

ANDELSBOLIGFORENINGEN ALSSUND II

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

ÅRSRAPPORT FOR 2022



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 14. februar 2023

Bestyrelse:


Joan Skov N. Jørgensen


Jørgen Christensen


Gert Schönebeck

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 8. marts 2023.

Dirigent

ADMINISTRATOREKKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Alssund II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

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

Sønderborg den 14. februar 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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 14. februar 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35


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 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.370.452

Administration

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

Bestyrelse

Joan Skov N. Jørgensen
Gert Schönebeck
Jørgen Christensen

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 nominal 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 noter.

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 21-22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom som iflg. andelsboligforeningens vedtægter indgår i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2022	2021	2022	forslag
	DKK	DKK	DKK	2023
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	968.688	968.688	968.688	1.021.210
Tilskud, rente og afdragsbetaling	10.961	20.592	0	2.896
Indtægter i alt	979.649	989.280	968.688	1.024.106
Omkostninger				
Ejendomsskat	38.026	36.182	38.000	40.000
Renovation og miljøgift	37.107	34.735	36.000	39.000
El-udgifter	16.815	15.408	16.000	17.000
Honorar varmeregnskab	10.747	10.430	10.800	11.000
Forsikringer	16.619	15.185	15.500	18.000
Administrationsbidrag	52.051	50.734	51.000	56.800
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	3.789	4.159	4.400	6.000
Aktivitetsudvalg	833	0	500	0
Kontingent grundejerforening	1.350	1.350	1.350	1.350
Vedligeholdelse af bygninger	29.568	10.634	20.000	20.000
Vedligeh. øvrige bygningsdele og anlæg	43.512	47.916	50.000	50.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Bygninger	168.897	27.250	0	0
Øvrige bygningsdele og anlæg	24.250	0	0	0
Generalforsamling m.m.	0	225	3.000	3.000
Korrektion tidligere år	3.347	0	0	0
Ekstraordinære udgifter:				
Afskrivning fjernvarme	0	3.750	0	0
Omkostninger i alt	446.912	257.957	246.550	262.150
Resultat før finansielle poster	532.738	731.323	722.138	761.956

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2022	2021	2022	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
2	Finansielle omkostninger	481.516	335.302	324.914
	Finansielle poster, netto	-481.516	-335.302	-324.914
	Årets resultat	51.222	405.756	437.042
	Forslag til resultatdisponering:			
	Indeksregulering af indeksslån	-154.674	-162	0
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	341.237	336.849	357.292
	Overført restandel af årets resultat	-21.944	0	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	164.618	336.686	357.292
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-193.147	-27.250	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	4.750	4.750	4.750
		-113.397	52.500	79.750
	Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	0	6.835	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-113.397	59.335	79.750
	Disponeret	51.222	396.021	437.042
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	51.222	396.021	437.042
	Betalte prioritetsafdrag	-341.237	-336.849	-357.292
	Indeksregulering af indeksslån	154.674	162	0
	Likviditetsresultat i alt	-135.341	59.335	79.750

Balance 31. december 2022

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 14.000.000 kr. 3.304.900	
	Fjernvarme	0	0
	Anlægsaktiver i alt	11.852.216	11.852.216
4	Likvide midler	870.808	1.233.559
	Tilgodehavende boligafgift	0	7.436
	Uafsluttet varmeregnskab	91.960	83.560
	Uafsluttet vandregnskab	48.574	45.117
	Omsætningsaktiver i alt	1.011.342	1.369.672
	Aktiver i alt	12.863.558	13.221.888

Balance 31. december 2022

Passiver

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	9.087.911	8.746.674
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-4.076.853	-4.076.691
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-154.674	-162
Overførsel af årenes resultat	272.059	294.003
Egenkapital før andre reserver	7.498.894	7.334.276
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	461.792	579.938
Til vedligeholdelse af varmeanlæg	75.920	71.170
Egenkapital i alt	8.036.606	7.985.384
6		
Prioritetsgæld	4.275.033	4.470.344
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.275.033	4.470.344
6		
Prioritetsgæld	350.348	341.599
Deposita vedr. forbrugsregnskaber	3.000	1.000
Uafsluttet varmeregnskab	107.160	107.160
Uafsluttet vandregnskab	60.072	60.072
Afregning af andelsbeviser	0	250.000
Forudbetalt boligafgift	0	5.859
Skyldige omkostninger	31.339	469
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	551.918	766.159
Gældsforpligtelser i alt	4.826.952	5.236.503
Passiver i alt	12.863.558	13.221.888
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022:

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.370.452	2.370.452
Anlægsaktiver i alt	2.370.452	2.370.452
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	294.003	294.003
Opsparede afdrag	9.087.911	8.746.674
Indeksregulering af prioritetsgæld	-4.231.528	-4.076.853
Rest af årets resultat	-21.944	0
	5.128.442	4.963.824
Egenkapital før andre reserver	7.498.894	7.334.276
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	651.108	591.774
Overført fra "overført resultat"	0	6.835
Reserveret i året	79.750	79.750
Anvendt i året	-193.147	-27.250
	537.712	651.108
Andre reserver i alt	537.712	651.108
Egenkapital i alt	8.036.606	7.985.384

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold		
Porto og gebyrer	2.807	2.292
Blomster og gaver	982	1.867
	3.789	4.159
2 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	319.076	325.419
Indeksregulering	154.674	162
Negativ indlånsrente	7.766	9.721
	481.516	335.302
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2022	Pr. 31/12-2021
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
I alt	11.852.216	11.852.216
4 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 200807-7	870.808	1.233.559
I alt	870.808	1.233.559
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.370.452	2.370.452
I alt	2.370.452	2.370.452

Noter til årsregnskabet

6 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
RD 1966.6788-002	14 år 6 mdr.			4.625.381
Indekslån, Hovedstol/tinglyst beløb		9.481.700		
Afdrag		341.237		
Renter		306.764		
Bidrag		12.312		
Ydelsesstøtte		-10.961		
Indeksregulering, restgæld		154.674		
Restgæld, ultimo				4.625.381

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2022: 8.641.764

Balance Pr. 31/12-2022	Balance Pr. 31/12-2021
DKK	DKK

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	350.348	341.599
Lang del af gælden (mere end 1 år)	4.275.033	4.470.344
	4.625.381	4.811.943

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 1966.6788-002, Indekslån. Næste års afdrag udgør kr. 350.348.

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 4.625 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 2022	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2020
		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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal 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

Felt nr.	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.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
----------	-----------	--------------------	-----------------	---------------------

F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien

X

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.852.216	7.686

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	537.712	349

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,5%

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

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 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	259	257	33

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	5.212
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.474
K3	Teknisk andelsværdi	7.686

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		Vedligeholdelse pr. år		
		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	38	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	18	125
M3	Vedligeholdelse i alt	28	56	172

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	59%

Noter til årsregnskabet

Foltnr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	218	218	221

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	2.474	2.474
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		628
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		38
Afdrag		27
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

9 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.

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. 31/12-2022

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.

Andelskapital	2.370.452
----------------------	-----------

Metode I (anskaffessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	7.498.894
Henlagt til vedligeholdelse	537.712
Beregningsgrundlag	<u>8.036.606</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	518.344 =	6.220.123
103.741	4 boliger a' kr.	351.716 =	1.406.863
60.410	2 boliger a' kr.	204.810 =	409.619
Andelenes samlede værdi			<u>8.036.606</u>

	<u>8.036.606</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.370.452	3,39

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				7.498.894
Henlagt til vedligeholdelse				537.712
Kontantværdi 2020:		14.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				2.147.784
Restgæld		4.625.381		
Kursværdi af gælden		<u>-8.641.764</u>		
				<u>-4.016.383</u>
Andelenes samlede værdi				<u>6.168.007</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	397.823 =		4.773.877
103.741	4 boliger a' kr.	269.938 =		1.079.752
60.410	2 boliger a' kr.	157.189 =		314.378
				<u>6.168.007</u>
Andelenes samlede værdi				<u>6.168.007</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).