

# ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMSTERGADE

BLOMSTERGADE 32-36, 6400 SØNDERBORG  
CVR 32 41 29 63

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 Blomstergade, 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 27. februar 2020

### **Administrator:**



---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

### **Bestyrelse:**

---

**Birger Jønsson**

---

**Flemming Cordes**

---

**Peer Sørensen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2020.

---

**Dirigent**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til Andelsboligforeningen Blomstergade.*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blomstergade 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 Etiske 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 Blomstergade 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 27. 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 Blomstergade  
c/o Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet 2001 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1286 Sønderborg, beliggende Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 12 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.224 m<sup>2</sup>.

---

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.626.000

### **Administration**

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

### **Bestyrelse**

Birger Jønsson  
Flemming Cordes  
Peer Sørensen

### **Revisor**

Sønderjyllands Revision

### **Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blomstergade 32-36, 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. 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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.

Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, negativ indlånsrente samt låneomkostninger ved omlægning af lån.

### **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 9 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 ikke i andelsværdien.



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

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2019	2018	2019	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	523.128	523.128	523.128	494.328
<b>Indtægter i alt</b>	<b>523.128</b>	<b>523.128</b>	<b>523.128</b>	<b>494.328</b>
Ejendomsskat	20.999	19.950	21.000	22.000
Renovation	20.800	20.575	21.500	25.000
El-udgifter	12.172	11.121	12.800	13.000
Forsikringer og Falck	11.658	12.601	13.100	12.000
Administrationsbidrag	31.692	31.446	32.000	32.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	2.688	2.511	3.400	2.800
Vedligeholdelse af bygninger	14.347	20.599	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	98	2.842	20.000	20.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	14.446	156.664	0	118.225
Revision	9.950	12.500	10.500	11.000
Generalforsamling m.m.	3.794	4.560	4.000	3.600
2 Fremmed assistance	9.875	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>152.517</b>	<b>295.369</b>	<b>163.300</b>	<b>284.625</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>370.611</b>	<b>227.759</b>	<b>359.828</b>	<b>209.703</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)	
3	Finansielle omkostninger	285.825	177.144	174.790	115.940
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-285.825</b>	<b>-177.144</b>	<b>-174.790</b>	<b>-115.940</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>84.785</b>	<b>50.615</b>	<b>185.038</b>	<b>93.763</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	92.310	90.319	92.310	90.932
	Overført restandel af årets resultat	-55.379	54.660	30.428	58.756
	<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>36.931</b>	<b>144.979</b>	<b>122.738</b>	<b>149.688</b>
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-14.446	-156.664	0	-118.225
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	55.000	55.000	55.000	55.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	5.300	5.300	5.300	5.300
	Årets budgetmæssige henlæggelser til Energimærkning	2.000	2.000	2.000	2.000
		47.855	-94.364	62.300	-55.925
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>47.855</b>	<b>-94.364</b>	<b>62.300</b>	<b>-55.925</b>
	<b>Disponeret</b>	<b>84.785</b>	<b>50.615</b>	<b>185.038</b>	<b>93.763</b>

## Balance 31. december 2019

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2019	Pr. 31/12 2018
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.270.590	14.270.590
	Kontantværdi 2018: kr. 13.100.000		
	heraf grundværdi kr. 1.710.300		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.270.590</b>	<b>14.270.590</b>
5	Likvide midler	1.743.156	1.554.396
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.743.156</b>	<b>1.554.396</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.013.747</b>	<b>15.824.986</b>

## Balance 31. december 2019

### Passiver

<u>Note</u>	<u>Pr. 31/12 2019</u>	<u>Pr. 31/12 2018</u>
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	3.626.000	3.626.000
Opsparede afdrag	3.393.138	3.300.827
Overførsel af årenes resultat	521.755	577.134
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>7.540.893</b>	<b>7.503.961</b>
<b>Henlæggelser:</b>		
Til vedligeholdelse af ejendom	1.082.509	1.041.955
Til vedligeholdelse af varmeanlæg og energimærkning	103.470	96.170
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.726.872</b>	<b>8.642.086</b>
7		
Prioritetsgæld	6.692.000	7.172.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.692.000</b>	<b>7.172.600</b>
Afregning af andelsbeviser	581.000	0
Skyldige omkostninger	10.250	10.300
Forudbetalte boligafgifter	3.625	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>594.875</b>	<b>10.300</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.286.875</b>	<b>7.182.900</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.013.747</b>	<b>15.824.986</b>
8		
Garantistillelser		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>1 Kontorholdsudgifter</b>		
Porto og gebyrer	1.738	1.679
Diverse	949	832
	<u>2.688</u>	<u>2.511</u>
<b>2 Fremmed assistance</b>		
Judica advokaterne	4.875	0
Ekstra assistance fra Boligforeningen Søbo (låneomlæg m.v.)	5.000	0
	<u>9.875</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af realkredit lån	169.790	172.460
Negativ indlånsrente	4.881	4.684
Låneomk. ved omlægning af lån	111.155	0
	<u>285.825</u>	<u>177.144</u>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2019</b>	<b>Pr. 31/12-2018</b>
	DKK	DKK
<b>4 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.270.590	14.270.590
<b>I alt</b>	<u>14.270.590</u>	<u>14.270.590</u>
<b>5 Likvide midler</b>		
Sydbank konto nr. 012934-7	993.156	804.396
Sydbank aftalekonto	750.000	750.000
<b>I alt</b>	<u>1.743.156</u>	<u>1.554.396</u>
<b>6 Andelskapital</b>		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	3.626.000	3.626.000
<b>I alt</b>	<u>3.626.000</u>	<u>3.626.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	% (årsopg.)	Restgæld DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>				
Realkredit Danmark 001	26 år 3 mdr.			3.650.000
Flexlån				
Afdrag		0		
Renter		36.325	0,9952%	
Bidrag		31.025		
Realkredit Danmark 002	Indfriet			0
Kontantlån				
Afdrag		92.310		
Renter		76.279	2,1868%	
Bidrag		26.161		
Realkredit Danmark 003	30 år			3.042.000
Flexlån				
Afdrag		0		
Renter		0	0,7740%	
Bidrag		0		
Restgæld, ultimo				6.692.000

Realkredit Danmark lån 002 blev omlagt til lån 003 i december 2019.

Ved indfrielsen af lån 002 indbetalte andelsboligforeningen et kontant beløb på kr. 500.000.

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

6.864.093

### 8 Garantistillelser

#### **Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.692 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 14.271 t.kr.

#### **Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 10 om nøgleoplysninger.

## Noter til årsregnskabet

### 9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Blomstergade 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	12	1.224	1.224	1.224
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	12	1.224	1.224	1.224

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

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	14.270.590	11.659

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	1.185.979	969

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,3%

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	43.594	* 12 /	1.224
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.224
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.224
				427,4
				0
				0

## Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		<u>Årets resultat</u>		
		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	224	41	69

## 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	6.161
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.529
K3	Teknisk andelsværdi	10.690

## 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	7	19	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	128	12
M3	Vedligeholdelse i alt	7	147	24

## Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	49%

## Forklaring på udregning:

Felt nr.		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	73	74	75

## 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	10.703	10.703
Anskaffelsessum (kostpris)	11.659	11.659
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.529	4.529
		<b>kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		427
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		5,4
Øvrige omkostninger		23,3
Finansielle poster, netto		53,9
Afdrag		17,4
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

**10 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 forretningfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

**11 Oplysning om støtte fra staten**

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser på kreditforeningslån.

## Noter til årsregnskabet

### 12 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:

- 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>	3.626.000
----------------------	-----------

#### Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	7.540.893
<b>Beregningsgrundlag</b>	<u>7.540.893</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	567.751 =	1.135.500
280.000	1 boliger a' kr.	582.308 =	582.308
291.500	1 boliger a' kr.	606.225 =	606.225
297.500	4 boliger a' kr.	618.703 =	2.474.810
309.000	2 boliger a' kr.	642.619 =	1.285.238
314.500	1 boliger a' kr.	654.057 =	654.057
386.000	1 boliger a' kr.	802.754 =	802.754
			<u>7.540.893</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u>7.540.893</u>

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		7.540.893
Kontantværdi 2018:	13.100.000	
Anskaffelsessum	<u>-14.270.590</u>	
Regulering ejendommens værdi		-1.170.590
Restgæld	6.692.000	
Kursværdi af gælden	<u>-6.864.093</u>	
		<u>-172.093</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>		<u><b>6.198.209</b></u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	466.660 =	933.321
280.000	1 boliger a' kr.	478.626 =	478.626
291.500	1 boliger a' kr.	498.284 =	498.284
297.500	4 boliger a' kr.	508.540 =	2.034.163
309.000	2 boliger a' kr.	528.198 =	1.056.395
314.500	1 boliger a' kr.	537.600 =	537.600
386.000	1 boliger a' kr.	659.820 =	659.819

<b>Andelenes samlede værdi</b>	<u><b>6.198.209</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).