

# ANDELSBOLIGFORENINGEN ALSSUND II

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

ÅRSRAPPORT FOR 2021



Administrator  
[www.soebo.dk](http://www.soebo.dk)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Noter	14-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Alssund II, 6400 Sønderborg.

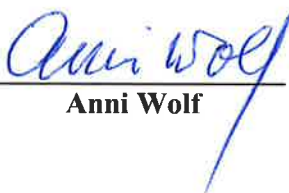
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 2. marts 2022

### Bestyrelse:

  
Anni Wolf

  
Gert Schönebeck

  
Hanife Kemerbas

HAR GODKENDT PR. MAIL D. 30/3-22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2. marts 2022.

  
Dirigent

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Alssund II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 9. februar 2022

**Administrator:**



---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Alssund II.*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Alssund II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 "International Ethics Standards Board for Accountants" internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 2022

### 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 i 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 m<sup>2</sup>.

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.370.452

**Administration**

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

**Bestyrelse**

Anni Wolf  
Gert Schönebeck  
Hanife Kemerbas

**Revisor**

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg  
Statsautoriseret revisionselskab

**Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Alssund II, 1-21, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboligloven samt foreningens 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

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**

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.



### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## **Balancen**

### **Ejendom**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### **Egenkapital**

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 20-21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom som iflg. andelsboligforeningens vedtægter indgår i andelsværdien.

## Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2021	2020	2021	forslag
	DKK	DKK	DKK	2022
			(ej revideret)	(ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
	968.688	968.688	968.688	968.688
Boligafgift				
Tilskud, rente og afdragsbetaling	20.592	31.862		
<b>Indtægter i alt</b>	<b>989.280</b>	<b>1.000.550</b>	<b>968.688</b>	<b>968.688</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat	36.182	34.076	36.182	38.000
Renovation og miljøgift	34.735	32.820	33.000	36.000
El-udgifter	15.408	12.253	14.000	16.000
Honorar varmeregnskab	10.430	10.125	10.500	10.800
Forsikringer	15.185	14.507	15.000	15.500
Administrationsbidrag	50.734	50.636	51.000	51.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	4.159	2.755	10.300	4.400
Aktivitetsudvalg	0	0	500	500
Kontingent grundejerforening	1.350	1.350	1.350	1.350
Vedligeholdelse af bygninger	10.634	10.167	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	47.916	32.535	50.000	50.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	27.250	0	0	0
Energimærkning				
Generalforsamling m.m.	225	2.531	3.000	3.000
<b>Ekstraordinære udgifter:</b>				
Afskrivning fjernvarme	3.750	11.250	3.750	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>257.957</b>	<b>215.006</b>	<b>248.582</b>	<b>246.550</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>731.323</b>	<b>785.544</b>	<b>720.106</b>	<b>722.138</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2021	2020	2021	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2022	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle omkostninger	335.302	386.633	312.955	316.382
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-335.302</b>	<b>-386.633</b>	<b>-312.955</b>	<b>-316.382</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>396.021</b>	<b>398.911</b>	<b>407.151</b>	<b>405.756</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Indeksregulering af indeksslån	-162	-42.361		
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	336.849	336.606	338.185	341.600
	Overført restandel af årets resultat	0	0	-10.784	-15.594
	<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>336.686</b>	<b>294.245</b>	<b>327.401</b>	<b>326.006</b>
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-27.250	0	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varme anlæg	4.750	4.750	4.750	4.750
		52.500	79.750	79.750	79.750
	Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	6.835	24.916	0	0
	<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>59.335</b>	<b>104.666</b>	<b>79.750</b>	<b>79.750</b>
	<b>Disponeret</b>	<b>396.021</b>	<b>398.911</b>	<b>407.151</b>	<b>405.756</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>				
	Årets resultat	396.021	398.911	407.151	405.756
	Betalte prioritetsafdrag	-336.849	-336.606	-338.185	-341.600
	Indeksregulering af indeksslån	162	42.361	0	0
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>59.335</b>	<b>104.666</b>	<b>68.966</b>	<b>64.156</b>

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

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
	Fjernvarme	0	3.750
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.852.216</b>	<b>11.855.966</b>
4	Likvide midler	1.233.559	915.408
	Tilgodehavende boligafgift	7.436	0
	Uafsluttet varmeregnskab	83.560	86.160
	Uafsluttet vandregnskab	45.117	50.512
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.369.672</b>	<b>1.052.081</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.221.888</b>	<b>12.908.047</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	8.746.674	8.409.825
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-4.076.691	-4.034.330
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-162	-42.361
Overførsel af årenes resultat	294.003	294.003
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>7.334.276</b>	<b>6.997.590</b>
<b>Henlæggelser:</b>		
Til vedligeholdelse af ejendom	579.938	525.354
Til vedligeholdelse af varmeanlæg	71.170	66.420
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.985.384</b>	<b>7.589.363</b>
6		
Prioritetsgæld	4.470.344	4.811.781
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.470.344</b>	<b>4.811.781</b>
6		
Prioritetsgæld	341.599	336.849
Deposita vedr. forbrugsregnskaber	1.000	1.000
Uafsluttet varmeregnskab	107.160	107.160
Uafsluttet vandregnskab	60.072	59.162
Afregning af andelsbeviser	250.000	0
Forudbetalt boligafgift	5.859	0
Skyldige omkostninger	469	2.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>766.159</b>	<b>506.902</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.236.503</b>	<b>5.318.683</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.221.888</b>	<b>12.908.047</b>
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Noter til årsregnskabet

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold</b>		
Porto og gebyrer	2.292	2.122
Blomster og gaver	1.867	633
	<b>4.159</b>	<b>2.755</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter og bidrag af realkredit lån	325.419	337.248
Indeksregulering	162	42.361
Negativ indlånsrente	9.721	7.024
	<b>335.302</b>	<b>386.633</b>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2021</b>	<b>Pr. 31/12-2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>3 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
<b>I alt</b>	<b>11.852.216</b>	<b>11.852.216</b>
<b>4 Likvide midler</b>		
Sydbank konto nr. 200807-7	1.233.559	915.408
<b>I alt</b>	<b>1.233.559</b>	<b>915.408</b>
<b>5 Andelskapital</b>		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.370.452	2.370.452
<b>I alt</b>	<b>2.370.452</b>	<b>2.370.452</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>				
RD 1966.6788-002	14 år 6 mdr.			4.811.943
Indekslån, Hovedstol/tinglyst beløb		9.481.700		
Afdrag		336.849		
Renter		313.070		
Bidrag		12.348	1,9%	
Ydelsesstøtte		-20.592		
Indeksregulering, restgæld		162		
Restgæld, ultimo				4.811.943

Bidragsprocenten er pr. 31/12-2021

Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2021: 9.310.805

	Balance Pr. 31/12-2021 DKK	Balance Pr. 31/12-2020 DKK
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>		
Kort del af gælden (under 1 år)	341.599	336.849
Lang del af gælden (mere end 1 år)	4.470.344	4.811.781
	4.811.943	5.148.630

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 1966.6788-002, Indekslån. Næste års afdrag udgør kr. 341.599.

### 7 Garantistillelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 4.812 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.852 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. 1392 af 14/06/2021 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 2021	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2019
		Stk.	m2	m2	m2
B1	Andelsboliger	18	1.542	1.542	1.542
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	18	1.542	1.542	1.542

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	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				

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

## Noter til årsregnskabet

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 foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.852.216	7.686

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	651.108	422

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,5%

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

## Noter til årsregnskabet

### 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	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)

Felt nr.		Årets resultat		
		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	248	259	257

### 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	5.179
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.508
K3	Teknisk andelsværdi	7.687

### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		Vedligeholdelse pr. år		
		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	28	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	11	0	18
M3	Vedligeholdelse i alt	41	28	56

### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	56%

## Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	217	218	218

### 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	9.079	9.079
Anskaffelsessum (kostpris)	7.686	7.686
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.508	2.508
		<b>kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		628
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		19
Finansielle poster, netto		36
Afdrag		36
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

### 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. 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. 31/12-2021

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) 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 I - anskaffessummen.

<b>Andelskapital</b>	2.370.452
----------------------	-----------

#### Metode I (anskaffessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	7.334.276
Henlagt til vedligeholdelse	651.108
<b>Beregningsgrundlag</b>	<u>7.985.384</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	515.040 =	6.180.479
103.741	4 boliger a' kr.	349.474 =	1.397.897
60.410	2 boliger a' kr.	203.504 =	407.009
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u>7.985.384</u>

	<u>7.985.384</u>	
<b>Værdi pr. indskudt andelskrone</b>	2.370.452	3,37

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				7.334.276
Henlagt til vedligeholdelse				651.108
Kontantværdi 2020:		14.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				2.147.784
Restgæld		4.470.344		
Kursværdi af gælden		<u>-9.310.805</u>		
				<u>-4.840.461</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u><b>5.292.707</b></u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	341.368 =		4.096.417
103.741	4 boliger a' kr.	231.631 =		926.525
60.410	2 boliger a' kr.	134.882 =		269.765
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u><b>5.292.707</b></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).