

# **AB Admiralparken I, afsnit II**

**c/o Vopa, Christians Torv 63, 2680 Solrød Strand**

## **Årsrapport**

**1. april 2021 - 31. marts 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. maj 2022.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. april 2021 - 31. marts 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	AB Admiralparken I, afsnit II c/o Vopa Christians Torv 63 2680 Solrød Strand
	CVR-nr.: 32437451 Etableret: 1991 Regnskabsår: 1. april - 31. marts
	Andelskapital: 5.193.100 Andelshavere: 29
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Matr. Nr. Jersie By, Jersie 17b
<b>Bestyrelse</b>	Bjarne Petterson, Formand Kim Hein Helle Kure Mette Kierkegaard Allan Hein
<b>Administrator</b>	Vopa Ejendomsadministration ApS
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for AB Admiralparken I, afsnit II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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.

Solrød Strand, den 16. maj 2022

### Bestyrelsen

Bjarne Petterson  
Formand

Kim Hein

Helle Kure

Mette Kierkegaard

Allan Hein

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator i AB Admiralparken I, afsnit II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Solrød Strand, den 16. maj 2022

### **Administrator**

Vopa Ejendomsadministration  
ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Admiralparken I, afsnit II for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

AB Admiralparken I, afsnit II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. april 2021 - 31. marts 2022. 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 16. maj 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Steen K. Bager**

statsautoriseret revisor  
mne28679



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AB Admiralparken I, afsnit II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til kostpris imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 31. marts 2022 mindsket balancesummen og egenkapitalen med 1.703 t.kr.

Sammenligningstallene er tilpasset ændringen.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § X, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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		
	2021/22	2021/22 (ej revideret)	2020/21
Boligafgift	956.377	997.715	1.108.974
Fælleshus	4.761	2.000	2.400
Fælles arbejdsdag	0	0	46.800
<b>Indtægter i alt</b>	<b>961.138</b>	<b>999.715</b>	<b>1.158.174</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-218.784	-209.500	-201.057
2 Forbrugsafgifter	-95.450	-86.450	-130.733
3 Renholdelse og udenomsarealer	-64.441	-12.000	-1.923
4 Vedligeholdelse, løbende	-97.707	-450.648	-572.070
Grundejerforening	-51.675	-52.000	-51.575
5 Administrationsomkostninger	-153.026	-132.455	-131.228
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-681.083</b>	<b>-943.053</b>	<b>-1.088.586</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>280.055</b>	<b>56.662</b>	<b>69.588</b>
6 Finansielle omkostninger	-26.540	-27.500	-24.955
<b>Årets resultat</b>	<b>253.515</b>	<b>29.162</b>	<b>44.633</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	253.515	29.162	44.633
<b>Disponeret i alt</b>	<b>253.515</b>	<b>29.162</b>	<b>44.633</b>
Årets resultat	253.515	29.162	44.633
Betalte prioritetsafdrag	-51.222	-52.000	-51.189
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>202.293</b>	<b>-22.838</b>	<b>-6.556</b>

**Balance 31. marts**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendom	<u>26.297.101</u>	<u>26.297.101</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.297.101</u>	<u>26.297.101</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.297.101</u></b>	<b><u>26.297.101</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	18.576	7.833
8	Vandregnskab	34.512	29.315
	Periodeafgrænsningsposter	<u>106.059</u>	<u>80.716</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>159.147</u>	<u>117.864</u>
9	Likvide beholdninger	<u>1.976.736</u>	<u>1.800.006</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.135.883</u></b>	<b><u>1.917.870</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.432.984</u></b>	<b><u>28.214.971</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	5.193.100	5.193.100
	Overført resultat m.v.	21.797.674	21.544.159
	Egenkapital for andre reserver	26.990.774	26.737.259
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.990.774</b>	<b>26.737.259</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.342.707
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.342.707
	Mellemregning med andelshavere	12.480	0
11	Varmeregnskab	91.169	64.379
12	Anden gæld	1.338.561	70.626
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.442.210	135.005
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.442.210</b>	<b>1.477.712</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.432.984</b>	<b>28.214.971</b>
13	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
14	<b>Nøgleoplysninger</b>		
15	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. marts**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	5.193.100	5.193.100
	<u>5.193.100</u>	<u>5.193.100</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	1.702.899	1.702.899
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-1.702.899</u>	<u>-1.702.899</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	21.544.159	21.499.526
Rest af årets resultat	<u>253.515</u>	<u>44.633</u>
	<u>21.797.674</u>	<u>21.544.159</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>26.990.774</u>	<u>26.737.259</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>26.990.774</u>	<u>26.737.259</u>

## Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	180.966	172.500	169.689
Ejendomsforsikringer	37.818	37.000	31.368
	<b>218.784</b>	<b>209.500</b>	<b>201.057</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Ekstraordinær rottesikring	0	0	49.063
Renovation	81.983	68.000	67.020
Elforbrug fællesarealer	12.998	18.000	14.209
Rotte- og skadedyrsbekæmpelse	469	450	441
	<b>95.450</b>	<b>86.450</b>	<b>130.733</b>
<b>3. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Renholdelse af gård og haveanlæg	47.941	4.000	1.235
Snerydning	16.500	8.000	688
	<b>64.441</b>	<b>12.000</b>	<b>1.923</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Udskiftning af varmemålere	29.006		21.755
Maler	0		57.570
Elektriker	4.622		33.563
Murer	0		595
Tømrer	20.891		390.834
VVS	5.604		45.255
Låseservice	-500		-300
Tagarbejde	2.500		0
Fælles arbejdsdag	3.000		0
Tømrer	18.401		0
Fælleshus	431		13.540
Vedligeholdelse af have	13.473		11.168
Diverse reguleringer	279		-1.910
	<b>97.707</b>	<b>450.648</b>	<b>572.070</b>



## Noter

	<u>2021/22</u>	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	<u>2020/21</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	58.535	67.725	67.270
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.100	17.000	15.500
Varmeregnskabshonorar	14.884	15.000	16.484
Kopier og kuverter	0	0	2.914
Porto og fragt	2.836	0	0
Kontingenter	6.264	0	6.090
Bankgebyrer	8.184	0	10.503
Kontorartikler	2.318	0	120
Arbejdsdage, arrangementer og bestyrelsesmøder	13.570	0	5.097
Repræsentation	250	0	0
Huslejetilskud	15.000	0	0
Administrative tillægsydelser	7.386	0	7.250
Diverse foreningsomkostninger	7.699	0	0
Øvrig administration	0	32.730	0
	<u><b>153.026</b></u>	<u><b>132.455</b></u>	<u><b>131.228</b></u>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	7.481	9.500	7.770
Renter, pengeinstitutter	18.309	18.000	17.185
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	750	0	0
	<u><b>26.540</b></u>	<u><b>27.500</b></u>	<u><b>24.955</b></u>

## Noter

	<u>31/3 2022</u>	<u>31/3 2021</u>
<b>7. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. april 2021	26.297.101	26.297.101
<b>Anskaffelsessum 31. marts 2022</b>	<b>26.297.101</b>	<b>26.297.101</b>
Opskrivninger 1. april 2021	1.702.899	1.702.899
Korrektion af tidligere opskrivninger	-1.702.899	-1.702.899
<b>Opskrivninger 31. marts 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022</b>	<b>26.297.101</b>	<b>26.297.101</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	28.000.000	28.000.000
<b>8. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-96.775	-23.700
Vandudgifter	131.287	49.063
Regulering	0	3.952
	<b>34.512</b>	<b>29.315</b>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Rådighedskasse	2.244	2.933
Nordea, konto 5013016471	1.974.492	1.797.073
	<b>1.976.736</b>	<b>1.800.006</b>

## Noter

				<u>31/3 2022</u>	<u>31/3 2021</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kurs-værdi		
BRF Nom. 1.522.000, 0,0652%	7.481	51.222	0	0	1.342.707
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>7.481</b>	<b>51.222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.342.707</b>
<b>Betalte renter</b>	<b>7.481</b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Lang del af gæld (mere end 1 år)				0	1.342.707
				<b>0</b>	<b>1.342.707</b>
<b>11. Varmeregnskab</b>					
Indbetalt a conto				260.556	61.953
Varmeudgifter				-169.387	2.426
				<b>91.169</b>	<b>64.379</b>
<b>12. Anden gæld</b>					
Flytteafregning				0	4.900
Leverandør af vare og tjenesteydelser				1.322.461	18.226
Ekspeditionsgebyr på handler				0	5.000
Gebyr, Andelsoverdragelse				0	27.000
Afsat revisor				16.100	15.500
				<b>1.338.561</b>	<b>70.626</b>

## Noter

---

### 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Eventualforpligtelser

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

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebreve for kr. 1.522.000.

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.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

### 14. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/03 2020	31/03 2021	31/03 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal 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

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</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"/>
<b>Feltnr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1991
D2	Ejendommens opførelsesår				1991
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffel- sesprisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/03 2022 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
		28.000.000		11.281	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/03 2022 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
			0	0	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	79.698	* 12 /	385
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	275	18	102

#### 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)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	11.561
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-279
K3	Teknisk andelsværdi	11.282

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	230	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	21	21
M3	Vedligeholdelse i alt	55	251	60

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

**Forklaring på udregning:**

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

**Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95

**Forklaring på udregning:**

**Årets afdrag**

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

Feltnr.		<u>År 2019/20</u>	<u>År 2020/21</u>	<u>År 2021/22</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	21	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.

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an-</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
	<u>dele (B1 + B2)</u>	<u>i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	11.281	11.281
Anskaffelsessum (kostpris)	10.595	10.595
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-279	-279
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		385
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		70
Finansielle poster, netto		3
Afdrag		7
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## Noter

---

### 15. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	26.990.774
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	28.000.000
Ejendommens kostpris	-26.297.101
	<u><b>28.693.673</b></u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. marts 2022.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.193.100</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u><b>5,53</b></u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. juni 2021)	<u><b>5,48</b></u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
8	163.450	1.307.600	903.118	7.224.942
9	181.500	1.633.500	1.002.850	9.025.652
8	180.000	1.440.000	994.562	7.956.498
4	203.000	812.000	1.121.645	4.486.581
<b>29</b>	<b>727.950</b>	<b>5.193.100</b>	<b>4.022.175</b>	<b>28.693.673</b>



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

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

## Bjarne Petterson

Formand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-184679707387  
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 10:46:53  
Underskrevet med NemID

## Allan Hein

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-877210101872  
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2022 kl.: 09:26:20  
Underskrevet med NemID

## Helle Irene Kure

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-099840879839  
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 21:24:41  
Underskrevet med NemID

## Mette Kierkegaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-083644410456  
Tidspunkt for underskrift: 19-07-2022 kl.: 13:31:32  
Underskrevet med NemID

## Kim Hein

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-632885549566  
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 12:24:31  
Underskrevet med NemID

## Nikolaj Højlund

Administrator NEM ID  
RID: 11904042  
Tidspunkt for underskrift: 01-08-2022 kl.: 13:37:51  
Underskrevet med NemID

## Steen K. Bager

Revisor NEM ID  
RID: 81358030  
Tidspunkt for underskrift: 01-08-2022 kl.: 20:09:31  
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 372c94NWTHT248062978