

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

Årsrapport for 1. november 2019 - 31. oktober 2020 34. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	21
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Beliggende

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

Matr. nr. 7 al, Ølstykke by, Ølstykke

Bestyrelse

Henning Thode, formand

Kristian Henriksen

Jens Andersen

Susanne Friland Jensen

Jeanne Hartvig

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4 C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2021

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden for 1. november 2019 - 31. oktober 2020 for Ølstykke Ny Andelsboligforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. oktober 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret for 1. november 2019 - 31. oktober 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2021

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Ølstykke, den 19. januar 2021

Bestyrelsen:

Henning Thode, formand

Kristian Henriksen

Jens Andersen

Susanne Friiland Jensen

Jeanne Hartvig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ølstykke Ny Andelsboligforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ølstykke Ny Andelsboligforening for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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. oktober 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en 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, 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 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 - fortsat

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

Brøndby, den 19. januar 2021

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 1. november 2019 - 31. oktober 2020

		Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/2019
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.678.400	2.678.400	2.678.400
Overdragelseshonorar m.v.		2.400	7.000	8.000
Grundejerforeningen Rubinen		9.600		9.000
Indtægter i alt		<u>2.690.400</u>	<u>2.685.400</u>	<u>2.695.400</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	700.996	712.900	696.232
Forbrugsafgifter	2	214.705	217.850	197.973
Renholdelse/Grønne områder	3	19.855	60.000	22.354
Vedligeholdelse, løbende	4	220.679	150.000	216.852
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	424.398	640.000	0
Forenings- og administrationsomkostninger	6	193.820	219.600	223.273
Afskrivning gaskedler	10	99.955	100.000	99.955
Omkostninger i alt		<u>1.874.408</u>	<u>2.100.350</u>	<u>1.456.639</u>
Resultat før finansielle poster		<u>815.992</u>	<u>585.050</u>	<u>1.238.761</u>
Finansielle indtægter	7	0	0	0
Finansielle omkostninger	8	674.601	420.800	423.766
Finansielle poster, netto		<u>674.601</u>	<u>420.800</u>	<u>423.766</u>
Årets resultat		<u>141.391</u>	<u>164.250</u>	<u>814.995</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"				<u>0</u>
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag		524.420	470.230	468.547
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-99.955	-100.000	-99.955
Overført restandel af årets resultat		-283.074	-205.980	446.403
		<u>141.391</u>	<u>164.250</u>	<u>814.995</u>
Disponeret i alt		<u>141.391</u>	<u>164.250</u>	<u>814.995</u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke	9	106.294.530	105.201.575
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 16. maj 2020. Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 72.000.000.			
Installationer, gaskedler m.v.	10	<u>1.249.470</u>	<u>1.349.425</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>107.544.000</u>	<u>106.551.000</u>
Anlægsaktiver		<u>107.544.000</u>	<u>106.551.000</u>
Mellemværende andelsoverdragelser		0	3.950
Øvrige tilgodehavender		9.637	9.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>150.678</u>	<u>147.770</u>
Tilgodehavender		<u>160.315</u>	<u>160.720</u>
Likvide beholdninger	11	<u>3.031.512</u>	<u>3.037.358</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.191.827</u>	<u>3.198.078</u>
Aktiver		<u><u>110.735.827</u></u>	<u><u>109.749.078</u></u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.145.000	9.145.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		59.068.283	57.975.328
Overført resultat mv.		7.682.422	-3.049.166
Egenkapital før andre reserver		<u>75.895.705</u>	<u>64.071.162</u>
Andre reserver			
Reserveret til værdiforringelse og til vedligeholdelse af ejendommen		<u>19.000.000</u>	<u>29.590.197</u>
Andre reserver		<u>19.000.000</u>	<u>29.590.197</u>
Egenkapital	12	<u>94.895.705</u>	<u>93.661.359</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	15.767.715	15.974.423
Mellemværende andelsoverdragelser		4.500	4.500
Øvrig gæld	14	<u>67.907</u>	<u>108.796</u>
Gældsforpligtelser	15	<u>15.840.122</u>	<u>16.087.719</u>
Passiver		<u>110.735.827</u>	<u>109.749.078</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/2019
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	593.457	593.460	593.457
Forsikringer	107.539	119.440	102.775
	<u>700.996</u>	<u>712.900</u>	<u>696.232</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Renovation	206.618	208.850	189.962
Elforbrug fællesarealer	8.087	9.000	8.011
	<u>214.705</u>	<u>217.850</u>	<u>197.973</u>
Note 3. Renholdelse/Grønne områder			
Haveanlæg	3.738		5.575
Bortkørsel af affald	2.850		6.279
Snerydning	1.500		10.500
Drift og reparation, traktor	11.767		0
	<u>19.855</u>	<u>60.000</u>	<u>22.354</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Tagrenovering	-6.104		8.422
Brønde	0		76.844
Murer	6.725		40.328
Snedker og tømrer	10.868		80.353
VVS	0		7.070
Skadedyrsbekæmpelse	2.495		0
Gasfyr/varmeanlæg	0		-1.411
Værktøj og inventar	1.673		0
Elektriker	2.557		0
Græsarmeringsbelægning	200.375		0
Selvrisiko, skade	0		3.342
Diverse vedligeholdelse	2.090		1.904
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	<u>220.679</u>	<u>150.000</u>	<u>216.852</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/2019
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Eablering af p-pladser	275.388	500.000	0
Kloakarbejder	149.010	140.000	0
	<u>424.398</u>	<u>640.000</u>	<u>0</u>
Note 6. Forenings- og administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	117.600	117.600	116.420
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	23.125
Honorar valuarvurdering	17.187	20.000	16.750
Honorar admistratør vedr. valuarvurdering	0	0	3.125
Energimærkning	0	0	24.800
Møder og generalforsamling	6.652	36.000	8.746
Gebyrer m.v.	6.539	7.000	6.542
Kontorartikler m.v.	1.982	12.000	3.905
Drift af EDB	4.860	0	4.860
Web-adgang	3.000	3.000	3.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.000	0	12.000
	<u>193.820</u>	<u>219.600</u>	<u>223.273</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	323.686	420.800	422.268
Kursregulering, låneomlægning	264.625	0	0
Omkostninger, låneomlægning	84.281	0	0
Renteomkostninger, bank	2.009	0	1.498
	<u>674.601</u>	<u>420.800</u>	<u>423.766</u>

Noter til balancen

	2020 kr.	2019 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke		
Kostpris 1. november	47.226.247	47.226.247
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. oktober	<u>47.226.247</u>	<u>47.226.247</u>
Opskrivninger 1. november	57.975.328	44.162.373
Årets opskrivning	<u>1.092.955</u>	<u>13.812.955</u>
Opskrivninger 31. oktober	<u>59.068.283</u>	<u>57.975.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>106.294.530</u>	<u>105.201.575</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 16. maj 2020 i henhold til vurdering af 16. maj 2020 af Peter Ryaa, Ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE fra Valuaren International ApS.

Den offentlige vurdering pr. 31. oktober 2019 udgør kr. 72.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en forrentningsprocent 5,75% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningsprocenten, idet en følsomhedsregning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 5,75% til 6,25% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 8.360.000 . En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,9142 til kr. 7,3516.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.632.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,7252 til kr. 7,5406.

Noter til balancen - fortsat

	2020 kr.	2019 kr.
Note 10. Installationer, gaskedler m.v.		
Kostpris 1. november	1.499.359	1.499.359
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris 31. oktober	<u>1.499.359</u>	<u>1.499.359</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. november	149.934	49.979
Afskrivning indeværende år	99.955	99.955
Akkumulerede afskrivninger, afhændet installation	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. oktober	<u>249.889</u>	<u>149.934</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>1.249.470</u>	<u>1.349.425</u>
Forventet levetid, år	<u>15</u>	<u>15</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Danske Bank	2.276.694	2.279.561
Nykredit Bank, aftalekonto	<u>754.818</u>	<u>757.797</u>
	<u>3.031.512</u>	<u>3.037.358</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Egenkapital

Egenkapital før andre reserver					
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	imø værd vedl af ej
Saldo pr. 1. november	9.145.000	57.975.328	-3.049.166	64.071.162	
Årets opskrivning		1.092.955		1.092.955	
Reserveret til vedligeholdelse			0	0	
Overført til/fra reserver			10.590.197	10.590.197	
Overført af årets resultat			141.391	141.391	
Saldo 31. oktober	9.145.000	59.068.283	7.682.422	75.895.705	

Noter til balancen, fortsat

Note 13. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og	Betalte	Nominel
			bidrag	afdrag	restgæld
			2019/2020	2019/2020	= pantebrevs restgæld 31/10
			kr.	kr.	kr.
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2 % Opr. kr. 8.240.000, konvertibel Rentesats 2,1224 %		Indfriet	77.899	90.736	0
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 2 % Opr. kr. 9.813.000, konvertibel Rentesats 2,1652 %		Indfriet	94.529	107.399	0
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 1 % Opr. kr. 16.094.000, konvertibel Rentesats 1,1636 %	101,93	24 år 5 mdr.	151.258	326.285	15.767.715
			<u>323.686</u>	<u>524.420</u>	<u>15.767.715</u>

Noter til balancen - fortsat

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 14. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	23.125
Murer	0	32.313
Jørlunde Maskinforretning	5.921	0
Container	2.850	3.462
Nordmajs Service	5.250	5.250
Administrationshonorar	18.972	15.218
Egedal Kommune	4.914	4.914
Honorar, valuarvurdering	0	13.750
Bestyrelsesgodtgørelse	6.000	6.000
Diverse gæld	0	4.764
	<u>67.907</u>	<u>108.796</u>

Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 15.205.908 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 13.

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis nom. kr. 1.959.000 samt nom. kr. 2.815.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover afgiftspantebrevene stillet pant for gæld med samlet hovedstol på kr. 16.094.000 i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 3 andelshavere.

Øvrige forhold

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 har Statens Administration oplyst, at der er opgjort et tilbagebetalingskrav vedrørende ydet støtte fra staten og / eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen og som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen, på kr. 20.384.582 pr. 31. december 2013.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer i Ølstykke Ny Andelsboligforening 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

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/10 2020 Stk.	31/10 2020 m ²	31/10 2019 m ²	31/10 2018 m ²
B1	Andelsboliger	62	5.952	5.952	5.952
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	62	5.952	5.952	5.952

	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: Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant.		

F1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

F2		kr.	kr. pr. m ²
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.544.000	18.069

F3		kr.	kr. pr. m ²
	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.000.000	3.192

F4		%
	Reserver i procent af ejendomsværdi	18

	Sæt kryds	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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	223.200	* 12 /	5.952	450
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	145	137	24

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	12.700
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.125
K3	Teknisk andelsværdi	14.825

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	36	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	71
M3	Vedligeholdelse i alt	22	36	108

	%	
P	Friværdi	85

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	77	79	88

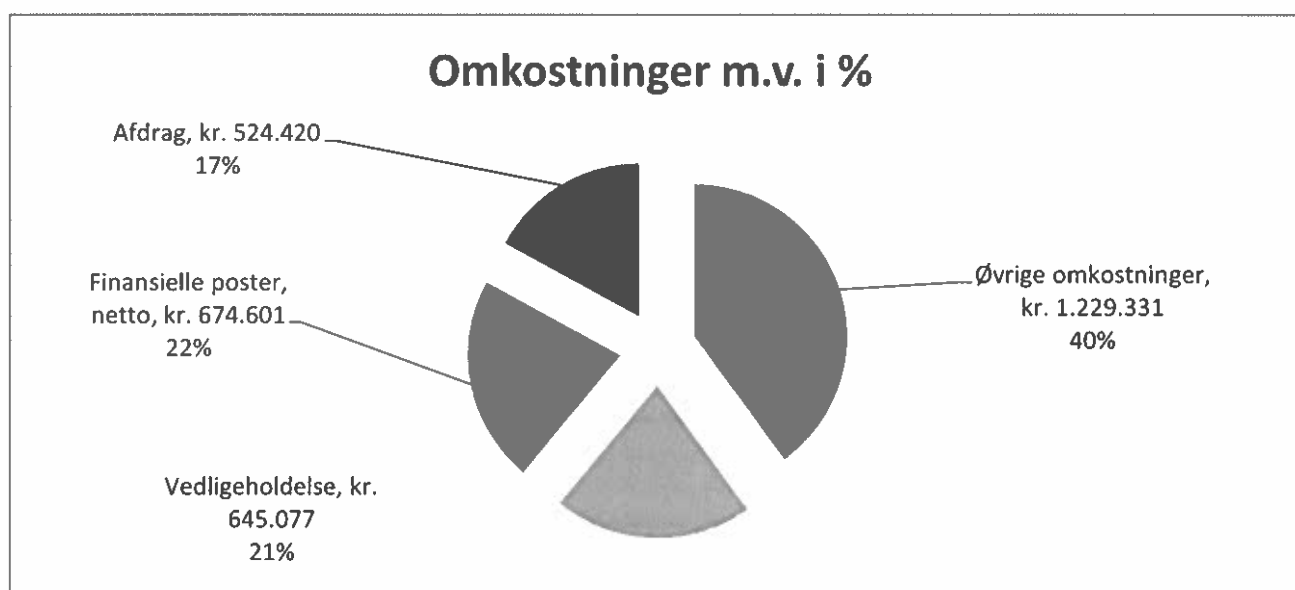
Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr./m ² andele (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	12.097	12.097	
Valuarvurdering	18.069	18.069	
Anskaffelsessum (kostpris)	7.935	7.935	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.125	2.125	
Foreslået andelsværdi	12.700	12.700	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.192	3.192	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		450	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			100



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. oktober		75.895.705
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. oktober	15.767.715	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. oktober	<u>-16.072.621</u>	<u>-304.906</u>
		<u>75.590.799</u>

Dagsværdien er følsom overfor udsving i forrentningsprocenten samt udsving i lejeindtægterne. Der henvises til note 9 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

	<u>75.590.799</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.145.000	<u>8,2658</u>
Værdien pr. andel bliver i henhold til § 5, stk. 2 b herefter		<u>1.219.206</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. andel vedtaget på generalforsamlingen den 26. februar 2020		<u>1.029.018</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Ny Andelsboligforening er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift 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 indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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.

Installationer afskrives over forventet brugstid, der er fastsat til 15 år.

Driftsmateriel og inventar afskrives over 3-10 år.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom i øvrigt.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 17 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.544.000		18.069
		kr.		kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.000.000		3.192
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift			450
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			12.700
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			2.125
K3	Teknisk andelsværdi			14.825
				%
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			85

Penneo

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

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

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator/dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-12 08:22:26Z

NEM ID 

Henning Thode

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-970504454758

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-03-12 09:51:13Z

NEM ID 

Jens Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-841051577910

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-03-12 10:41:58Z

NEM ID 

Susanne Friland Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-700714978500

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-03-13 16:17:09Z

NEM ID 

Jeanne Daisy Hartvig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-494576142051

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-03-15 07:21:19Z

NEM ID 

Kristian Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-881274030114

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-23 13:33:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BJE73-ZOUTZ-08XBN-VLNI1-H63MM-C5ZXO

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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