

**A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød
cvr. nr.: 29 25 29 47**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2020 - 31.12.2020

15. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød

Bestyrelse: Klaus Aagaard Thorslund
Harald William Meyer
Josefine Mundt
Lotte Braae
Thure Dyrbye

Suppleant: Jesper Klubien

Administrator: Boligadministratorerne A/S
Nyropsgade 13, 1
1602 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Thingstedgaard.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3/8/2021

Administrator

Boligadministratorerne A/S
Allan Rigelsø

Allerød, den 3/8/2021

Bestyrelsen

Klaus Aagaard Thorslund
Formand

Harald William Meyer

Josefine Mundt

Lotte Braae

Thure Dyrbye

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Thingstedgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thingstedgaard for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 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. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

Frederiksberg, den 3/8/2021

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

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

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

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregning 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2020 - 31. DECEMBER 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020	Budget 2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter.....	1	62.108	62	59
Vaskeriindtægter, ophørt.....		650	2	0
Græsslåning, manglende deltagelse kr 300.....		0	0	0
Indtægter i alt.....		600.333	601	596
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	86.769	87	87
Forbrugsafgifter.....	3	37.827	39	43
Renholdelse.....	4	0	3	3
Vedligeholdelse, løbende.....	5	9.031	65	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	31.481	375	375
Foreningsomkostninger.....	7	121.211	81	133
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	13.256	30	31
Omkostninger i alt.....		299.575	679	738
Resultat før finansielle poster.....		300.758	-78	-142
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	184.184	182	182
Finansielle poster, netto.....		184.184	182	182
Resultat før skat.....		116.574	-260	-323
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		116.574	-260	-323
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		50.000	-375	-375
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....		48.449	49	51
Overført restandel af årets resultat.....		18.125	66	0
Disponeret i alt.....		116.574	-260	-323

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Aktiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 27.1.2021.	10	15.536.000	15.313
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		15.536.000	15.313
 Tilgodehavende boligafgift hos en andelshaver.....	19	91.953	30
Forudbetalte omkostninger.....		1.418	0
Vandregnskab, igangværende.....	16	0	1
Tilgodehavender.....		93.371	32
 Likvide beholdninger.....	11	690.819	619
 Omsætningsaktiver.....		784.190	651
 Aktiver.....		16.320.190	15.964

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Passiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		6.953.951	6.731
Overført resultat m.v.....		-142.590	-75
	12	7.224.861	7.069
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		160.378	27
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		425.000	375
Andre reserver.....	13	585.378	402
Egenkapital.....		7.810.239	7.471
 Prioritetsgæld/bankgæld.....	14	 8.283.155	 8.332
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		19.181	2
Varmeregnskab, igangværende.....	15	60.502	11
Vandregnskab, igangværende.....	16	5.107	0
Øvrig gæld.....	17	35.905	43
Deposita, lejere.....		19.633	19
Deposita, nyere andelshavere.....		86.468	86
Gældsforpligtelser.....	18	8.509.951	8.493
 Passiver.....		 16.320.190	 15.964
 Eventualforpligtelser	19		
 Nøgletal	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020	Budget 2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		32.831	32	32
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		19.077	19	19
Lejeindtægter, parkering/carport/skur.....		10.200	10	7
		62.108	62	59
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		60.999	61	61
Forsikringer.....		25.770	26	26
		86.769	87	87
Forbrugsafgifter	3			
Renovation.....		31.255	31	35
Elforbrug fællesarealer.....		6.572	8	8
		37.827	39	43
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		0	3	3
		0	3	3
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		2.665		
Elektriker.....		3.714		
Låseservice.....		213		
Varmeanlæg.....		810		
Gård, have og vej.....		1.629		
Budgetpost.....			65	65
		9.031	65	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Ny solvarmebeholder.....		31.481		
Budgetpost.....			375	375
		31.481	375	375

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020	Budget 2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		54.067	54	56
Advokathonorar vedr sag om andel i restance.....	19	33.250		50
Ingeniør, afklaring af lejlighedsskel.....	19	12.462		-
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.500	15	15
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varme- og vandregnskabshonorar.....		3.589	6	6
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.343	5	5
		121.211	81	133
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		0	15	11
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	1	1
Valuarvurdering.....		11.406	12	15
ABF kontingent.....		1.850	1	2
Hjemmeside.....		0		3
		13.256	30	31
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		139.814	140	139
Renteudgifter anlægslån i bank.....		43.150	42	40
Renteudgifter driftskonto (negative renter).....		1.220		2
		184.184	182	182

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	10		
Kostpris pr. 1.1.2020.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2020.....		8.582.049	8.582
Opskrivninger pr. 1.1.2020.....		6.730.951	7.279
Årets opskrivning.....		223.000	0
Tilbageført opskrivning.....		0	-548
Opskrivninger pr. 31.12.2020.....		6.953.951	6.731
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....		15.536.000	15.313

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2020 i henhold til vurdering af 27.1.2021 af Valuaren v/ Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2019 udgør kr 5.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,85 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,85 pct til 4,32 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 1,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.177 til kr. 5.673.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	11		
Nykredit Bank, driftskonto.....		690.819	619
		690.819	619

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	12			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2020.....	413.500	6.730.951	-75.446	
Årets opskrivning af ejendom.....		223.000		
Overført til andre reserver.....				-133.718
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....				48.449
Overført restandel af årets resultat.....				18.125
Saldo pr. 31.12.2020.....	413.500	6.953.951	-142.590	
 Andre reserver	 13			
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2020.....		26.660	375.000	
Overført fra "overført resultat".....		133.718	50.000	
Saldo pr. 31.12.2020.....		160.378	425.000	

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld/bankgæld:	14					
	Restgæld 1.1.2020	Kursværdi 1.1.2020	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2020	Kursværdi 31.12.2020
1. Nyk 0,0% F3	850.000	852.263		4.081	850.000	848.711
2. Nyk 1,7% F9	6.520.000	7.094.794		135.733	6.520.000	7.031.200
3. Anlægslån Nyk. Bank	961.604	961.604	48.449	43.150	913.155	913.155
	8.331.604	8.908.661	48.449	182.964	8.283.155	8.793.066

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit og Nykredit Bank:

1. Nyk 0,0% F3

Der betales en fast årlig rente på 0,0292% frem til 1/4/2022, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

2. Nyk 1,7% F9

Der betales en fast årlig rente på 1,6817% frem til 1/1/2025, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2025.

3. Anlægslån Nyk. Bank

Anlægslån i Nykredit Bank, hvor andelshaverne hæfter personligt pro rata, forrentes med en variabel rente (pr 31/12/2020 på 4,5%) og afvikles over 20 år med kr 22.900 pr kvartal.

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Varmeregnskab 1/6 2019 -31.12.2020	15		
Indbetalt a conto.....		153.710	57
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		93.208	45
		60.502	11
Vandregnskab 1/6 2019 -31.12.2020	16		
Indbetalt a conto.....		47.977	21
Afholdte omkostninger til vand.....		42.870	22
		5.107	-1
Øvrig gæld	17		
Advice advokatfirma.....		8.250	0
Boligadministratorerne A/S, eksklusionssag.....		0	16
Valuaren v/ Peter Ryaa.....		11.531	12
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.500	14
Ørsted A/S, elektricitet.....		1.024	1
Afsat bestyrelsesgodtgørelse.....		0	0
Øvrige gældsposter.....		600	0
		35.905	43

NOTER TIL BALANCEN

Note

Gældsforpligtelser

18

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.231.788 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

19

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Andelshaverne hæfter pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank.

Tilgodehavende boligafgift hos en andelshaver:

En andelshaver, der er indflyttet i år 2016, er i restance med betaling af boligafgift mv på kr 91.953 pr 31/12/2020. Foreningen har i regnskabsåret afholdt udgifter til advokat og ingeniør med kr 45.712 i denne forbindelse. Sagen er stadig verserende og foreningen forventer ikke tab, hvorfor der ikke er foretaget reservationer i regnskabet.

Der er ikke betalt boligafgift mv på kr 9.052 pr måned siden den 25/2/2020.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

20

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Thingstedgaard anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften ikke er ens for alle pr m². Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	9	827,00
Boliglejemål.....	1	55,00
Erhvervslejemål.....	1	40,00
Garager.....	5	45,00
	11	967,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.771	5.791
Valuarvurdering.....	18.786	16.066
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.377	8.875
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.342	
Foreslået andelsværdi.....	7.850	
Reserver uden for andelsværdi med fastholdt vurdering.....	708	
Reserver uden for andelsværdi uden fastholdt vurdering.....	977	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	650
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	597
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	477

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	8
Øvrige omkostninger.....	49
Finansielle poster, netto.....	35
Afdrag.....	9
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	90
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.	
Beregning af andelsværdi	21			
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:				
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.224.861		
Korrektioner i henhold til ABL § 5 stk 3 - fastholdelse				
Tilbageført valuarvurdering	-15.536.000			
Fastholdt valuarvurdering af 22/1/2020	<u>15.313.000</u>	-223.000		
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:				
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.283.155			
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.793.066</u>	-509.911		
		6.491.950		
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 22.1.2020				
	<u>6.491.950</u>			
Andelsværdi pr. m²	827	7.850,00		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13.10.2020)			7.850,00	
Fordeling af andelsværdien på adresser:				
Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bregnerødvej 156, st.	148	74.000	1.161.800
2	Bregnerødvej 156, 1.	137	68.500	1.075.450
3	Bregnerødvej 158	38	19.000	298.300
4	Bregnerødvej 160	93	46.500	730.050
6	Bregnerødvej 162 A	50	25.000	392.500
7	Bregnerødvej 162 B	76	38.000	596.600
8	Bregnerødvej 162 C	78	39.000	612.300
10	Bregnerødvej 164 A, 1.	101	50.500	792.850
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	832.100
		827	413.500	6.491.950

Korrektioner i henhold til ABL § 5 stk 3 - fastholdelse

Bestyrelsen indstiller at den fastsatte andelsværdi opgøres på baggrund af en fastholdt vurdering, der er fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2020
Seneste regnskabsperiode	2020

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	9	827
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	2	95
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	2	100
B6	I alt	13	1.022

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften er af historiske årsager ikke ens pr m ² og der er ingen aftale om ensretning				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2005
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1924

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank.		

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

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.313.000	14.983
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	585.378	573
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for december 2020	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligaftgift.....	650
H2	Erhvervslejeindtægter.....	23
H3	Boliglejeindtægter.....	40

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	180	176	141

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	7.850
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	9.342
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.192

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	59	37	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	31
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	59	37	40

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	45%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	54	56	59

Thure Dyrbye

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-697591585822
Tidspunkt for underskrift: 22-09-2021 kl.: 13:03:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Harald William Meyer

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-367518641551
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2021 kl.: 11:21:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Administrator
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2021 kl.: 22:18:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Dirigent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2021 kl.: 22:18:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lotte Kristensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-304622084759
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2021 kl.: 13:58:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mark Lau

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-427305494646
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2021 kl.: 09:23:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Klaus Aagaard Thorslund

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-217208362711
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2021 kl.: 07:28:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

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

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