

ANDELSBOLIGFORENINGEN BOSAGER III

BOSAGERGÅRDEN 15 – 17, 6400 SØNDERBORG

CVR 32 84 44 21

ÅRSRAPPORT FOR 2019



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsrapport for tiden 1. januar 2019 – 31. december 2019	
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 Bosager III, 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 11. februar 2020

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Ivan Matthiesen



Peter Hveisel Hansen



Nico Kleemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 3. marts 2020.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Bosager III.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bosager III 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 Bosager III har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget 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 gæl-

dende 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 rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugeren 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 11. 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 Bosager III
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5221, Sønderborg, beliggende Bosagergården 15-17, 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

Bestyrelse

Ivan Matthiesen
Peter Hveisel Hansen
Nico Kleemann

Revisor

Sønderjyllands Revision, Sønderborg,
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Sydbank A/S
Broager Sparekasse

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bosager III, Bosagergården 15-17, 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.

Vejledningen fraviges dog, idet henlæggelserne medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien. Dette er vedtaget ved en ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2013.

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 af renter af obligationer og bankindestående samt kursregulering af obligationer. Der har ikke været finansielle indtægter i regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negativ indlånsrente.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Ejendom

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under henlæggelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedag.

Afsnit om nøgleoplysninger

De i note 7 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	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	858.840	858.840	858.840	765.432
Korrekationer tidligere år	326	1.500	0	0
Indtægter i alt	859.166	860.340	858.840	765.432
Ejendomsskat	33.155	31.475	33.000	35.000
Renovation og miljøgift	24.355	26.533	28.000	27.000
El-udgifter	8.619	7.334	9.500	9.500
Honorar vand- og varmeregnskab	5.789	5.651	5.800	6.000
Forsikringer og Falck	16.334	17.683	18.500	13.000
Administrationsbidrag	50.295	49.905	50.800	50.700
1 Bestyrelsesudgifter - opkr. boligafgifter	2.269	2.748	4.100	4.200
Kontingent grundejerforening	0	0	0	1.350
Vedligeholdelse af bygninger	32.227	44.051	40.000	41.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	30.453	36.544	35.000	35.000
Energimærkning				
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	18.558	81.508	60.000	188.035
Generalforsamling m.m.	1.250	2.720	3.000	2.000
Diverse	0	0	500	500
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>				
Valuarvurdering af ejendommen	0	0	0	8.500
Afskrivning fjernvarme	15.000	15.000	15.000	15.000
Omkostninger i alt	238.303	321.151	303.200	436.785
Resultat før finansielle poster	620.862	539.189	555.640	328.647

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2019	2018	2019	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Finansielle indtægter	0	0	0	0
2 Finansielle omkostninger	456.753	460.034	458.345	280.278
Finansielle poster, netto	-456.753	-460.034	-458.345	-280.278
Årets resultat	164.109	79.155	97.295	48.369
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	89.076	86.344	87.355	111.404
Overført restandel af årets resultat	18.591	-681	-5.060	0
Overført til overført resultat m.v. i alt	107.667	85.663	82.295	111.404
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-18.558	-81.508	-60.000	-188.035
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	125.000
	56.442	-6.508	15.000	-63.035
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	56.442	-6.508	15.000	-63.035
Disponeret	164.109	79.155	97.295	48.369

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		
	Fjernvarme	10.000	25.000
	Anlægsaktiver i alt	11.862.216	11.877.216
4	Likvide midler	1.161.393	1.082.368
	Uafsluttet varmeregnskab	85.400	82.320
	Uafsluttet vandregnskab	51.390	45.450
	Omsætningsaktiver i alt	1.298.183	1.210.138
	Aktiver i alt	13.160.399	13.087.354

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	2.563.755	2.474.679
Kurstab indfrielse gl. lån	-3.742.842	-3.742.842
Overførsel af årenes resultat	305.497	286.906
Egenkapital før andre reserver	1.496.862	1.389.195
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	393.560	337.118
Til vedligeholdelse af varmeanlæg	171.689	171.689
Egenkapital i alt	2.062.112	1.898.002
6		
Lån hos realkreditinstitutter	10.942.802	11.031.878
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.942.802	11.031.878
Depositum vedr. forbrugsregnskaber	1.000	0
Uafsluttet varmeregnskab	90.060	90.660
Uafsluttet vandregnskab	63.000	63.300
Skyldige omkostninger	1.425	3.513
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	155.485	157.473
Gældsforpligtelser i alt	11.098.287	11.189.350
Passiver i alt	13.160.399	13.087.354
7		
Nøgleoplysninger		
8		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
9		
Garantistillelser		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Porto (PBS husleje) og gebyrer	2.080	2.064
Gaver, blomster	189	684
	<u>2.269</u>	<u>2.748</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	452.797	456.503
Kursregulering obligationer	0	0
Negativ indlånsrente	3.957	3.531
	<u>456.753</u>	<u>460.034</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2019	Pr. 31/12-2018
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
I alt	<u>11.852.216</u>	<u>11.852.216</u>
4 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 1793877 (denne konto indeholder også afr. andelsbeviser)	383.898	303.179
Broager Sparekasse	511.053	511.326
Sydbank konto nr. 1406462	266.442	267.863
I alt	<u>1.161.393</u>	<u>1.082.368</u>

Noter til årsregnskabet

			Balance Pr. 31/12-2019 DKK	Balance Pr. 31/12-2018 DKK
5 Andelskapital				
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum			2.370.452	2.370.452
I alt			2.370.452	2.370.452
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
<i>Lån hos realkreditinstitutter</i>				
Realkredit Danmark 19630533-002	20 år 3 mdr			8.390.000
Flexlån, næste rentetilpasning 1/4-2020				
Afdrag		0		
Renter		261.231	3,1132%	
Bidrag		83.900		
Realkredit Danmark 19630533-003	20 år 3 mdr			2.552.802
Flexlån, næste rentetilpasning 1/4-2020				
Afdrag		89.076		
Renter		81.579	3,1272%	
Bidrag		26.087		
Restgæld, ultimo				10.942.802
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2019:			11.057.243	

Noter til årsregnskabet

7 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bosager 3 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 31/12 2019 Stk.	BBR Areal 31/12 2019 m2	BBR Areal 31/12 2018 m2	BBR Areal 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 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	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	16.000.000	10.376	
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	565.250	367	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,5%	
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	71.570	* 12 /	1.542
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	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	92	51	106

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	3.953
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.355
K3	Teknisk andelsværdi	10.308

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	52	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	53	12
M3	Vedligeholdelse i alt	60	105	53

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	6%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		<u>Årets afdrag</u>		
		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	54	56	58

Noter til årsregnskabet

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	6.355	6.355
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		557
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		58
Afdrag		<u>12</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

8 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.

9 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.943 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.862 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 7 om nøgleoplysninger.

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. 2.508.924.

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 vedtægternes § 32 stk. 4 medregnes henlæggelserne i 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 III - valuarvurderingen.

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

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	1.496.862
Henlagt til vedligeholdelse	565.250
Beregningsgrundlag	2.062.112

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	133.002 =	1.596.021
103.741	4 boliger a' kr.	90.247 =	360.987
60.410	2 boliger a' kr.	52.552 =	105.104
Andelenes samlede værdi			2.062.112

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		1.496.862
Henlagt til vedligeholdelse		565.250
Kontantværdi 2018:	14.000.000	
Anskaffelsessum	<u>-11.852.216</u>	
Regulering ejendommens værdi		2.147.784
Restgæld	10.942.802	
Kursværdi af gælden	<u>-11.057.243</u>	
		<u>-114.441</u>
Andelenes samlede værdi		<u>4.095.455</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	264.148 =	3.169.775
103.741	4 boliger a' kr.	179.234 =	716.938
60.410	2 boliger a' kr.	104.371 =	208.742
Andelenes samlede værdi			<u>4.095.455</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		1.496.862
Henlagt til vedligeholdelse		565.250
Valuarvurdering 13/1-2020 (gældende 18 mdr.)	16.000.000	
Anskaffelsessum	<u>-11.852.216</u>	
Regulering ejendommens værdi		4.147.784
Restgæld	10.942.802	
Kursværdi af gælden	<u>-11.057.243</u>	
		<u>-114.441</u>
Andelenes samlede værdi		<u>6.095.455</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	393.144 =	4.717.723
103.741	4 boliger a' kr.	266.763 =	1.067.051
60.410	2 boliger a' kr.	155.340 =	310.680
Andelenes samlede værdi			<u>6.095.455</u>