

**Andelsboligforeningen Præstelodden**

Præstelodden 22

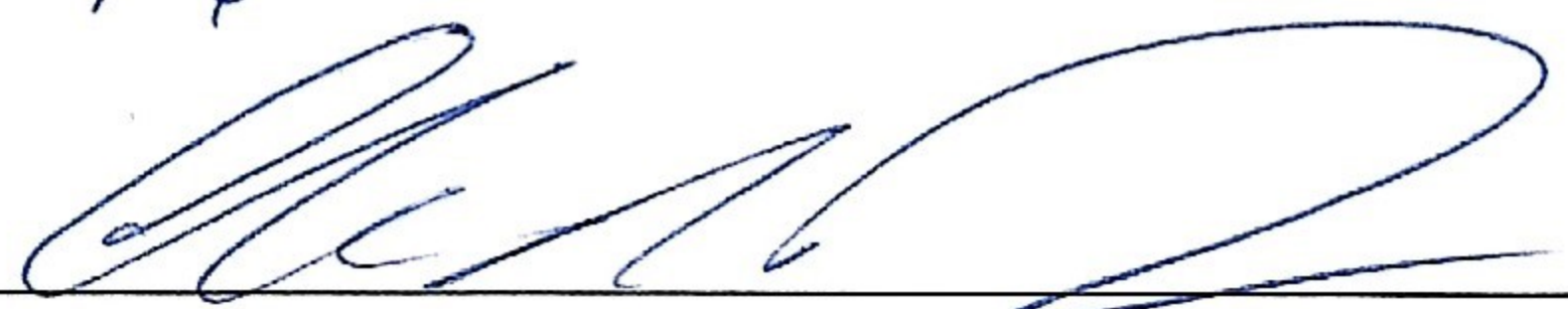
4180 Sorø

CVR-nummer 28240287

**Årsrapport 2020**

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den 9/6 2021



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	20

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Præstelodden  
Præstelodden 22  
4180 Sorø

CVR-nummer: 28240287  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020  
Stiftelsesdato: 1. januar 2004  
Matrikelnummer: Ejendommen matr. Nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder

### Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Præstelodden

### Bestyrelse

Bo Nielsen, formand  
Preeben Christensen  
Willy Nielsen  
Allan Bergen  
Kim Greiff

### Administrator

Dreist Advokat A/S v/advokat Claus N. Kristiansen  
Energivej 3  
4180 Sorø

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

### Revision

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74A  
4200 Slagelse

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Præstelodden.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 2. marts 2021

### Administrator



Dreist Advokat A/S v/advokat Claus N. Kristiansen

### Bestyrelsen



Bo Nielsen

Formand



Preeben Christensen



Willy Nielsen



Allan Bergen



Kim Greiff

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Præstelodden

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Præstelodden for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, 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.

### 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. 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

Slagelse den 2. marts 2021

**Dansk Revision Slagelse**

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

mne15744

Note	Resultatopgørelse for 2020	Realiseret 2020 DKK	Budget 2020 DKK (ej revideret)	Realiseret 2019 DKK
1	Boligafgift	3.019.200	3.019.200	3.121.200
	Øvrige indtægter	16.800	10.000	34.700
	<b>Indtægter</b>	<b>3.036.000</b>	<b>3.029.200</b>	<b>3.155.900</b>
2	Ejendomsskat og forsikringer	180.561	189.000	180.391
3	Forbrugsafgifter	96.093	92.000	87.563
4	Vedligeholdelse, løbende	131.742	112.000	130.061
5	Administrationsomkostninger	157.741	89.000	84.499
6	Øvrige foreningsomkostninger	58.474	74.000	44.463
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>624.611</b>	<b>556.000</b>	<b>526.977</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.411.389</b>	<b>2.473.200</b>	<b>2.628.923</b>
7	Finansielle omkostninger	622.070	625.000	1.825.745
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>622.070</b>	<b>625.000</b>	<b>1.825.745</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.789.319</b>	<b>1.848.200</b>	<b>803.178</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	300.000	300.000	50.000
	Reserve for vedligeholdelse fælleshus	50.000	50.000	4.000
	Betalte prioritetsafdrag	1.455.951	1.450.000	1.337.619
	Overført restandel af årets resultat	-16.632	48.200	-588.441
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.789.319</b>	<b>1.848.200</b>	<b>803.178</b>

Note	Balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
8	Ejendommen matr. Nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder	59.500.000	59.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
9	Andre tilgodehavender	65.361	73.973
	Periodeafgrænsningsposter	8.950	5.266
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>74.311</b>	<b>79.239</b>
10	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.125.105</b>	<b>1.831.737</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.199.416</b>	<b>1.910.976</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>61.699.416</b>	<b>61.410.976</b>



Note	Balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
11	Andelsindskud	11.900.000	11.900.000
12	Overført resultat m.v.	4.683.362	3.244.040
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>16.583.362</b>	<b>15.144.040</b>
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.121.796	771.796
	<b>Andre reserver</b>	<b>1.121.796</b>	<b>771.796</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>17.705.158</b>	<b>15.915.836</b>
14	Prioritetsgæld	43.918.320	45.374.271
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	0	4.000
	Forudbetalt boligafgift	37.000	29.850
15	Anden gæld	38.938	87.019
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>43.994.258</b>	<b>45.495.140</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>61.699.416</b>	<b>61.410.976</b>
16	Eventualforpligtelser		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2020	Realiseret 2020 DKK	Budget 2020 DKK (ej revideret)	Realiseret 2019 DKK
<b>1</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Lejeindtægt fælleshus	6.800	10.000	14.700
	Gebyr v. salg lejligheder	10.000	0	20.000
	<b>I alt</b>	<b>16.800</b>	<b>10.000</b>	<b>34.700</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	140.795	147.000	140.795
	Forsikringer	39.766	42.000	39.596
	<b>I alt</b>	<b>180.561</b>	<b>189.000</b>	<b>180.391</b>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	El, fællesmåler	4.285	17.000	4.123
	Renovation	91.808	75.000	94.069
	Vand og spillevandsafgifter	0	0	-10.629
	<b>I alt</b>	<b>96.093</b>	<b>92.000</b>	<b>87.563</b>
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Vedligeholdelse	80.804	70.000	26.582
	Vedligeholdelse udelys anlæg	0	0	81.212
	Vedligeholdelse udenomsarealer	112.792	40.000	21.227
	Energimærke/tilstandsrapport	1.040	2.000	1.040
	Vedligeholdelse hensat for meget tidligere år	-62.894	0	0
	<b>I alt</b>	<b>131.742</b>	<b>112.000</b>	<b>130.061</b>
<b>5</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Administrationshonorar	60.374	62.000	59.792
	Revision og regnskabsmæssig assistance	25.375	20.000	20.000
	Advokathonorar	57.813	0	0
	Porto og gebyr	9.152	2.000	555
	Kontorartikler	1.839	5.000	4.152
	Konsulentbistand	3.188	0	0
	<b>I alt</b>	<b>157.741</b>	<b>89.000</b>	<b>84.499</b>
<b>6</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	Fælleshus, driftsudgifter	47.974	32.000	28.916
	Møder og repræsentation	3.818	4.000	4.682
	AFB Kontingent	4.018	10.000	9.566
	Kursusudgifter	0	3.000	726
	Kørselsgodtgørelse	570	0	573
	Småanskaffelser	2.094	0	0
	Diverse uforudsete udgifter	0	25.000	0
	<b>I alt</b>	<b>58.474</b>	<b>74.000</b>	<b>44.463</b>

Note	Noter til resultatopgørelse for 2020	Realiseret 2020 DKK	Budget 2020 DKK (ej revideret)	Realiseret 2019 DKK
<b>7</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	622.070	625.000	1.061.220
	Låneomkostninger	0	0	764.525
	<b>I alt</b>	<b>622.070</b>	<b>625.000</b>	<b>1.825.745</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
<b>8</b>	<b>Ejendommen matr. Nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder</b>		
	Kostpris pr. 1. januar	59.500.000	59.500.000
	Kostpris pr. 31. december	59.500.000	59.500.000
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	62.000.000	62.000.000
<b>9</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende vand	65.361	73.973
	<b>I alt</b>	<b>65.361</b>	<b>73.973</b>
<b>10</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Kassebeholdning	172	474
	Nordea 6877 793816	2.122.384	1.821.797
	Foreningskonto 6278 738971	2.549	5.199
	Omprioriteringskonto 4398 740128	0	4.267
	<b>I alt</b>	<b>2.125.105</b>	<b>1.831.737</b>
<b>11</b>	<b>Andelsindskud</b>		
	Saldo pr. 1. januar	11.900.000	11.900.000
	<b>I alt</b>	<b>11.900.000</b>	<b>11.900.000</b>
<b>12</b>	<b>Overført resultat m.v.</b>		
	Saldo pr. 1. januar	3.244.043	2.494.862
	Betalte prioritetsafdrag	1.455.951	1.337.619
	Rest af årets resultat	-16.632	-588.441
	<b>I alt</b>	<b>4.683.362</b>	<b>3.244.040</b>
<b>13</b>	<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
	<b>Vedligeholdelse ejendommen</b>		
	Saldo pr. 1. januar	685.796	635.796
	Årets henlæggelse	300.000	50.000
	<b>Ejendommen alt</b>	<b>985.796</b>	<b>685.796</b>
	<b>Vedligeholdelse fælleshus</b>		
	Saldo pr. 1. januar	86.000	82.000
	Årets henlæggelse	50.000	4.000
	<b>Fælleshus i alt</b>	<b>136.000</b>	<b>86.000</b>
	<b>I alt</b>	<b>1.121.796</b>	<b>771.796</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
<b>14</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
	Nordea Kredit, rentetilpasning F5 1%, restløbetid 25 3/4 år	14.823.920	15.378.271
	Nordea Kredit, Kontant annuitet 0,5%, restløbetid 29 år	29.094.400	29.996.000
	<b>I alt</b>	<b>43.918.320</b>	<b>45.374.271</b>
	Kursværdi af prioritetsgæld	44.685.830	44.914.451
<b>15</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Kreditorer	18.938	72.394
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	14.625
	<b>I alt</b>	<b>38.938</b>	<b>87.019</b>

## Eventualposter og forpligtelser mv.

---

### Note 16 Eventualposter og forpligtelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, DKK 43.918.320, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 59.500.000

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen finansielle kontrakter (renteswap) tilknyttet prioritetslånet.

## Nøgleoplysninger

### Note 17 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Præstelodden 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	34	3.570	3.570	3.570
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 <b>I alt</b>	34	3.570	3.570	3.570

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikring og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold til andelshaverne andel i foreningens formue. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2004
D2 Ejendommens opførelsesår	2005

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2 Ikke relevant		

## Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	59.500.000	16.667

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.121.796	314

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

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	251.600	x 12	/ 3.570	846
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3.570	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 3.570	0



**Nøgleoplysninger**

J1	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	2018	2019	2020
		DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>
		378	225	501
<b>Forklaring på udregning</b> Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)				

K1	Andelsværdi	4.645	Andelsværdi på balancen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)	Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år	Forklaring på udregning
		11.707	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)		16.352	K1+K2

M1	Vedligeholdelse, løbende	86	36	37
		0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	86	36	37
<b>Forklaring på udregning</b> Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)				

P	Friværdi	Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26%

R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	2018	2019	2020
		DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>
		369	375	408
<b>Forklaring på udregning</b> Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)				

## Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m <sup>2</sup> andel	DKK pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	17.367	17.367
Anskaffelsessum (kostpris)	16.667	16.667
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.707	11.707
Foreslået andelsværdi	4.645	4.645
Reserver uden for andelsværdi	314	314
		<b>DKK/m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		846
		<b>I pct.</b>
<b>Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		18
Finansielle poster, netto		23
Afdrag		54
<b>I alt</b>		<b>100</b>
		<b>99</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>99</b>

## Beregning af andelsværdi

### Note 18 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (anskaffelsessum), samt vedtægterne:

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2020 DKK	2020 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.583.362
	Ejendommens anskaffelsessum	59.500.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-59.500.000	0
			<u>16.583.362</u>
	Værdi af indskudt andelskrone (sidste år 1,27)		<u>1,39</u>
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fordelt pr. andel	<u>487.746</u>	<u>445.413</u>

Foreningens seneste offentlige ejendomsvurdering, er gyldig den 1. juli 2020. Denne vurdering vil eventuel blive anvendt på et senere tidspunkt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien., jf. Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 3 (fastholdt værdi).

På baggrund af ovenstående beregning iht. § 5, stk. 2, litra a foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris. pr. andel udgør ovenstående beløb indtil næste generalforsamling i 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstelodden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Dagsværdien måles ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019<sup>1</sup> fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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 andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

---

<sup>1</sup> Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.