

ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMSTERGADE

BLOMSTERGADE 32-36, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 41 29 63

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	10-11
Noter	12-19
Nøgleoplysninger	14-17
Andelsværdi	18-19

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Blomstergade, 6400 Sønderborg.

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 23. februar 2021

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Birger Jønsson



Lise Tuxen Jakobsen



Peer Sørensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 17. marts 2021. 20/5-21



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Blomstergade.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blomstergade 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 Blomstergade 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. Fejlinforma-

tioner 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 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 23. 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 Blomstergade
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet 2001 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1286 Sønderborg, beliggende Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 12 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.224 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.626.000

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Birger Jønsson
Lise Tuxen Jakobsen
Peer Sørensen

Revisor

Sønderjyllands Revision

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er fremstillet i Excel regneark. Beløbene er afrundet til hele kroner og der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammenligninger.

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 er renteindtægt fra ophørt aftalekonto som er tilskrevet i år 2020.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og 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 10 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 ikke i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2020	2019	2020	forslag
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	2021 (ej revideret)
Boligafgift	503.936	523.128	494.328	494.340
Indtægter i alt	503.936	523.128	494.328	494.340
Ejendomsskat	22.180	20.999	22.000	23.000
Renovation	25.850	20.800	25.000	26.000
El-udgifter	12.557	12.172	13.000	13.500
Forsikringer og Falck	13.081	11.658	12.000	14.000
Administrationsbidrag	31.907	31.692	32.000	32.200
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	3.470	2.688	2.800	5.400
Vedligeholdelse af bygninger	6.415	14.347	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	1.166	98	20.000	20.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	0	14.446	118.225	134.225
Revision	10.375	9.950	11.000	11.500
Generalforsamling m.m.	1.012	3.794	3.600	3.000
2 Fremmed assistance	0	9.875	0	0
Korrektioner tidl. år:				
Udg. til generalfors. 2019	662	0	0	0
Omkostninger i alt	128.676	152.517	284.625	307.825
Resultat før finansielle poster	375.260	370.611	209.703	186.515

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2020	2019	2020	forslag
	DKK	DKK	DKK	2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
3	Finansielle indtægter	2.256	0	0
4	Finansielle omkostninger	120.916	285.825	119.804
	Finansielle poster, netto	-118.660	-285.825	-119.804
	Årets resultat	256.600	84.785	93.763
	Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	90.932	92.310	90.932
	Overført restandel af årets resultat	103.368	-55.379	58.756
	Overført til overført resultat m.v. i alt	194.300	36.931	149.688
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	-14.446	-118.225
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	55.000	55.000	55.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varme anlæg	5.300	5.300	5.300
	Årets budgetmæssige henlæggelser til Energimærkning	2.000	2.000	2.000
		62.300	47.855	-55.925
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	62.300	47.855	-55.925
	Disponeret	256.600	84.785	93.763
				66.711

Balance 31. december 2020

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
		DKK	DKK
5	Ejendommens anskaffelseskost	14.270.590	14.270.590
	Kontantværdi 2019:		
	heraf grundværdi	kr. 13.100.000 kr. 1.710.300	
	Anlægsaktiver i alt	14.270.590	14.270.590
6	Likvide midler	1.970.537	1.743.156
	Omsætningsaktiver i alt	1.970.537	1.743.156
	Aktiver i alt	16.241.128	16.013.747

Balance 31. december 2020

Passiver

Note	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
	DKK	DKK
7		
Andelskapital	3.626.000	3.626.000
Opsparede afdrag	3.484.070	3.393.138
Overførsel af årenes resultat	625.123	521.755
Egenkapital før andre reserver	7.735.192	7.540.893
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	1.137.509	1.082.509
Til vedligeholdelse af varmeanlæg og energimærkning	110.770	103.470
Egenkapital i alt	8.983.472	8.726.872
8		
Prioritetsgæld	6.601.068	6.692.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.601.068	6.692.000
Afregning af andelsbeviser	642.619	581.000
Skyldige omkostninger	10.375	10.250
Forudbetalte boligafgifter	3.594	3.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	656.588	594.875
Gældsforpligtelser i alt	7.257.656	7.286.875
Passiver i alt	16.241.128	16.013.747
9		
Garantistillelser		
10		
Nøgleoplysninger		
11		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:		
12		
Oplysning om støtte fra staten		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Porto og gebyrer	1.692	1.738
Blomster og gaver	149	0
Diverse (sommerfest)	1.629	949
	<u>3.470</u>	<u>2.688</u>
2 Fremmed assistance		
Judica advokaterne	0	4.875
Ekstra assistance fra Boligforeningen Søbo (låneomlæg m.v.)	0	5.000
	<u>0</u>	<u>9.875</u>
3 Finansielle Indtægter		
Renteindtægt på ophørt aftalek. tilskrevet i 2020	2.256	0
	<u>2.256</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	113.429	169.790
Negativ indlånsrente	7.487	4.881
Låneomk. ved omlægning af lån	0	111.155
	<u>120.916</u>	<u>285.825</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2020	Pr. 31/12-2019
	DKK	DKK
5 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.270.590	14.270.590
I alt	<u>14.270.590</u>	<u>14.270.590</u>
6 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 012934-7	1.970.537	993.156
Sydbank aftalekonto	0	750.000
I alt	<u>1.970.537</u>	<u>1.743.156</u>
7 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	3.626.000	3.626.000
I alt	<u>3.626.000</u>	<u>3.626.000</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	% (årsopg.)	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Realkredit Danmark 001	25 år 3 mdr.			3.650.000
Næste rentetilpasning 1/4-2026				
Flexlån				
Afdrag		0		
Renter		36.314	0,9948%	
Bidrag		31.025		
Realkredit Danmark 003	29 år			2.951.068
Flexlån				
Afdrag		90.932		
Renter		23.408	0,7740%	
Bidrag		22.682		
Restgæld, ultimo				<u>6.601.068</u>

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2020: 6.931.610

9 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.601 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvls regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.271 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 10 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

10 Nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2020 Stk.	BBR Areal 31/12 2020 m2	BBR Areal 31/12 2019 m2	BBR Areal 31/12 2018 m2
B1	Andelsboliger	12	1.224	1.224	1.224
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	12	1.224	1.224	1.224

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

Feltnr.		Ar
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

Feltnr.	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 foreningsindsud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.			
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
Feltnr.	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	14.270.590	11.659	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2020 kr	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.248.279	1.020	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,7%		
Feltnr.	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	

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	41.195	* 12 /	1.224
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.224
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.224
				403,9
				0
				0

Forklaring på udregning:

Arets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		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	41	69	210

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)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	6.320
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.320
K3	Teknisk andelsværdi	10.640

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	12	6
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	128	12	0
M3	Vedligeholdelse i alt	147	24	6

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	49%

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.	År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
R	74	75	74

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. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.703	10.703
Anskaffelsessum (kostpris)	11.659	11.659
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.320	4.320
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		404
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		2,2
Øvrige omkostninger		35,6
Finansielle poster, netto		35,1
Afdrag		26,9
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

11 **Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:**

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- 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 forretningfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

12 **Oplysning om støtte fra staten**

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser på kreditforeningslån.

Noter til årsregnskabet

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

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

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 3.626.000

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 7.735.192
Beregningsgrundlag 7.735.192

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	582.379 =	1.164.758
280.000	1 boliger a' kr.	597.312 =	597.312
291.500	1 boliger a' kr.	621.845 =	621.845
297.500	4 boliger a' kr.	634.644 =	2.538.577
309.000	2 boliger a' kr.	659.177 =	1.318.353
314.500	1 boliger a' kr.	670.910 =	670.910
386.000	1 boliger a' kr.	823.437 =	823.437
			<u>7.735.192</u>
Andelenes samlede værdi			<u>7.735.192</u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				7.735.192
Kontantværdi 2019:		13.100.000		
Anskaffelsessum		<u>-14.270.590</u>		
Regulering ejendommens værdi				-1.170.590
Restgæld		6.601.068		
Kursværdi af gælden		<u>-6.931.610</u>		
				<u>-330.542</u>
Andelenes samlede værdi				<u>6.234.059</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
273.000	2 boliger a' kr.	469.360 =		938.719
280.000	1 boliger a' kr.	481.395 =		481.395
291.500	1 boliger a' kr.	501.166 =		501.166
297.500	4 boliger a' kr.	511.482 =		2.045.929
309.000	2 boliger a' kr.	531.253 =		1.062.505
314.500	1 boliger a' kr.	540.709 =		540.709
386.000	1 boliger a' kr.	663.637 =		663.636
Andelenes samlede værdi				<u>6.234.059</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).