

ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

LANGBALLE 51-60, NYBØL, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 84 45 45

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Intern revision den 25/2 2021

A. Sørensen



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6-7
Balance	8-9
Noter	10-17
Nøgleoplysninger	12-15
Andelsværdi	16-17

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Langballe, 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 22. februar 2021

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Lars Sørensen



Morten Jepsen



Trine Iversen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2021. 11/5-21



Dirigent

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Langballe
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2007 og er ejer af ejendommen matr. nr. 8b Nybøl Ejerlav, beliggende Langballe 51-60, Nybøl, Sønderborg.

Ejendommen består af 10 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.060 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.417.682

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Lars Sørensen
Morten Jepsen
Trine Iversen

Revisor

Intern revisor fra Andelsboligforeningen Langballe
Morten Jepsen

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langballe, Nybøl, 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. andelsboliglovens § 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 andelsboligloven § 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.

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

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 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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 16-17. 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	2021
				DKK
Boligafgift	569.640	569.640	569.640	580.474
Indtægter i alt	569.640	569.640	569.640	580.474
Ejendomsskat	17.247	17.234	17.248	17.500
Renovation og miljøgift	35.926	28.638	29.000	36.000
Forsikringer	9.335	9.071	10.000	10.000
Administrationsbidrag	20.104	19.968	20.104	20.300
PBS og gebyrer	1.216	1.208	1.400	1.400
Blomster/gaver m.m.	0	0	1.200	1.200
Generalforsamling m.m.	493	737	1.000	1.000
Vedligeholdelse af bygninger	23.724	20.205	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	7.000	7.000
Serviceaftale Ørsted	14.085	13.715	14.200	14.500
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	19.072	0	0	0
Omkostninger i alt	141.202	110.776	121.152	128.900
Resultat før finansielle poster	428.438	458.864	448.488	451.574

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2020	2019	2020	forslag
	DKK	DKK	DKK	2021
				DKK
1 Finansielle omkostninger	260.425	262.722	259.132	257.087
Finansielle poster, netto	-260.425	-262.722	-259.132	-257.087
Årets resultat	168.013	196.142	189.356	194.487
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	117.014	114.592	117.014	119.487
Overført restandel af årets resultat	-4.929	9.509	-2.659	0
Overført til overført resultat m.v. i alt	112.085	124.101	114.356	119.487
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-19.072	0	0	0
Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	72.041	75.000	75.000
	55.928	72.041	75.000	75.000
Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	55.928	72.041	75.000	75.000
Disponeret	168.013	196.142	189.356	194.487

Balance 31. december 2020

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
		DKK	DKK
2	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2019:		
	heraf grundværdi		
	kr. 11.500.000		
	kr. 1.099.800		
	Anlægsaktiver i alt	12.089.682	12.089.682
3	Likvide midler	570.251	509.920
	Omsætningsaktiver i alt	570.251	509.920
	Aktiver i alt	12.659.933	12.599.602

Balance 31. december 2020

Passiver

Note	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
	DKK	DKK
4		
Andelskapital	2.417.682	2.417.682
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.363.842	1.246.828
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overførsel af årenes resultat	154.567	145.058
Overført restandel af årets resultat	-4.929	9.509
Egenkapital før andre reserver	3.519.031	3.406.946
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	387.464	331.536
Egenkapital i alt	3.906.495	3.738.482
5		
Prioritetsgæld	8.744.106	8.861.120
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.744.106	8.861.120
Skyldige omkostninger	9.332	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.332	0
Gældsforpligtelser i alt	8.753.438	8.861.120
Passiver i alt	12.659.933	12.599.602
6		
Garantistillelser		
7		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Oplysning om støtte fra staten		
10		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	256.532	259.907
Negativ indlånsrente	3.892	2.815
	<u>260.425</u>	<u>262.722</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2020	Pr. 31/12-2019
	DKK	DKK
2 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	12.089.682	12.089.682
I alt	<u>12.089.682</u>	<u>12.089.682</u>
3 Likvide midler		
Sydbank konto 8010 - 1183970	570.251	509.920
I alt	<u>570.251</u>	<u>509.920</u>
4 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.417.682	2.417.682
I alt	<u>2.417.682</u>	<u>2.417.682</u>

Noter til årsregnskabet

				Balance
				Pr. 31/12-2020
				DKK
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	Restløbetid	kr.	%	Restgæld
				DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit lån 0039-030-339	24,25 år			3.734.106
Rentetilpasningslån				
Afdrag		117.014		
Renter		79.831	2,00%	
Bidrag		31.411		
Jyske Realkredit lån 0039-899-910	26 år			5.010.000
Afdragsfrit til den 31/12-2026				
Afdrag		0		
Renter		100.200	2,00%	
Bidrag		45.090		
Restgæld, ultimo				8.744.106
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2020:			8.784.736	

6 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.744 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.090 t.kr.

Hæftelsesforhold:

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

7 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.

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Langballe 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	10	1.060	1.060	1.060
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	10	1.060	1.060	1.060

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					

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	BRF kredit 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	12.089.682	11.405

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	387.464	366

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,2%

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

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				<u>kr. pr. m2</u>
H1	Boligafgift	47.470	* 12 /	1.060
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.060
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.060
				537,4
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
		<u>kr. pr. m2</u>	<u>kr. pr. m2</u>	<u>kr. pr. m2</u>
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	177	185	159

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.		<u>kr. pr. m2</u>
K1	Andelsværdi	3.320
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.720
K3	Teknisk andelsværdi	11.040

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
		<u>kr. pr. m2</u>	<u>kr. pr. m2</u>	<u>kr. pr. m2</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	32	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	18
M3	Vedligeholdelse i alt	39	32	54

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi	28%

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	106	108	110

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	10.849	10.849
Anskaffelsessum (kostpris)	11.405	11.405
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.720	7.720
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		537
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		16
Finansielle poster, netto		50
Afdrag		23
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,0

9 Oplysning om støtte fra staten

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos kreditforeningen.

Noter til årsregnskabet

10 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:

- I) Anskaffelsessum
- II) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- III) 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	2.417.682
----------------------	------------------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	3.519.031
Beregningsgrundlag	3.519.031

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:	
241.794	10 boliger a' kr. 351.903 =	3.519.031
Andelenes samlede værdi		3.519.031

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				3.519.031
Kontantværdi 2019:		11.500.000		
Anskaffelsessum		<u>-12.089.682</u>		
Regulering ejendommens værdi				-589.682
Restgæld		8.744.106		
Kursværdi af gælden		<u>-8.784.736</u>		
				<u>-40.631</u>
Andelenes samlede værdi				<u>2.888.718</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
241.794	10 boliger a' kr.	288.872 =		<u>2.888.718</u>
Andelenes samlede værdi				<u>2.888.718</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Beregningsen 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).