

ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

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

ÅRSRAPPORT FOR 2019



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Årsrapport for tiden 1. januar 2019 – 31. december 2019	
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 2019 for Andelsboligforeningen Langballe, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 6. februar 2020

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:

Lars Sørensen

Morten Jepsen

Trine Iversen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2020.

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. 11, § 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. 11, 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 2019.

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 2019 - 31. december 2019

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2019	2018	2019	forslag
	DKK	DKK	DKK	2020
				DKK
Boligaft	569.640	569.640	569.640	569.640
Indtægter i alt	569.640	569.640	569.640	569.640
Ejendomsskat	17.234	17.234	19.000	17.248
Renovation og miljøgift	28.638	25.442	26.000	29.000
Forsikringer	9.071	10.379	11.200	10.000
Administrationsbidrag	19.968	19.813	20.100	20.104
PBS og gebyrer	1.208	1.250	1.300	1.400
Blomster/gaver m.m.	0	265	1.200	1.200
Generalforsamling m.m.	737	1.008	1.000	1.000
Vedligeholdelse af bygninger	20.205	37.679	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	3.167	7.000	7.000
Serviceaftale Ørsted	13.715	0	14.000	14.200
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	0	0	0	0
Omkostninger i alt	110.776	116.238	120.800	121.152
Resultat før finansielle poster	458.864	453.402	448.840	448.488

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2019	2018	2019	forslag
	DKK	DKK	DKK	2020
				DKK
1 Finansielle omkostninger	262.722	265.433	262.207	259.132
Finansielle poster, netto	-262.722	-265.433	-262.207	-259.132
Årets resultat	196.142	187.969	186.633	189.356
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	114.592	112.221	114.592	117.014
Overført restandel af årets resultat	9.509	21	0	-2.659
Overført til overført resultat m.v. i alt	124.101	112.242	114.592	114.356
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0
Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	72.041	75.727	72.041	75.000
	72.041	75.727	72.041	75.000
Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	72.041	75.727	72.041	75.000
Disponeret	196.142	187.969	186.633	189.356

Bestyrelsen foreslår at restandel af årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslaget er indarbejdet i omstående balance.

Balance 31. december 2019

Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2019

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2019	Pr. 31/12 2018
		DKK	DKK
2	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2018:		
	kr. 11.500.000		
	heraf grundværdi	1.099.800	
	Anlægsaktiver i alt	12.089.682	12.089.682
3	Likvide midler	509.920	428.370
	Omsætningsaktiver i alt	509.920	428.370
	Aktiver i alt	12.599.602	12.518.052

Balance 31. december 2019

Passiver

Note	Pr. 31/12 2019	Pr. 31/12 2018
	DKK	DKK
4		
Andelskapital	2.417.682	2.417.682
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.246.828	1.132.235
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overførsel af årenes resultat	145.058	145.037
Overført restandel af årets resultat	9.509	21
Egenkapital før andre reserver	3.406.946	3.282.845
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	331.536	259.495
Egenkapital i alt	3.738.482	3.542.340
5		
Prioritetsgæld	8.861.120	8.975.712
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.861.120	8.975.712
Skyldige omkostninger	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	0	0
Gældsforpligtelser i alt	8.861.120	8.975.712
Passiver i alt	12.599.602	12.518.052
6		
Garantistillelser		
7		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Oplysning om støtte fra staten		
10		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	259.907	263.212
Negativ indlånsrente	2.815	2.222
	<u>262.722</u>	<u>265.433</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2019	Pr. 31/12-2018
	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	509.920	428.370
I alt	<u>509.920</u>	<u>428.370</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. 31/12-2019
				DKK
5 Langfristede gældsforpligtelser	Restløbetid	kr.	%	Restgæld
				DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit lån 0039-030-339	25,25 år			3.851.120
Rentetilpasningslån				
Afdrag		114.592		
Renter		82.253	2,0967%	
Bidrag		32.364		
Jyske Realkredit lån 0039-899-910	27 år			5.010.000
Afdragsfrit til den 31/12-2026				
Afdrag		0		
Renter		100.200	2,0000%	
Bidrag		45.090		
Restgæld, ultimo				8.861.120
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2019:				8.904.585

6 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.861 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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 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.

Noter til årsregnskabet

Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2019

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 2019	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2017
		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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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 2019 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 2019 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	331.536	313

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,7%

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.				kr. pr. m2
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.		Årets resultat		
		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	160	177	185

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	3.214
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.878
K3	Teknisk andelsværdi	11.092

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m2 ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	39	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	30	39	32

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi	27%

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	104	106	108

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	7.878	7.878
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		537
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		16
Finansielle poster, netto		54
Afdrag		<u>23</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100,0</u>

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. 31/12-2019

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

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, 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	3.406.946
Beregningsgrundlag	<u>3.406.946</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr.	340.695 =	
			<u>3.406.946</u>
Andelenes samlede værdi			<u>3.406.946</u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				3.406.946
Kontantværdi 2018:		11.500.000		
Anskaffelsessum		<u>-12.089.682</u>		
Regulering ejendommens værdi				-589.682
Restgæld		8.861.120		
Kursværdi af gælden		<u>-8.904.585</u>		
				<u>-43.465</u>
Andelenes samlede værdi				<u>2.773.798</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
241.794	10 boliger a' kr. 277.380 =			<u>2.773.798</u>
Andelenes samlede værdi				<u>2.773.798</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).