                | <b>Offentlig vurdering</b>          |                                  |
| F1  | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?  | <input type="checkbox"/>      | <input checked="" type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>            |                                  |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:  | 90.100.000 kr.                | 16.744 gns.kr./m <sup>2</sup>         |                                     |                                  |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver:   | 7.805.982 kr.                 | 1.451 gns.kr./m <sup>2</sup>          |                                     |                                  |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi:   | 8,66%                         |                                       |                                     |                                  |
| G1  | Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                |                               |                                       |                                     | <input type="text" value="Nej"/> |
| G2  | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.? |                               |                                       |                                     | <input type="text" value="Nej"/> |
| G3  | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                 |                               |                                       |                                     | <input type="text" value="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:  | 326.925 kr./mdr. | x | 12                            | / | 5.046,0 m <sup>2</sup> = 777,5 kr./m <sup>2</sup> |                                |
| H2   | Erhvervslejeindtægter:  | 1.917 kr./mdr.   | x | 12                            | / | 5.046,0 m <sup>2</sup> = 4,6 kr./m <sup>2</sup>   |                                |
| H3   | Boliglejeindtægter:   | 7.083 kr./mdr.   | x | 12                            | / | 5.046,0 m <sup>2</sup> = 16,8 kr./m <sup>2</sup>  |                                |
|  |   |                  |   | <b>2018</b>                   |   | <b>2019</b>                                       | <b>2020</b>                    |
| J  | Årets resultat pr. andelsareal:   |                  |   | 326,0 kr./m <sup>2</sup>      |   | -1.137,6 kr./m <sup>2</sup>                       | 168,3 kr./m <sup>2</sup>       |
| K1   | Andelsværdi:  |                  |   |                               |   | 11.585 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>             |                                |
| K2   | Gæld - omsætningsaktiver:   |                  |   |                               |   | 4.614 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>              |                                |
| K3   | Teknisk andelsværdi:  |                  |   |                               |   | <u>16.200 gns. kr./andels-m<sup>2</sup></u>       |                                |
| 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE                              |   |                  |   |                               |   |   |                                |
|  |   |                  |   | <b>2018</b>                   |   | <b>2019</b>                                       | <b>2020</b>                    |
| M1   | Vedligeholdelse, løbende:   |                  |   | 22,1 kr./m <sup>2</sup>       |   | 31,7 kr./m <sup>2</sup>                           | 35,1 kr./m <sup>2</sup>        |
| M2   | Vedligeholdelse, genopretning og renovering:                                      |                  |   | 0,4 kr./m <sup>2</sup>        |   | 1.283,9 kr./m <sup>2</sup>                        | 178,2 kr./m <sup>2</sup>       |
| M3   | Vedligeholdelse i alt:  |                  |   | <u>22,5 kr./m<sup>2</sup></u> |   | <u>1.315,6 kr./m<sup>2</sup></u>                  | <u>213,3 kr./m<sup>2</sup></u> |
| 4. FINANSIELLE FORHOLD   |   |                  |   |                               |   |   |                                |
| P  | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): |                  |   |                               |   |   | 73,54%                         |
|  |   |                  |   | <b>2018</b>                   |   | <b>2019</b>                                       | <b>2020</b>                    |
| R  | Årets afdrag pr. andelsareal:   |                  |   | 122,2 kr./m <sup>2</sup>      |   | 127,5 kr./m <sup>2</sup>                          | 139,0 kr./m <sup>2</sup>       |

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Annett Klevenhaus Panek

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-04-19 08:16:35Z

NEM ID 

## Thomas Møller

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:66795681

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-04-19 08:22:22Z

NEM ID 

## Casper Idrizovic

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-622966834379

IP: 81.7.xxx.xxx

2021-04-19 08:28:57Z

NEM ID 

## Susanne Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-919080007955

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-04-19 08:30:53Z

NEM ID 

## Claus Børresen

### Formand

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-148948891586

IP: 185.20.xxx.xxx

2021-04-19 08:39:41Z

NEM ID 

## Anders Pilsgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-667097878206

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-22 05:18:47Z

NEM ID 

## Heidi Britt Skeel Holst

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-148802060041

IP: 193.169.xxx.xxx

2021-04-23 12:10:23Z

NEM ID 

## Lonni Nielsen Moesby

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-304269971617

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-04-25 07:02:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7ZVT2-IM16B-7Y1TI-CXC5M-KV21A-050N8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Harder

### Underskrivende revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

Serienummer: CVR:44682915-RID:21242503

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-04-26 07:48:22Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>