

ANDELSBOLIGFORENINGEN LÆRKEN

TRENEPARKEN 2-70, 6400 SØNDERBORG
CVR 19 72 70 76

ÅRSRAPPORT FOR 2020



Intern revision den 08.02.2021

Maj Bekker

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 Lærken, Treneparken, 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 eventalforpligtelser, 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 2. marts 2021

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Erwin Brodersen



Birthe Nygaard Stausholm



Michael Stephen Forde



Marianne Fedders

Maja Lausten

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 24. marts 2021. 27/5-21



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Lærken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærken 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 og 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 Lærken 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 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 2. marts 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 Lærken
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1987 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1503 Dybbøl Ejerlav, Sønderborg, beliggende Treneparken 2-70, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 35 boliger med samlet bruttoetageareal på 3.185 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 4.690.000

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Erwin Brodersen
Michael Stephen Forde
Birthe Nygaard Stausholm
Marianne Fedders
Maja Lausten

Revisor

Sønderjyllands Revision, Sønderborg,
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærken, Treneparken 2-70, 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.

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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, 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 8 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	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	1.092.000	1.092.000	1.092.000	1.134.000
Garageleje	21.600	21.700	21.600	21.600
Indtægter i alt	1.113.600	1.113.700	1.113.600	1.155.600
Ejendomsskat	153.343	153.330	153.350	155.000
Renovation og miljøgift	90.564	72.886	72.000	91.000
El-gadebelysning m.m.	8.097	8.794	9.000	9.000
Forsikringer	35.897	38.229	39.000	39.000
Administrationsbidrag	91.751	91.132	91.750	92.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	19.950	14.698	16.525	16.625
Kontingent grundejerforening	0	400	400	800
Kontingent - ABF	8.140	7.930	8.000	7.500
Vedligeholdelse af bygninger	23.991	14.027	35.000	35.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	64.009	58.753	85.000	85.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	71.863	442.270	240.000	160.000
Revision	10.125	9.950	10.000	10.200
Generalforsamling m.m.	4.280	3.671	4.000	4.000
Gaver og blomster	0	2.370	2.000	2.000
Diverse	499	719	1.000	1.000
Omkostninger i alt	582.510	919.160	767.025	708.125
Resultat før finansielle poster	531.090	194.540	346.575	447.475

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2020	2019	2020	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2021	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle omkostninger	261.061	260.317	259.387	257.966
	Finansielle poster, netto	-261.061	-260.317	-259.387	-257.966
	Årets resultat	270.030	-65.777	87.188	189.509
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos reakreditinstitutter	124.524	121.935	124.524	127.167
	Overført restandel af årets resultat	217.369	34.557	202.664	222.342
	Overført til overført resultat m.v. i alt	341.893	156.492	327.188	349.509
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-71.863	-442.270	-240.000	-160.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	220.000	0	0
		-71.863	-222.270	-240.000	-160.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-71.863	-222.270	-240.000	-160.000
	Disponeret	270.030	-65.777	87.188	189.509

Balance 31. december 2020

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelseskost	23.445.774	23.445.774
	Kontantværdi 2019:		
	kr. 32.500.000		
	heraf grundværdi	kr. 5.576.400	
	Anlægsaktiver i alt	23.445.774	23.445.774
4	Likvide midler	654.833	509.196
	Omsætningsaktiver i alt	654.833	509.196
	Aktiver i alt	24.100.607	23.954.970

Balance 31. december 2020

Passiver

Note	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	4.690.000	4.690.000
Opsparede afdrag	1.531.837	1.407.313
Overførsel af årenes resultat	6.605.415	6.570.858
Årets resultat	217.369	34.557
Egenkapital før andre reserver	13.044.621	12.702.728
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	1.523.023	1.594.886
Egenkapital i alt	14.567.643	14.297.614
6		
Lån hos realkreditinstitutter	9.522.626	9.647.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.522.626	9.647.150
Skyldige omkostninger	10.338	10.206
Afregning andelsbeviser	0	0
Forudbetalt boligafgift	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.338	10.206
Gældsforpligtelser i alt	9.532.963	9.657.356
Passiver i alt	24.100.607	23.954.970
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Telefon, bestyrelsesmøder m.m.	11.225	11.100
Kontorhold	5.197	0
PBS-opkrævning	3.528	3.598
	<u>19.950</u>	<u>14.698</u>
2 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	256.387	259.738
Negativ indlånsrente	4.674	579
	<u>261.061</u>	<u>260.317</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2020	Pr. 31/12-2019
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffessum ifølge skøde	23.445.774	23.445.774
I alt	<u>23.445.774</u>	<u>23.445.774</u>
4 Likvide midler		
Sydbank 8010-1844993	654.833	508.189
Danske Bank - Erhvervskonto 3227190159	0	1.007
I alt	<u>654.833</u>	<u>509.196</u>
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffessum	4.690.000	4.690.000
I alt	<u>4.690.000</u>	<u>4.690.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit 0040-363-639	26,75 år			4.490.626
Kontantlån				
Afdrag		124.524		
Renter		96.223	2,1062%	
Bidrag		28.326		
Jyske Realkredit 0040-363-671	26,75 år			5.032.000
Kontantlån				
Afdrag		0		
Renter		100.640	2%	
Bidrag		31.198		
Restgæld, ultimo				9.522.626
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2020:			9.580.983	

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 600.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.523 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 23.446 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 Lærken 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	35	3.185	3.185	3.185
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	18	248	248	248
B6	I alt	53	3.433	3.433	3.433

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	

C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3					

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
---------	-----------	----	-----

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
----	---	--	---

E2	BRFkredit 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.		
----	--	--	--

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	32.500.000	9.467
----	--	------------	-------

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	1.523.023	444
----	-------------------------------------	-----------	-----

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
---------	--------------------------	-------------------

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,7%
----	-------------------------------------	------

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	91.000	* 12 /	3.185
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.185
H3	Boliglejeindtægter	1.800	* 12 /	3.185
				342,9
				0
				6,8

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	121	-21	85

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	6.920
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.787
K3	Teknisk andelsværdi	9.707

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	21	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	129	21
M3	Vedligeholdelse i alt	36	150	47

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	59%

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	37	38	39

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	10.204	9.467
Anskaffelsessum (kostpris)	7.361	6.830
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.787	2.586
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		343
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		27
Afdrag		13
		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 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 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. 12.493.212. 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 lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffessum
- 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 II - den offentlige vurdering.

Andelskapital	4.690.000
---------------	-----------

Metode I (anskaffessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	13.044.621
---	------------

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	372.703 =	13.044.621

Andelenes samlede værdi	13.044.621
--------------------------------	-------------------

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering) :

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			13.044.621
Kontantværdi 2019:		32.500.000	
Anskaffelsessum		<u>-23.445.774</u>	
Regulering ejendommens værdi			9.054.226
Restgæld		9.522.626	
Kursværdi af gælden		<u>-9.580.983</u>	
			-58.357
Andelenes samlede værdi			<u>22.040.490</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	629.728 =	22.040.490
Andelenes samlede værdi			<u>22.040.490</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).