

# ANDELSBOLIGFORENINGEN ALSSUND II

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

ÅRSRAPPORT FOR 2019



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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsrapport for tiden 1. januar 2019 – 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Noter	12-19
Nøgleoplysninger	14-17
Andelsværdi	18-19

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Alssund II, Bosagergården 19-21, 6400 Sønderborg.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor 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.

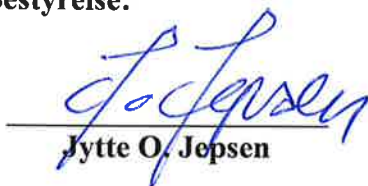
Sønderborg, den 6. februar 2020

### **Administrator:**




**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

### **Bestyrelse:**



**Jytte O. Jepsen**

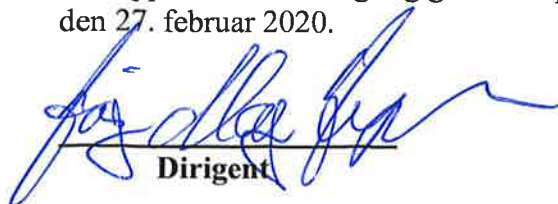


**Anni Wolf**



**Martin Ebbesen Hansen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27. februar 2020.



**Dirigent**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til Andelsboligforeningen Alssund II.*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Alssund II for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Ethiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Andelsboligforeningen Alssund II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar 2019 - 31. december 2019 og det foreslåede resultatbudget for 1. januar 2020 - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rime-

lighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

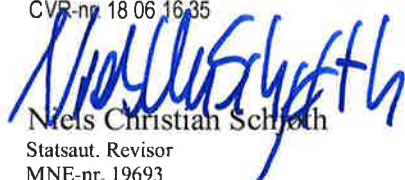
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 6. februar 2020

### 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 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

**Bestyrelse**

Jytte O. Jepsen, formand  
Anni Wolf  
Martin Ebbesen Hansen

**Revisor**

Sønderjyllands Revision, Sønderborg  
Statsautoriseret revisionselskab

**Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Alssund II, Bosagergården 19-21, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A samt andelsboligforeningen Alssund II's vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningsloven § 5, stk. 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.

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**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 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 indtægter består bl.a. af renter af bankindestående. Der har ikke været finansielle indtægter i perioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld minus ydelsesstøtte, indeksregulering 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 18-19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår i andelsværdien.



## Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2019	2018	2019	forslag
	DKK	DKK	DKK	2020
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligaft	968.688	968.688	968.688	968.688
Korrekationer tidl. år - dobbelt bet. VVS	2.124	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>970.812</b>	<b>968.688</b>	<b>968.688</b>	<b>968.688</b>
Ejendomsskat	32.247	30.616	32.000	34.076
Renovation og miljøgift	26.074	23.790	25.000	28.000
El-udgifter	16.810	19.638	21.000	17.000
Honorar varmeregnskab	9.829	9.518	9.800	10.000
Forsikringer	14.081	15.497	16.500	14.500
Administrationsbidrag	50.295	49.905	50.700	50.700
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	3.443	9.624	6.100	10.200
Aktivitetsudvalg	0	0	500	500
Kontingent grundejerforening	0	0	0	1.350
Vedligeholdelse af bygninger	7.317	20.388	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	38.547	45.431	50.000	50.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	17.698	79.923	0	0
Energimærkning				
Generalforsamling m.m.	1.524	2.230	3.000	3.000
<b>Ekstraordinære udgifter:</b>				
Afskrivning fjernvarme	11.250	11.250	11.250	11.250
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>229.115</b>	<b>317.811</b>	<b>245.850</b>	<b>250.576</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>741.697</b>	<b>650.878</b>	<b>722.838</b>	<b>718.112</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2019	2018	2019	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2020	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle omkostninger	359.652	389.701	308.950	311.109
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-359.652</b>	<b>-389.701</b>	<b>-308.950</b>	<b>-311.109</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>382.045</b>	<b>261.177</b>	<b>413.888</b>	<b>407.003</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Indeksregulering af indeksslån	-50.421	-82.754		
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	334.530	332.083	335.079	337.935
	Overført restandel af årets resultat	0	-12.979	-941	-10.681
	<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>284.108</b>	<b>236.350</b>	<b>334.138</b>	<b>327.254</b>
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-17.698	-79.923	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	100.000	75.000	75.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	4.750	4.750	4.750	4.750
		62.052	24.827	79.750	79.750
	Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	35.884	0	0	0
	<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>97.936</b>	<b>24.827</b>	<b>79.750</b>	<b>79.750</b>
	<b>Disponeret</b>	<b>382.045</b>	<b>261.177</b>	<b>413.888</b>	<b>407.003</b>

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

## Balance 31. december 2019

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2019	Pr. 31/12 2018
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2018:		
	heraf grundværdi	kr. 14.000.000	kr. 3.304.900
	Fjernvarme	15.000	26.250
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.867.216</b>	<b>11.878.466</b>
4	Likvide midler	795.231	689.249
	Uafsluttet varmeregnskab	90.840	87.920
	Uafsluttet vandregnskab	48.513	55.276
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>934.584</b>	<b>832.445</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.801.800</b>	<b>12.710.911</b>

## Balance 31. december 2019

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2019	Pr. 31/12 2018
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	8.073.219	7.738.689
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-3.983.908	-3.901.154
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-50.421	-82.754
Overførsel af årenes resultat	294.003	294.003
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>6.703.345</b>	<b>6.419.237</b>
<b>Henlæggelser:</b>		
Til vedligeholdelse af ejendom	425.438	332.251
Til vedligeholdelse af varme anlæg	61.670	56.920
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.190.453</b>	<b>6.808.408</b>
6		
Lån hos realkreditinstitutter	5.442.874	5.726.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.442.874</b>	<b>5.726.983</b>
Deposita vedr. forbrugsregnskaber	2.000	0
Uafsluttet varmeregnskab	107.160	107.160
Uafsluttet vandregnskab	57.888	57.888
Skyldige omkostninger	1.425	10.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.473</b>	<b>175.520</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.611.347</b>	<b>5.902.503</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.801.800</b>	<b>12.710.911</b>
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Noter til årsregnskabet

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
<b>1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold</b>		
Porto og gebyrer	2.074	2.047
Blomster og gaver	928	1.155
Telefon	0	6.000
Diverse	442	423
	<u><b>3.443</b></u>	<u><b>9.624</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter og bidrag af realkredit lån	346.717	355.540
Ydelsesstøtte	-42.467	-52.782
Indeksregulering	50.421	82.754
Negativ indlånsrente	4.981	4.188
	<u><b>359.652</b></u>	<u><b>389.701</b></u>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2019</b>	<b>Pr. 31/12-2018</b>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
<b>3 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
<b>I alt</b>	<u><b>11.852.216</b></u>	<u><b>11.852.216</b></u>
<b>4 Likvide midler</b>		
Sydbank konto nr. 200807-7	795.231	689.249
<b>I alt</b>	<u><b>795.231</b></u>	<u><b>689.249</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2019 DKK	Balance Pr. 31/12-2018 DKK
<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>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>				
RD 1966.6788-002	16 år 6 mdr.			5.442.874
Indekslån				
Afdrag		334.530		
Renter		334.014		
Bidrag		12.702	1,9%	
Ydelsesstøtte		-42.467		
Indeksregulering, restgæld		50.421		
Restgæld, ultimo				5.442.874

Bidragsprocenten er pr. 31/12-2019

Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2019: 9.921.088

## 7 Garantistillelser

### **Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 5.443 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.867 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. 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 Stk.	31/12 2019 m2	31/12 2018 m2	31/12 2017 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

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.	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	11.852.216	7.686	
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	487.108	316	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,1%		
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)

Feltnr.				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)

Feltnr.		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	279	169	248

### 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)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	4.663
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.033
K3	Teknisk andelsværdi	7.696

### Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		Vedligeholdelse pr. år		
		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	43	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	52	11
M3	Vedligeholdelse i alt	27	95	41

### Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	53%

## Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	214	215	217

### 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	3.033	3.033
		<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		7
Øvrige omkostninger		18
Finansielle poster, netto		39
Afdrag		36
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

### 9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet 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. 31/12-2019

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. 1231 af 11. oktober 2018, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 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 - anskaffelsessummen.

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

#### Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	6.703.345
Henlagt til vedligeholdelse	487.108
<b>Beregningsgrundlag</b>	7.190.453

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	463.769 =	5.565.223
103.741	4 boliger a' kr.	314.685 =	1.258.738
60.410	2 boliger a' kr.	183.246 =	366.491
<b>Andelenes samlede værdi</b>			7.190.453

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering 2019):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				6.703.345
Henlagt til vedligeholdelse				487.108
Kontantværdi 2019:		14.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.867.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				2.132.784
Restgæld		5.442.874		
Kursværdi af gælden		<u>-9.921.088</u>		
				<u>-4.478.214</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u><b>4.845.023</b></u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	312.493 =		3.749.921
103.741	4 boliger a' kr.	212.039 =		848.155
60.410	2 boliger a' kr.	123.473 =		246.947
				<u>4.845.023</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u><b>4.845.023</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).