

ANDELSBOLIGFORENINGEN ALSSUND II

BOSAGERGÅRDEN 19 – 21, 6400 SØNDERBORG
CVR. 32 84 45 02

ÅRSRAPPORT FOR 2020



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-16
Noter	12-19
Nøgleoplysninger	14-17
Andelsværdi	18-19

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Alssund 2.

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.

Sønderborg, den 9. februar 2021

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Anni Wolf



Jørgen Mai Jepsen



Martin Ebbesen Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 3. marts 2021. 19/5-21



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Alssund II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Alssund II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og 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 Ethiske 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 Alssund II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar 2020 - 31. december 2020 samt det foreslåede resultatbudget for 1. januar 2021 - 31. december 2021. Resultatbudgetterne 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

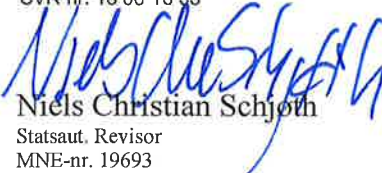
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 9. februar 2021

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35


Niels Christian Schjøth
Statsaut. Revisor
MNE-nr. 19693



Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. Revisor
MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Alssund II
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5325, Sønderborg, beliggende Bosagergården 19-21, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 18 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.542 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.370.452

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Anni Wolf
Jørgen Mai Jepsen
Martin Ebbesen Hansen

Revisor

Sønderjyllands Revision, Sønderborg
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Alssund II, Bosagergården 19-21, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningen Alssund II's 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. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningsloven § 5, stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er tilpasset "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven" udgivet af Erhvervsstyrelsen i februar 2015.

Vejledningen fraviges dog, da henlæggelserne i henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2020.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter består bl.a. af renter af bankindestående. Der har ikke været finansielle indtægter i perioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld minus ydelsesstøtte, indeksregulering samt negativ indlånsrente.

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Ejendom

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under henlæggelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedag.

Afsnit om nøgleoplysninger

De i note 8 anførte 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. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18-19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2020	2019	2020	forslag
	DKK	DKK	DKK	2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	968.688	968.688	968.688	968.688
Korrekationer tidl. år - dobbelt bet. VVS	0	2.124	0	0
Indtægter i alt	968.688	970.812	968.688	968.688
Ejendomsskat	34.076	32.247	34.076	36.182
Renovation og miljøgift	32.820	26.074	28.000	33.000
El-udgifter	12.253	16.810	17.000	14.000
Honorar varmeregnskab	10.125	9.829	10.000	10.500
Forsikringer	14.507	14.081	14.500	15.000
Administrationsbidrag	50.636	50.295	50.700	51.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	2.755	3.443	10.200	10.300
Aktivitetsudvalg	0	0	500	500
Kontingent grundejerforening	1.350	0	1.350	1.350
Vedligeholdelse af bygninger	10.167	7.317	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	32.535	38.547	50.000	50.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse: Energimærkning	0	17.698	0	0
Generalforsamling m.m.	2.531	1.524	3.000	3.000
Ekstraordinære udgifter:				
Afskrivning fjernvarme	11.250	11.250	11.250	3.750
Omkostninger i alt	215.006	229.115	250.576	248.582
Resultat før finansielle poster	753.682	741.697	718.112	720.106

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2020	2019	2020	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle omkostninger	354.772	359.652	311.109	312.955
	Finansielle poster, netto	-354.772	-359.652	-311.109	-312.955
	Årets resultat	398.911	382.045	407.003	407.151
	Forslag til resultatdisponering:				
	Indeksregulering af indeksslån	-42.361	-50.421		
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	336.606	334.530	337.935	338.185
	Overført restandel af årets resultat	0	0	-10.681	-10.784
	Overført til overført resultat m.v. i alt	294.245	284.108	327.254	327.401
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	-17.698	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	4.750	4.750	4.750	4.750
		79.750	62.052	79.750	79.750
	Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	24.916	35.884	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	104.666	97.936	79.750	79.750
	Disponeret	398.911	382.045	407.003	407.151

Bestyrelsen foreslår at restandelen af årets overskud overføres til henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen. Forslaget er indarbejdet i omstående balance.

Balance 31. december 2020

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2019:		
	heraf grundværdi		
	Fjernvarme	3.750	15.000
	Anlægsaktiver i alt	11.855.966	11.867.216
4	Likvide midler	915.408	795.231
	Uafsluttet varmeregnskab	86.160	90.840
	Uafsluttet vandregnskab	50.512	48.513
	Omsætningsaktiver i alt	1.052.081	934.584
	Aktiver i alt	12.908.047	12.801.800

Balance 31. december 2020

Passiver

Note	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	8.409.825	8.073.219
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-4.034.330	-3.983.908
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-42.361	-50.421
Overførsel af årenes resultat	294.003	294.003
Egenkapital før andre reserver	6.997.590	6.703.345
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	525.354	425.438
Til vedligeholdelse af varmeanlæg	66.420	61.670
Egenkapital i alt	7.589.363	7.190.453
6		
Lån hos realkreditinstitutter	5.148.630	5.442.874
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.148.630	5.442.874
Deposita vedr. forbrugsregnskaber	1.000	2.000
Uafsluttet varmeregnskab	107.160	107.160
Uafsluttet vandregnskab	59.162	57.888
Skyldige omkostninger	2.732	1.425
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	170.054	168.473
Gældsforpligtelser i alt	5.318.683	5.611.347
Passiver i alt	12.908.047	12.801.800
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold		
Porto og gebyrer	2.122	2.074
Blomster og gaver	633	928
Diverse	0	442
	2.755	3.443
2 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	337.248	346.717
Ydelsesstøtte	-31.862	-42.467
Indeksregulering	42.361	50.421
Negativ indlånsrente	7.024	4.981
	354.772	359.652
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2020	Pr. 31/12-2019
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
I alt	11.852.216	11.852.216
4 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 200807-7	915.408	795.231
I alt	915.408	795.231

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2020 DKK	Balance Pr. 31/12-2019 DKK
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.370.452	2.370.452
I alt	2.370.452	2.370.452

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
RD 1966.6788-002	15 år 6 mdr.			5.148.630
Indekslån				
Afdrag		336.606		
Renter		324.684		
Bidrag		12.565	1,9%	
Ydelsesstøtte		-31.862		
Indeksregulering, restgæld		42.361		
Restgæld, ultimo				<u>5.148.630</u>

Bidragsprocenten er pr. 31/12-2020

Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2020: 10.106.653

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 5.149 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.856 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 8 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Alssund 2 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
		31/12 2020	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2018
		Stk.	m2	m2	m2
B1	Andelsboliger	18	1.542	1.542	1.542
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	18	1.542	1.542	1.542

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X	
E2	Realkredit Danmark har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.			
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.852.216	7.686	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	591.774	384	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,0%		
Felt nr.	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X	

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	80.724	* 12 /	1.542
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.542
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.542
				628,2
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		Årets resultat		
		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	169	248	259

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	4.922
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.767
K3	Teknisk andelsværdi	7.689

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		Vedligeholdelse pr. år		
		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	30	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	52	11	0
M3	Vedligeholdelse i alt	95	41	28

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi	55%

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	215	217	218

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleplysninger 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. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.079	9.079
Anskaffelsessum (kostpris)	7.686	7.686
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.767	2.767
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		628
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		19
Finansielle poster, netto		39
Afdrag		37
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

10 Oplysning om støtte fra staten

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 3.402.289.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

Noter til årsregnskabet

11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2020

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes henlæggelserne ved værdiansættelsen.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- 3) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode I - anskaffelsessummen.

Andelskapital	2.370.452
----------------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	6.997.590
Henlagt til vedligeholdelse	591.774
Beregningsgrundlag	<u>7.589.363</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	489.497 =	5.873.969
103.741	4 boliger a' kr.	332.143 =	1.328.570
60.410	2 boliger a' kr.	193.412 =	386.824
Andelenes samlede værdi			<u>7.589.363</u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering 2020):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				6.997.590
Henlagt til vedligeholdelse				591.774
Kontantværdi 2019:		14.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.855.966</u>		
Regulering ejendommens værdi				2.144.034
Restgæld		5.148.630		
Kursværdi af gælden		<u>-10.106.653</u>		
				<u>-4.958.023</u>
Andelenes samlede værdi				<u><u>4.775.374</u></u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	308.001 =		3.696.015
103.741	4 boliger a' kr.	208.991 =		835.962
60.410	2 boliger a' kr.	121.698 =		243.397
Andelenes samlede værdi				<u><u>4.775.374</u></u>

Metode III (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode II, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

De beregnede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).