

Andelsboligforeningen Omegaparken

Omegaparken 1-32, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

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

Bestyrelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. marts 2021

Bestyrelse

Anne Lise Honoré
Formand

Kjeld Madsen
Kasserer

Kirsten Bjerre

Ellen Nielsen

Ingelise Bentzen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omegaparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omegaparken 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. 12 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 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 Omegaparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Aabyhøj, den 12. marts 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl

statsautoriseret revisor

mne3913

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Omegaparken
Omegaparken 1-32
8260 Viby J

CVR-nr.: 29 87 53 08
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.123.000
Andelshavere: 24

Bestyrelse

Anne Lise Honoré, Formand
Kjeld Madsen, Kasserer
Kirsten Bjerre
Ellen Nielsen
Ingelise Bentzen

Revisor

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omegaparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift, indbetalt til fællesarealer og antenneafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med kassererens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 indekslån mv.).

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 balancedagen. 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 og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap), ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Boligafgift	1.564.000	1.571.512	1.551.480
1 Lejeindtægter	4.800	13.000	13.870
Vaskeriindtægter	5.149	3.000	7.506
2 Øvrige indtægter	107.611	96.000	104.435
Indtægter i alt	1.681.560	1.683.512	1.677.291
3 Ejendomsskat, forsikringer og renovation	-293.223	-304.000	-289.485
4 Drift af fælleshus	-26.348	-50.000	-28.272
5 Vedligeholdelse, løbende	-181.326	-140.000	-80.812
6 Administrationsomkostninger	-134.487	-198.500	-164.325
Omkostninger i alt	-635.384	-692.500	-562.894
Resultat før finansielle poster	1.046.176	991.012	1.114.397
7 Finansielle omkostninger	-946.412	-965.000	-946.444
Finansielle poster netto	-946.412	-965.000	-946.444
Årets resultat	99.764	26.012	167.953
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	-88.640	-65.000	-34.739
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen fællesarealer	-86.729	-60.000	-42.458
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	125.000	125.000	170.000
Overført til "Andre reserver"	-50.369	0	92.803
Overført restandel af årets resultat	150.133	26.012	75.150
Overført til "Overført resultat"	150.133	26.012	75.150
I alt	99.764	26.012	167.953

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	43.350.000	43.350.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	43.350.000	43.350.000
	Anlægsaktiver i alt	43.350.000	43.350.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	32.374
	Periodeafgrænsningsposter	52.834	51.497
	Tilgodehavender i alt	52.834	83.871
9	Likvide beholdninger	858.545	710.646
	Omsætningsaktiver i alt	911.379	794.517
	Aktiver i alt	44.261.379	44.144.517

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	4.123.000	4.123.000
10 Reserve for opskrivning af ejendom	22.724.425	22.724.425
11 Overført resultat	-12.662.508	-12.692.417
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>14.184.917</u>	<u>14.155.008</u>
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	81.567	131.936
13 Reserveret til kursudsving	<u>0</u>	<u>600.000</u>
Andre reserver	<u>81.567</u>	<u>731.936</u>
Egenkapital i alt	<u>14.266.484</u>	<u>14.886.944</u>
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>29.956.093</u>	<u>29.235.869</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.956.093</u>	<u>29.235.869</u>
15 Anden gæld	<u>38.802</u>	<u>21.704</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.802</u>	<u>21.704</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.994.895</u>	<u>29.257.573</u>
Passiver i alt	<u>44.261.379</u>	<u>44.144.517</u>
16 Eventualforpligtelser		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		
19 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægt fra sal	1.700	3.000	3.350
Lejeindtægt fra værelser	3.100	10.000	10.520
	4.800	13.000	13.870
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	95.420	95.000	103.535
Gebyrer ved salg af andele	11.791	0	0
Ventelistegebyr	400	1.000	900
	107.611	96.000	104.435
3. Ejendomsskat, forsikringer og renovation			
Ejendomsskatter	213.675	214.000	213.648
Forsikringer	46.578	50.000	45.337
Renovation	32.970	40.000	30.500
	293.223	304.000	289.485
4. Drift af fælleshus			
Varme	9.331	25.000	12.833
El	8.008	10.000	8.544
Rengøring i fælleshus	4.725	8.000	2.625
Rengøringsartikler m..v	1.852	2.000	451
Vand	2.432	5.000	3.819
	26.348	50.000	28.272
5. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse fælleshus mv.	5.957	15.000	3.615
Reparation og vedligeholdelse	88.640	65.000	34.739
Vedligeholdelse fællesarealer	86.729	60.000	42.458
	181.326	140.000	80.812

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
6. Administrationsomkostninger			
Revisorhonorar	19.250	23.000	18.750
Gebyrer m.v.	4.245	5.000	4.856
Kontorartikler	1.126	2.000	301
Kontingenter	6.930	9.000	6.911
Skattefri godtgørelse	3.500	3.500	3.150
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.739	3.000	864
Bidrag til arrangementer og kurser	3.943	7.000	5.870
Vedligeholdelsesplan	0	30.000	1.643
Kabel-tv	93.754	95.000	103.230
Valuarvurdering	0	21.000	18.750
	134.487	198.500	164.325
7. Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	1.299	0	0
Ydelse prioritetsgæld	98.091	60.000	96.923
Renteaftale Nykredit Bank	847.022	905.000	849.521
	946.412	965.000	946.444

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	20.625.575	20.625.575
Anskaffelsessum 31. december 2020	20.625.575	20.625.575
Opskrivninger 1. januar	22.724.425	22.404.425
Årets opskrivning	0	320.000
Opskrivninger 31. december 2020	22.724.425	22.724.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	43.350.000	43.350.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	 38.500.000	 38.500.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 3. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Nordicals, Aarhus. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 38.500.000 kr. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,91 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
9. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	4.627	8.744
Nykredit Bank Aftalekonto	278.310	278.497
Nykredit Bank Netkonto	575.608	423.405
	858.545	710.646
10. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	22.724.425	22.404.425
Årets værdiregulering	0	320.000
	22.724.425	22.724.425

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-12.692.417	-12.442.300
Årets overførte overskud eller underskud	150.133	75.150
Ændring renteaftale	-720.224	-2.425.267
Overført fra reserveret til kursudsving	600.000	2.100.000
	-12.662.508	-12.692.417
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	131.936	39.133
Anvendt hensættelse	-88.640	-34.739
Reserveret jf. resultatdisponeringen	125.000	170.000
Anvendt hensættelse fællesarealer	-86.729	-42.458
	81.567	131.936
13. Reserveret til kursudsving		
Reserveret 1. januar	600.000	2.700.000
Overført til overført resultat	-600.000	-2.100.000
	0	600.000

Noter

		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	Kursværdi		
Saldo primo	15.632.280	15.570.000	15.570.000
Markedsværdi renteaftale	14.386.093	14.386.093	13.665.869
	30.018.373	29.956.093	29.235.869
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>15.570.000</u>	<u>15.570.000</u>

Nykredit obligationslån, variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 15.570.000.

Renten fastsættes 4 gange om året. Renten for 4. kvartal 2020 0,0 % p.a. Restløbetid 17,25 år.

Rentesikring markedsværdi. Aftalen løber til 30/12 2037 og har en markedsværdi pr. 31/12 2020 med et tab på kr. 14.386.093.

Aftale om renteombytning med rentetrappe. Renten er i 2008 4,25 % p.a. med stigning 0,11 % p.a. til slut 2019, hvor renten udgør 5,35 % p.a. I 2020 har renten derfor været 5,35 % p.a.

Aftalen sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 15.570.000.

15. Anden gæld

Skyldig revisor	11.750	11.750
Skyldige omkostninger	27.052	9.954
	38.802	21.704

Noter

16. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 25.000.000 i forbindelse med byggeriet af Omegaparken. Ejerpantebrevet ligger i depot hos Nykredit.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Leverandøren af aftale om rentesikring Nykredit Bank A/S kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. 31/1 2013 har Nykredit Bank A/S oplyst følgende: "Det bekræftes hermed, at Nykredit Bank A/S fremover ikke vil stille krav om yderligere sikkerhed for andelsboligforeningens nuværende finansielle forretninger med banken".

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Omegaparken 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 m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.156	2.156	24	2.156
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.	222	222	1	222
B6	I alt	2.378	2.378	25	2.378

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1992
D2	Ejendommens opførelsesår				1993
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.350.000	18.230		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	81.567	34		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	131.794	* 12 /	2.156
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.156
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.156

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-15	78	46

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	6.550
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.490
K3	Teknisk andelsværdi	20.040

Feltnr. Sæt kryds

Ja

Nej

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

☐

☒

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	113	34	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	113	34	76

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.857	16.190
Valuarvurdering	20.107	18.230
Anskaffelsessum (kostpris)	9.567	8.673
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.490	12.230
Foreslået andelsværdi	6.550	5.939
Reserver uden for andelsværdi	38	34
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		kr. pr. m ² 734
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		29
Finansielle poster, netto		60
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

Noter

18. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.184.917
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	29.956.093
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-30.018.373
	14.122.637

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.123.000
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	3,43
-------------------------	------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. juni 2020)	3,43
---	------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9	144.000	1.296.000	493.248	4.439.228
7	173.000	1.211.000	592.582	4.148.075
8	202.000	1.616.000	691.917	5.535.334
24	519.000	4.123.000	1.777.747	14.122.637

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og 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.

19. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 583.623 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter**Note 20 Indbetalt boligafgift**

				Budget 2020	2019
	2020	1/1-31/7	1/8-31/12		
8 boliger á kr. 6.226 pr. måned. Pr. 1/8 kr. 6.347.		348.656	253.880		
7 boliger á kr. 5.421 pr. måned. Pr. 1/8 kr. 5.526.		265.629	193.410		
9 boliger á kr. 4.615 pr. måned. Pr. 1/8 kr. 4.704.		290.745	211.680	1.564.000	
				<u>1.564.000</u>	<u>1.571.512</u>
					<u>1.551.480</u>

Note 21 Anvendt hensættelse til vedligeholdelse

Udskiftning af låse	16.051
Forsikringsskade (selvrisiko) nr. 4	10.205
Reparation aftræk nr. 28	1.156
Ventilation i tagkonstruktion nr. 20	1.374
Tagreparation nr. 26-28	11.146
Tagreparation nr. 2-4	21.910
VVS reparation nr. 15-16	2.182
Kloakarbejde nr. 28	14.616
Gulvslibning nr. 15	10.000
	<u>88.640</u>

Note 22 Anvendt til vedligeholdelse af fællesarealer

Kloakservice	3.650
Snerydning og saltning	5.400
Vedligeholdelse gartner	47.500
Planter og krukker	591
Hækplanter	919
Belysning	937
Vimpel	310
Sidespejl v. fælleshus	610
Reparation af asfalt	26.813
	<u>86.729</u>

Note 23 Reparation og vedligeholdelse fælleshus m.v.

Reparation og vedligehold	3.126
Diverse anskaffelser fælleshus	2.831
	<u>5.957</u>

Noter

Note 24 Budgetforudsætninger m.v. 2021

Bestyrelsen foreslår:

at boligafgifterne pr. måned fastsættes således:

		Nuværende boligafgift	Ændring	Fra 1/6 2021
A-huse	105 m2	6347	127	6.474
B-huse	91 m2	5526	111	5.637
C-huse	77 m2	4704	94	4.798

Leje af værelse

Perioden april - september, kr. 80

Perioden oktober - marts, kr. 100

Leje af salen

Perioden april - september, kr. 300

Perioden oktober - marts, kr. 350

Hele året: 5 timers leje : kr. 150

Leje af køkken, hele året:

kr. 100

Betaling for vask og tørretumbler

kr. 10 pr. vask

kr. 10. pr brug af tørretumbler

Ventelistegebyr

100 kr. årligt

Antenneafgifterne reguleres månedlig i overensstemmelse med YouSee's
forhøjelser:

	Fra 1/1 2021
FuldPakke	535
MellemPakke	385
GrundPakke	170

BUDGET 2021

		Realiseret	
		2020	
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift jan-maj	658.970	646.450	
Boligafgift jun-dec	941.010	917.550	
Indb fællesarealer	-		
Indb antenne	92.580	95.420	
Vaskekort	5.000	5.149	
Leje af sal	2.000	1.700	
Leje af værelser	5.000	3.100	
Fotokopi/bilvask	-	-	
Ventelistegebyr	800	400	
Gebyr v/salg		11.789	
	<u>1.705.360</u>	<u>1.681.558</u>	
Indt 2020	1.705.360	1.681.558	
Udg 2020	1.663.080	1.581.794	
Overskud	42.280	99.764	
<u>Udgifter</u>			
<u>Drift fælleshus</u>			
El	10.000	8.007	
Vand	5.000	2.432	
Varme	20.000	9.331	
Rengøring	8.000	4.725	
Reng art	2.000	1.852	
Rep/vedh	15.000	-	
	<u>60.000</u>	<u>26.347</u>	26.347
	60.000		
<u>Øvr Fællesomkost</u>			
Ejd skat	214.000	213.675	
Renovation	40.000	32.970	
Forsikringer	50.000	46.578	
Skattefri godtgørelse	3.500	3.500	
ABF kontingent	9.000	6.930	
Mødeudg/repræsenta	3.000	1.739	
Fællesarrangement	7.000	3.942	
Opkr gebyr	5.000	4.245	
Kontorart + porto	3.000	1.126	
Revisor	23.000	19.250	
Rep/vedligeh	80.000	88.640	
Vedl fællesareal	80.000	92.686	
Kabel tv	92.580	93.754	
Vedligeholdelsesplan	-	-	
Valuarvurdering	23.000	-	
	<u>633.080</u>	<u>609.035</u>	609.035
	633.080		
<u>Finansielle omkost/indt.</u>			
Renteswap	900.000	98.091	
Renteaft Nykredit	70.000	847.022	
Renteudgift	-	1.299	
	<u>970.000</u>	<u>946.412</u>	946.412
	970.000		
	<u>1.663.080</u>	<u>1.581.794</u>	