

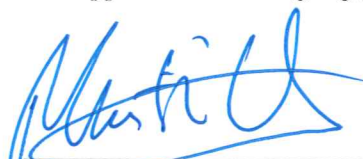
# Andelsboligforeningen Naverparken

Navervej 9-11, 8600 Silkeborg

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22/6-21

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                      | Side |
|------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |      |
| Bestyrelsespåtegning                                 | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                         |      |
| Foreningsoplysninger                                 | 5    |
| Ledelsesberetning                                    | 6    |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 7    |
| Resultatopgørelse                                    | 10   |
| Balance                                              | 11   |
| Noter                                                | 13   |

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Naverparken.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.

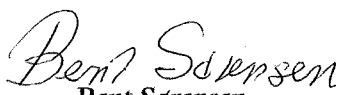
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

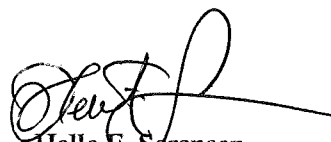
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

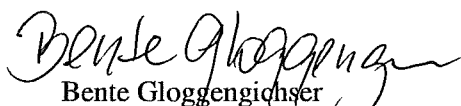
Silkeborg, den 26. marts 2021

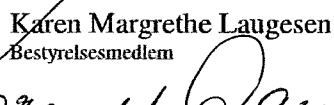
### **Bestyrelse**

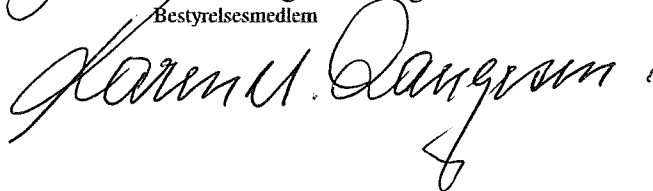
  
Flemming Rask  
Formand

  
Bent Sørensen  
Næstformand

  
Helle E. Sørensen  
Kasserer

  
Bente Gloggenichsen  
Sekretær

  
Karen Margrethe Laugesen  
Bestyrelsesmedlem



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Naverparken**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naverparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 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**

Andelsboligforeningen Naverparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. 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.

## 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

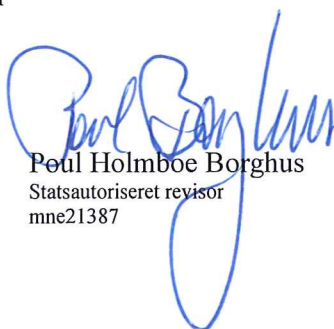
Silkeborg, den 26. marts 2021

### Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted  
Registreret revisor  
mne34266



Poul Holmboe Borghus  
Statsautoriseret revisor  
mne21387

## Foreningsoplysninger

---

|                              |                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andelsboligforeningen</b> | Andelsboligforeningen Naverparken<br>Navervej 9-11<br>8600 Silkeborg<br><br>Etableret: 10. november 2005<br>Hjemsted: Silkeborg Kommune<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br><br>Andelskapital: 15.607.935<br>Andelshavere: 35 |
| <b>Ejendommen</b>            | Matrikelnr: 497d, Silkeborg Markjorder                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bestyrelse</b>            | Flemming Rask, Formand<br>Bent Sørensen, Næstformand<br>Helle F. Sørensen, Kasserer<br>Bente Gloggengichser, Sekretær<br>Karen Margrethe Laugesen, Bestyrelsesmedlem                                                                  |
| <b>Revisor</b>               | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Stagehøjvej 22<br>8600 Silkeborg                                                                                                                             |
| <b>Bankforbindelse</b>       | Danske Bank<br>Vestergade 3<br>8600 Silkeborg                                                                                                                                                                                         |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Generelt**

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder, beliggende Navervej 9-11, 8600 Silkeborg.

### **Økonomisk udvikling**

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet, da der har været store vedligeholdelsesposter i 2020.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 2.

### **Resultatdisponering**

Årets resultat udgør kr. 87.144, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

### **Den forventede udvikling**

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Naverparken 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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.

### Indtægter

Andelsboligforeningen har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Boligafgift og indbetaling til fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### 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 andelsboligforeningens 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslånmv.).

### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes forskrifter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                   | 2020             | 2021<br>(ej revideret) | 2019             |
|----------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| Boligafgift og fællesomkostninger      | 1.618.539        | 1.275.372              | 1.961.483        |
| Venteliste                             | 6.900            | 0                      | 3.300            |
| <b>Indtægter i alt</b>                 | <b>1.625.439</b> | <b>1.275.372</b>       | <b>1.964.783</b> |
| Ejendomsskat                           | -121.465         | -129.000               | -326.268         |
| Refunderet ejendomsskat, tidligere år  | 0                | 0                      | 2.532.804        |
| Bygningsforsikring                     | -38.514          | -39.000                | -38.128          |
| Renovation                             | -61.473          | -63.000                | -61.668          |
| Yousee, Kabel-TV                       | -82.537          | -87.000                | -82.534          |
| El-forbrug                             | -4.009           | -5.000                 | -3.645           |
| Fællesarealer                          | -38.144          | -43.000                | -24.827          |
| Vedligeholdelse                        | -336.393         | -205.000               | -37.243          |
| Henlagt til fremtidig vedligeholdelse  | -150.000         | -150.000               | -572.000         |
| 1 Administrationsomkostninger          | -63.341          | -73.900                | -92.200          |
| Omkostninger i alt                     | -895.876         | -794.900               | 1.294.291        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>729.563</b>   | <b>480.472</b>         | <b>3.259.074</b> |
| Finansielle omkostninger               | -642.419         | -637.952               | -731.772         |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>87.144</b>    | <b>-157.480</b>        | <b>2.527.302</b> |
| Årets resultat fordeles således:       |                  |                        |                  |
| Betalte prioritetsafdrag               | 426.453          | 431.069                | 402.042          |
| Overført restandel af årets resultat   | -339.309         | -588.549               | 2.125.261        |
| Overført til "Overført resultat"       | 87.144           | -157.480               | 2.527.303        |
| <b>I alt</b>                           | <b>87.144</b>    | <b>-157.480</b>        | <b>2.527.303</b> |

## Balance 31. december

---

| Aktiver                        |                       |                   |                   |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Note                           |                       | 2020              | 2019              |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                       |                   |                   |
| 2                              | Ejendom               | 67.666.500        | 63.000.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |                       | <b>67.666.500</b> | <b>63.000.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                       |                   |                   |
|                                | Tilgodehavender       | 0                 | 2.480.491         |
|                                | Periodiseringer       | 28.998            | 25.989            |
|                                | Tilgodehavender i alt | 28.998            | 2.506.480         |
| 3                              | Likvide beholdninger  | 2.274.919         | 672.346           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |                       | <b>2.303.917</b>  | <b>3.178.826</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>           |                       | <b>69.970.417</b> | <b>66.178.826</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                     |                   |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                                | 2020              | 2019              |
| <b>Egenkapital</b>                                  |                   |                   |
| 4 Andelsindskud                                     | 15.607.935        | 15.607.935        |
| 5 Reserve for opskrivninger                         | 8.773.250         | 4.773.250         |
| 6 Tabs- og vindingskonto                            | 1.706.446         | 2.045.756         |
| 7 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld               | -4.741.577        | -4.482.229        |
| 8 Afdrag på gæld                                    | 4.874.618         | 4.448.166         |
| Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 26.220.672        | 22.392.878        |
| 9 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen      | 1.150.889         | 1.000.889         |
| Andre reserver                                      | 1.150.889         | 1.000.889         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                            | <b>27.371.561</b> | <b>23.393.767</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                           |                   |                   |
| 10 Gæld til realkreditinstitutter                   | 42.128.440        | 42.300.160        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt               | 42.128.440        | 42.300.160        |
| Kortfristet del af langfristet gæld                 | 431.070           | 426.453           |
| Forudbetalt leje                                    | 24.346            | 41.903            |
| 11 Anden gæld                                       | 15.000            | 16.543            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt               | 470.416           | 484.899           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                     | <b>42.598.856</b> | <b>42.785.059</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                               | <b>69.970.417</b> | <b>66.178.826</b> |
| <b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>     |                   |                   |
| <b>13 Eventualforpligtelser</b>                     |                   |                   |
| <b>14 Nøgleoplysninger</b>                          |                   |                   |
| <b>15 Beregning af andelsværdi</b>                  |                   |                   |

## Noter

---

|                                                | 2020              | 2019              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Administrationsomkostninger</b>          |                   |                   |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport         | 20.949            | 20.394            |
| Anden revisorrådgivning                        | 12.780            | 13.976            |
| Valuarhonorar                                  | 12.500            | 27.500            |
| Møder, porto, kontor m.v.                      | 11.757            | 15.547            |
| ABF-kontingent                                 | 5.355             | 6.885             |
| Småanskaffelser                                | 0                 | 7.898             |
|                                                | <b>63.341</b>     | <b>92.200</b>     |
| <b>2. Ejendom</b>                              |                   |                   |
| Anskaffelsessum 1. januar                      | 58.226.750        | 58.226.750        |
| Tilgang i årets løb                            | 666.500           | 0                 |
| <b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>       | <b>58.893.250</b> | <b>58.226.750</b> |
| Opskrivninger 1. januar                        | 4.773.250         | 7.773.250         |
| Årets værdiregulering                          | 4.000.000         | -3.000.000        |
| <b>Opskrivninger 31. december 2020</b>         | <b>8.773.250</b>  | <b>4.773.250</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>67.666.500</b> | <b>63.000.000</b> |
| Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020    | 48.000.000        | 48.000.000        |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering fra 9. juni 2020 fra ejendomsmægler og valuar fra Colliers International. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 48.000.000 kr.

Til denne vurdering er der anvendt en pris pr./kvm. på kr. 17.018. Efter valuarvurdering har foreningen fået foretaget forbedringer som er tillagt værdien. Der er modtaget ekstern vurdering af denne forbedring. Såfremt pris pr./kvm ændres fremadrettet, vil ejendommens beregnede værdi også ændre sig.

## Noter

---

|                                               | 31/12 2020        | 31/12 2019        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3. Likvide beholdninger</b>                |                   |                   |
| Danske Bank, 1059-0310                        | 1.346.059         | 425.005           |
| Danske Bank, 1059-0329                        | 38.709            | 32.300            |
| Danske Bank, 1059-0337                        | 890.151           | 215.041           |
|                                               | <u>2.274.919</u>  | <u>672.346</u>    |
| <b>4. Andelsindskud</b>                       |                   |                   |
| Andelsindskud 1. januar                       | 15.607.935        | 15.607.935        |
|                                               | <u>15.607.935</u> | <u>15.607.935</u> |
| <b>5. Reserve for opskrivninger</b>           |                   |                   |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar  | 4.773.250         | 7.773.250         |
| Årets værdiregulering                         | 4.000.000         | -3.000.000        |
|                                               | <u>8.773.250</u>  | <u>4.773.250</u>  |
| <b>6. Tabs- og vindingskonto</b>              |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar                   | 2.045.755         | -79.505           |
| Årets overførte overskud eller underskud      | -339.309          | 2.125.261         |
|                                               | <u>1.706.446</u>  | <u>2.045.756</u>  |
| <b>7. Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</b> |                   |                   |
| Kursregulering af gæld 1. januar              | -4.482.228        | -3.808.294        |
| Årets kursregulering af gæld                  | -259.349          | -122.257          |
| Kurstab og låneomkostninger ved omlægning     | 0                 | -551.678          |
|                                               | <u>-4.741.577</u> | <u>-4.482.229</u> |

## Noter

|                                                                                                                                                                                | 31/12 2020        | 31/12 2019        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>8. Afdrag på gæld</b>                                                                                                                                                       |                   |                   |
| Afdrag på gæld 1. januar                                                                                                                                                       | 4.448.165         | 4.046.124         |
| Årets afdrag på gæld                                                                                                                                                           | 426.453           | 402.042           |
|                                                                                                                                                                                | <b>4.874.618</b>  | <b>4.448.166</b>  |
| <b>9. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>                                                                                                                         |                   |                   |
| Reserveret 1. januar                                                                                                                                                           | 1.000.889         | 428.889           |
| Ifølge resultatdisponering                                                                                                                                                     | 150.000           | 572.000           |
|                                                                                                                                                                                | <b>1.150.889</b>  | <b>1.000.889</b>  |
| <b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                                                                      |                   |                   |
| Realkredit Danmark, flexlån                                                                                                                                                    | 10.000.000        | 10.000.000        |
| Realkredit Danmark, flexlån                                                                                                                                                    | 17.000.845        | 17.000.845        |
| Realkredit Danmark, kontantlån 1%                                                                                                                                              | 14.297.564        | 14.724.017        |
| Kursregulering                                                                                                                                                                 | 1.261.100         | 1.001.751         |
|                                                                                                                                                                                | 42.559.509        | 42.726.613        |
| Heraf kortfristede gældsforpligtelser                                                                                                                                          | -431.069          | -426.453          |
|                                                                                                                                                                                | <b>42.128.440</b> | <b>42.300.160</b> |
| <b>11. Anden gæld</b>                                                                                                                                                          |                   |                   |
| Revisor                                                                                                                                                                        | 15.000            | 15.000            |
| Andre skyldige omkostninger                                                                                                                                                    | 0                 | 1.543             |
|                                                                                                                                                                                | <b>15.000</b>     | <b>16.543</b>     |
| <b>12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                               |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 42.559.509, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør kr. 67.666.500. |                   |                   |

### 13. Eventualforpligtelser

#### **Pantsatte andelsbeviser:**

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

#### **Fastfrysning af valuarvurdering:**

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er indhentet valuarvurdering før 1. juli 2020 og er således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

### 14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Naverparken 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:

| Felt nr. | Boligtype                            | 31/12 2018                  | 31/12 2019                  | 31/12 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                        | 3.937                       | 3.937                       | 35         | 3.937                       |
| 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                                | 3.937                       | 3.937                       | 35         | 3.937                       |

| 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 | 2005 |  |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 2007 |  |

| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

|                          |                                                                                                                                                                | Ejendomsværdi (F2)                                                                                                               |                                     |                                   |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                          |                                                                                                                                                                | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                               |                                     |                                   |
| Feltnr.                  | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Anvendt værdi<br>31/12 2020 kr.                                                                                                  |                                     |                                   |
| F2                       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                           | 67.666.500                                                                                                                       | 17.187                              |                                   |
|                          |                                                                                                                                                                | Andre reserver (F3)                                                                                                              |                                     |                                   |
|                          |                                                                                                                                                                | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                               |                                     |                                   |
| Feltnr.                  | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Anvendt værdi<br>31/12 2020 kr.                                                                                                  |                                     |                                   |
| F3                       | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                            | 1.150.889                                                                                                                        | 292                                 |                                   |
| Feltnr.                  | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | (F3 * 100) / F2 %                                                                                                                |                                     |                                   |
| F4                       | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                            | 2                                                                                                                                |                                     |                                   |
| Feltnr.                  | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Ja                                                                                                                               | Nej                                 |                                   |
| G1                       | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 | <input type="checkbox"/>                                                                                                         | <input checked="" 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<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                     |                                   |
| Feltnr.                  |                                                                                                                                                                | kr. pr. m <sup>2</sup>                                                                                                           |                                     |                                   |
| H1                       | Boligafgift                                                                                                                                                    | 106.281 * 12 /                                                                                                                   | 3.937 324                           |                                   |
| H2                       | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                          | 0 * 12 /                                                                                                                         | 3.937 0                             |                                   |
| H3                       | Boliglejeindtægter                                                                                                                                             | 0 * 12 /                                                                                                                         | 3.937 0                             |                                   |
| Forklaring på udregning: |                                                                                                                                                                | Årets resultat<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                                                    |                                     |                                   |
| Feltnr.                  |                                                                                                                                                                | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                                                                | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup>   | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J                        | Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år                                                                                           | 53                                                                                                                               | 642                                 | 22                                |

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

| 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                  | 6.660                                                       |
| K2                             | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 10.235                                                      |
| K3                             | Teknisk andelsværdi          | 16.895                                                      |

| Forklaring på udregning: |                                             | Vedligeholdelse pr. år                |                                   |                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                          |                                             | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                   |                                   |
| Feltnr.                  |                                             | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup>     | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                       | Vedligeholdelse, løbende                    | 55                                    | 9                                 | 85                                |
| M2                       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 25                                    | 145                               | 38                                |
| M3                       | Vedligeholdelse i alt                       | 80                                    | 154                               | 123                               |

| 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) | 37                                                                                  |

| Forklaring på udregning: |                                                       | Årets afdrag                                                |                                   |                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                          |                                                       | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                   |                                   |
| Feltnr.                  |                                                       | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                           | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R                        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 93                                                          | 206                               | 108                               |

**15. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

|                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 26.220.672        |
| Korrekationer i henhold til andelsboligloven:                              |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                      | 42.559.509        |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                  | -42.559.509       |
|                                                                            | <b>26.220.672</b> |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | 15.607.935 |
|----------------------------------------|------------|

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <b>1,6800</b> |
|-------------------------|---------------|

|                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. juni 2020) | <b>1,43</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Type   | Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Type A | 14           | 422.460                      | 5.914.440           | 709.715                          | 9.936.010                       |
| Type B | 21           | 461.595                      | 9.693.495           | 775.460                          | 16.284.662                      |
|        | <b>35</b>    | <b>884.055</b>               | <b>15.607.935</b>   | <b>1.485.175</b>                 | <b>26.220.672</b>               |

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.