

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **AB Admiralparken I, afsnit II**

**Christians Torv 63-85 og Gyldenløves Kvarter 2-34, 2680 Solrød Strand**

## **Årsrapport**

**1. april 2019 - 31. marts 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 3. september 2020.



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                       | Side |
|-------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                    |      |
| Bestyrelsespåtegning                                  | 1    |
| Administratorpåtegning                                | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning            | 3    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                          |      |
| Foreningsoplysninger                                  | 6    |
| <br><b>Årsregnskab 1. april 2019 - 31. marts 2020</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                              | 7    |
| Resultatopgørelse                                     | 10   |
| Balance                                               | 11   |
| Noter                                                 | 13   |

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for AB Admiralparken I, afsnit II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2020

### Bestyrelse



Bjarne Petterson  
Formand



Kim Hein



Helle Kure



Mette Kierkegaard

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i AB Admiralparken I, afsnit II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020.

København, den 21. april 2020

**Administrator**

Bjørnsholm A/S



---

## **Til medlemmerne i AB Admiralparken I, afsnit II**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Admiralparken I, afsnit II for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 vedrørende revisionen**

AB Admiralparken I, afsnit II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. april 2019 - 31. marts 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 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 ledelsen 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 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 foreningens 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, og 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 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.

København, den 21. april 2020

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mnc28679

**Andelsboligforeningen**

AB Admiralparken I, afsnit II  
Christians Torv 63-85 og Gyldenløves Kvarter 2-34  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 32 43 74 51  
Etableret: 28. oktober 2009  
Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Andelskapital: 5.193.100  
Andelshavere: 29

**Bestyrelse**

Bjarne Petterson, Formand  
Kim Hein  
Helle Kure  
Mette Kierkegaard

**Administrator**

Bjørnsholm A/S

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

---

Årsrapporten for AB Admiralparken I, afsnit II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

---

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

| Note                                   | Budget           |                           |                  |
|----------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                                        | 2019/20          | 2019/20<br>(ej revideret) | 2018/19          |
| Boligafgift                            | 1.266.002        | 1.266.000                 | 1.368.683        |
| Fælleshus                              | 2.775            | 2.000                     | 2.300            |
| Fælles arbejdsdag                      | 0                | 5.000                     | 23.400           |
| Øvrige indtægter                       | 159              | 0                         | 0                |
| <b>Indtægter i alt</b>                 | <b>1.268.936</b> | <b>1.273.000</b>          | <b>1.394.383</b> |
| 1 Ejendomsskat og forsikringer         | -206.209         | -209.000                  | -208.040         |
| 2 Forbrugsafgifter                     | -71.481          | -66.000                   | -77.525          |
| 3 Renholdelse                          | -7.500           | -8.000                    | -12.500          |
| 4 Vedligeholdelse                      | -135.524         | -52.000                   | -88.967          |
| Grundejerforening                      | -51.475          | 0                         | -43.692          |
| 5 Administrationsomkostninger          | -105.672         | -121.000                  | -98.112          |
| Omkostninger i alt                     | -577.861         | -456.000                  | -528.836         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>691.075</b>   | <b>817.000</b>            | <b>865.547</b>   |
| 6 Finansielle omkostninger             | -8.060           | -9.000                    | -8.349           |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>683.015</b>   | <b>808.000</b>            | <b>857.198</b>   |
| Årets resultat fordeles således:       |                  |                           |                  |
| Betalte prioritetsafdrag               | 51.156           | 0                         | 51.122           |
| Overført restandel af årets resultat   | 631.859          | 808.000                   | 806.076          |
| <b>I alt</b>                           | <b>683.015</b>   | <b>808.000</b>            | <b>857.198</b>   |



**Balance 31. marts**

| <b>Aktiver</b>           |                                 |                          |                          |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                 | <u>2020</u>              | <u>2019</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                 |                          |                          |
| 7                        | Matr. nr. Jersie By, Jersie 17B | 28.000.000               | 28.000.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt  | <u>28.000.000</u>        | <u>28.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>28.000.000</u></b> | <b><u>28.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                 |                          |                          |
|                          | Restancer, andelshavere         | 1.600                    | 7.417                    |
| 8                        | Vandregnskab                    | 21.813                   | 0                        |
|                          | Periodeafgrænsningsposter       | <u>74.436</u>            | <u>92.643</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt           | <u>97.849</u>            | <u>100.060</u>           |
| 9                        | Likvide beholdninger            | <u>2.764.718</u>         | <u>1.161.471</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>2.862.567</u></b>  | <b><u>1.261.531</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>30.862.567</u></b> | <b><u>29.261.531</u></b> |

**Balance 31. marts**

| <b>Passiver</b>                    |                                       |                   |                   |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                        |                                       | <u>2020</u>       | <u>2019</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                 |                                       |                   |                   |
| 10                                 | Andelsindskud                         | 5.193.100         | 5.193.100         |
| 11                                 | Reserve for opskrivning af ejendom    | 1.702.899         | 1.702.899         |
| 12                                 | Overført resultat                     | 21.499.526        | 20.816.511        |
|                                    | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>28.395.525</b> | <b>27.712.510</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>          |                                       |                   |                   |
| 13                                 | Gæld til realkreditinstitutter        | 1.393.896         | 1.445.051         |
|                                    | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.393.896         | 1.445.051         |
|                                    | Mellemregning med andelshavere        | 897.387           | 0                 |
| 14                                 | Varmeregnskab                         | 108.236           | 55.047            |
| 8                                  | Vandregnskab                          | 0                 | 24.403            |
| 15                                 | Anden gæld                            | 67.523            | 24.520            |
|                                    | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.073.146         | 103.970           |
|                                    | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.467.042</b>  | <b>1.549.021</b>  |
|                                    | <b>Passiver i alt</b>                 | <b>30.862.567</b> | <b>29.261.531</b> |
| <b>16 Eventualforpligtelser</b>    |                                       |                   |                   |
| <b>17 Nøgleoplysninger</b>         |                                       |                   |                   |
| <b>18 Beregning af andelsværdi</b> |                                       |                   |                   |

## Noter

|                                        | 2019/20        | Budget<br>2019/20<br>(ej revideret) | 2018/19        |
|----------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b> |                |                                     |                |
| Ejendomsskatter                        | 169.689        | 172.000                             | 169.689        |
| Ejendomsforsikringer                   | 36.520         | 37.000                              | 38.351         |
|                                        | <b>206.209</b> | <b>209.000</b>                      | <b>208.040</b> |
| <b>2. Forbrugsafgifter</b>             |                |                                     |                |
| Renovation                             | 55.516         | 48.000                              | 47.700         |
| Elforbrug fællesarealer                | 15.642         | 18.000                              | 15.231         |
| Vand- og varmeregnskaber               | 0              | 0                                   | 14.257         |
| Rotte- og skadedyrsbekæmpelse          | 323            | 0                                   | 337            |
|                                        | <b>71.481</b>  | <b>66.000</b>                       | <b>77.525</b>  |
| <b>3. Renholdelse</b>                  |                |                                     |                |
| Snerydning                             | 7.500          | 8.000                               | 12.500         |
|                                        | <b>7.500</b>   | <b>8.000</b>                        | <b>12.500</b>  |
| <b>4. Vedligeholdelse</b>              |                |                                     |                |
| Maler                                  | 0              | 0                                   | 23.415         |
| Elektriker                             | 366            | 0                                   | 758            |
| Murer                                  | 22.500         | 0                                   | 0              |
| Tømrer                                 | 31.417         | 0                                   | 8.131          |
| VVS                                    | 62.775         | 0                                   | 15.234         |
| Låseservice                            | 3.209          | 0                                   | 0              |
| Redskaber                              | 2.191          | 0                                   | 198            |
| Teknisk bistand                        | 0              | 0                                   | 7.272          |
| Fælleshus                              | 612            | 0                                   | 394            |
| Gartner                                | 7.539          | 0                                   | 0              |
| Kloak                                  | 770            | 0                                   | 26.819         |
| Vedligeholdelse af have                | 4.145          | 0                                   | 5.190          |
| Tag                                    | 0              | 0                                   | 1.556          |
|                                        | <b>135.524</b> | <b>52.000</b>                       | <b>88.967</b>  |

## Noter

|                                                | 2019/20        | Budget<br>2019/20<br>(ej revideret) | 2018/19       |
|------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>5. Administrationsomkostninger</b>          |                |                                     |               |
| Administrationshonorar                         | 66.505         | 69.000                              | 65.544        |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport         | 15.000         | 15.000                              | 14.500        |
| Revisorhonorar, rest sidste år                 | 0              | 0                                   | -700          |
| Kopier og kuverter                             | 1.798          | 0                                   | 0             |
| Hjemmeside                                     | 2.100          | 0                                   | 2.100         |
| Kontingenter                                   | 5.058          | 0                                   | 5.984         |
| Bankgebyrer                                    | 11.085         | 0                                   | 4.503         |
| Netsgebyrer                                    | 0              | 0                                   | 1.835         |
| Arbejdsdage, arrangementer og bestyrelsesmøder | 3.801          | 0                                   | 4.096         |
| Repræsentation                                 | 0              | 0                                   | 250           |
| Kursus                                         | 325            | 0                                   | 0             |
| Øvrig administration                           | 0              | 37.000                              | 0             |
|                                                | <b>105.672</b> | <b>121.000</b>                      | <b>98.112</b> |
| <b>6. Finansielle omkostninger</b>             |                |                                     |               |
| Prioritetsrenter                               | 8.060          | 9.000                               | 8.349         |
|                                                | <b>8.060</b>   | <b>9.000</b>                        | <b>8.349</b>  |

|                                                                                                                                                                                          | 31/3 2020         | 31/3 2019         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>7. Matr. nr. Jersie By, Jersie 17B</b>                                                                                                                                                |                   |                   |
| Anskaffelsessum 1. april 2019                                                                                                                                                            | 26.297.101        | 26.297.101        |
| <b>Anskaffelsessum 31. marts 2020</b>                                                                                                                                                    | <b>26.297.101</b> | <b>26.297.101</b> |
| Opskrivninger 1. april 2019                                                                                                                                                              | 1.702.899         | 1.702.899         |
| <b>Opskrivninger 31. marts 2020</b>                                                                                                                                                      | <b>1.702.899</b>  | <b>1.702.899</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020</b>                                                                                                                                              | <b>28.000.000</b> | <b>28.000.000</b> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2019                                                                                                                                                        | 28.000.000        | 28.000.000        |
| Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2020. Den offentlige ejendomsvurdering i 2019 udgør kr. 28.000.000 svarende til en kvadratmeterpris på kr. 11.281.                   |                   |                   |
| Med udgangspunkt i en årlig boligleje på kr. 1.225 pr. m <sup>2</sup> og en afkastprocent på 5% fremkommer en dagsværdi ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.                   |                   |                   |
| Det må antages, at dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en stigning i afkastprocenten fra 5,0% til 5,5% vil reducere dagsværdien af ejendommen med 2,7 mio. kr. |                   |                   |
| <b>8. Vandregnskab</b>                                                                                                                                                                   |                   |                   |
| Indbetalt a conto                                                                                                                                                                        | -23.400           | -78.000           |
| Vandudgifter                                                                                                                                                                             | 41.846            | 46.453            |
| Regulering                                                                                                                                                                               | 3.367             | 7.144             |
|                                                                                                                                                                                          | <b>21.813</b>     | <b>-24.403</b>    |
| <b>9. Likvide beholdninger</b>                                                                                                                                                           |                   |                   |
| Rådighedskasse                                                                                                                                                                           | 3.488             | 1.610             |
| Nordea, konto 5013016471                                                                                                                                                                 | 2.761.230         | 1.159.861         |
|                                                                                                                                                                                          | <b>2.764.718</b>  | <b>1.161.471</b>  |

|                                                                                                                                                                     | 31/3 2020         | 31/3 2019         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>10. Andelsindskud</b>                                                                                                                                            |                   |                   |
| Andelsindskud 1. april 2019                                                                                                                                         | 5.193.100         | 5.193.100         |
|                                                                                                                                                                     | <b>5.193.100</b>  | <b>5.193.100</b>  |
| <b>11. Reserve for opskrivning af ejendom</b>                                                                                                                       |                   |                   |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. april 2019                                                                                                                    | 1.702.899         | 1.702.899         |
|                                                                                                                                                                     | <b>1.702.899</b>  | <b>1.702.899</b>  |
| <b>12. Overført resultat</b>                                                                                                                                        |                   |                   |
| Overført resultat 1. april 2019                                                                                                                                     | 20.816.511        | 19.959.313        |
| Betalte prioritetsafdrag                                                                                                                                            | 51.156            | 51.122            |
| Rest af årets resultat                                                                                                                                              | 631.859           | 806.076           |
|                                                                                                                                                                     | <b>21.499.526</b> | <b>20.816.511</b> |
| <b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                                                           | Kursværdi         |                   |
| BRF Nom. 1.522.000, 0,0652%                                                                                                                                         | 1.400.808         | 1.393.896         |
|                                                                                                                                                                     | <b>1.400.808</b>  | <b>1.393.896</b>  |
|                                                                                                                                                                     |                   | 1.445.051         |
|                                                                                                                                                                     |                   | <b>1.445.051</b>  |
| Lånet nom. 1.522.000 er et rentetilpasningslån med en lånerente på 0,0652% og en restløbetid på 27 år. Næste rentetilpasning sker med virkning fra d. 1 april 2022. |                   |                   |
| <b>14. Varmeregnskab</b>                                                                                                                                            |                   |                   |
| Indbetalt a conto                                                                                                                                                   | 455.322           | 207.510           |
| Varmeudgifter                                                                                                                                                       | -347.086          | -152.463          |
|                                                                                                                                                                     | <b>108.236</b>    | <b>55.047</b>     |

|                                       | 31/3 2020     | 31/3 2019     |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>15. Anden gæld</b>                 |               |               |
| Flytteafregning                       | 4.900         | 4.900         |
| Leverandør af vare og tjenesteydelser | 47.623        | 5.120         |
| Afsat revisor                         | 15.000        | 14.500        |
|                                       | <b>67.523</b> | <b>24.520</b> |

## 16. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 25.000 til sikkerhed for Solrød Fjernvarmeværks tilgodehavende.

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 1.405.864,31, jf. § 160 i lov om almene boliger pr. 31. december 2013, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## 17. Nøgleoplysninger

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

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Bolittype                            | 31/03 2018                  | 31/03 2019                  | 31/03 2020 |                             |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                        | 2.482                       | 2.482                       | 29         | 2.482                       |
| 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                           |
| B6       | I alt                                | 2.482                       | 2.482                       | 29         | 2.482                       |

  

| Felt nr. | Sæt kryds                                                      | Boligernes areal (BBR)   | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud             | Andet                    |
|----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 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"/> |

  

| Felt nr. |                          | År   |
|----------|--------------------------|------|
| D1       | Foreningens stiftelsesår | 1991 |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 1991 |

  

| Felt nr. | Sæt kryds                                        | Ja                       | Nej                                 |
|----------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| E1       | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

  

| Felt nr. | Sæt kryds                                                | Anskaffelsesprisen       | Valuarvurdering          | Offentlig vurdering                 |
|----------|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

  

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                             | Anvendt værdi<br>31/03 2020 kr. | Ejendomsværdi (F2)                                                 |
|----------|------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|          |                                                      |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 28.000.000                      | 11.281                                                             |

  

| Felt nr. | Forklaring på udregning:            | Anvendt værdi<br>31/03 2020 kr. | Andre reserver (F3)                                                |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|          |                                     |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0                               | 0                                                                  |

  

| Felt nr. | Forklaring på udregning:            | (F3 * 100) / F2 % |
|----------|-------------------------------------|-------------------|
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0                 |



## 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Ja                                  | Nej                                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| G1      | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| G2      | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3      | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Feltnr. |                       |         |        | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------------------|
| H1      | Boligafgift           | 114.057 | * 12 / | 2.482                  |
| H2      | Erhvervslejeindtægter | 0       | * 12 / | 2.482                  |
| H3      | Boliglejeindtægter    | 0       | * 12 / | 2.482                  |

## Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Feltnr. |                                                                      | År 2017/18<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2018/19<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2019/20<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| J       | Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 306                                  | 345                                  | 275                                  |

## Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

## Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Feltnr. |                              | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|------------------------------|------------------------|
| K1      | Andelsværdi                  | 11.438                 |
| K2      | + (Gæld - omsætningsaktiver) | -159                   |
| K3      | Teknisk andelsværdi          | 11.279                 |

## Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

| Feltnr. |                          | År 2017/18<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2018/19<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2019/20<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| M1      | Vedligeholdelse, løbende | 65                                   | 36                                   | 55                                   |
| M3      | Vedligeholdelse i alt    | 65                                   | 36                                   | 55                                   |

**17. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

| Feltnr. |                                                                                  | %  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| P       | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 91 |

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Feltnr. |                                                       | År 2017/18<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2018/19<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2019/20<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| R       | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 10                                   | 21                                   | 21                                   |

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

|                                                 | kr. pr. m <sup>2</sup> andele (B1 + B2) | kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                     | 11.281                                  | 11.281                            |
| Anskaffelsessum (kostpris)                      | 10.595                                  | 10.595                            |
| Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver | -159                                    | -159                              |

|                                                                    | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1) | 551                    |

**Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):**

|                                                 | %   |
|-------------------------------------------------|-----|
| Vedligeholdelsesomkostninger                    | 21  |
| Øvrige omkostninger                             | 70  |
| Finansielle poster, netto                       | 1   |
| Afdrag                                          | 8   |
|                                                 | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | 100 |

**18. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

|                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 28.395.525        |
| Korrekationer i henhold til andelsboligloven:                              |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                      | 1.393.896         |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                  | -1.400.808        |
|                                                                            | <b>28.388.613</b> |

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. marts 2020.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | 5.193.100 |
|----------------------------------------|-----------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Værdi pr. fordelingstal | 5,47 |
|-------------------------|------|

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. maj 2019) | 5,33 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andels-<br>type (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr.<br>andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl.<br>indskud (kr.) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 8            | 163.450                           | 1.307.600           | 893.516                             | 7.148.130                          |
| 8            | 180.000                           | 1.440.000           | 983.988                             | 7.871.907                          |
| 9            | 181.500                           | 1.633.500           | 992.188                             | 8.929.695                          |
| 4            | 203.000                           | 812.000             | 1.109.720                           | 4.438.881                          |
| <b>29</b>    | <b>727.950</b>                    | <b>5.193.100</b>    | <b>3.979.412</b>                    | <b>28.388.613</b>                  |

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.