

# ANDELSBOLIGFORENINGEN BOSAGER III

BOSAGERGÅRDEN 15 – 17, 6400 SØNDERBORG

CVR 32 84 44 21

ÅRSRAPPORT FOR 2020



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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Bosager III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 15. februar 2021

### Administrator:




---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

### Bestyrelse:



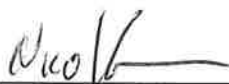

---

**Ivan Matthiesen**




---

**Peter Hveisel Hansen**




---

**Nico Kleemann**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 9. marts 2021. 14/4-21




---

**Dirigent**

**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 – 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Noter	12-19
Nøgleoplysninger	14-17
Andelsværdi	18-19

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til Andelsboligforeningen Bosager III.*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bosager III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar 2020 - 31. december 2020 samt det foreslåede resultatbudget for 1. januar 2021 - 31. december 2021. 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. 12, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 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, 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 regnskabsbrugere 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 15. februar 2021

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

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. 12, § 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. 12, 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 ekstraordinærgeneralforsamling 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 2020.

### **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 renteindtægter. Der har ikke været finansielle indtægter i regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger ved låneomlægning 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 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2020	2019	2020	forslag
	DKK	DKK	DKK	2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	788.802	858.840	765.432	715.456
Korrekationer tidligere år	0	326	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>788.802</b>	<b>859.166</b>	<b>765.432</b>	<b>715.456</b>
Ejendomsskat	35.035	33.155	35.000	37.201
Renovation og miljøgift	32.820	24.355	27.000	33.000
EI-udgifter	8.180	8.619	9.500	9.000
Honorar vand- og varmeregnskab	5.868	5.789	6.000	6.000
Forsikringer og Falck	11.910	16.334	13.000	13.000
Administrationsbidrag	50.636	50.295	50.700	50.900
1 Bestyrelsesudgifter - opkr. boligafgifter	2.489	2.269	4.200	3.200
Kontingent grundejerforening	1.350	0	1.350	1.350
Vedligeholdelse af bygninger	36.036	32.227	41.000	40.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	28.253	30.453	35.000	35.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	185.647	18.558	188.035	75.000
Generalforsamling m.m.	436	1.250	2.000	2.000
Diverse	0	0	500	500
Korrekationer vedr. tidl. år	813	0	0	0
Revision	0	0	0	11.000
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>				
Valuarvurdering af ejendommen	8.400	0	8.500	0
Afskrivning fjernvarme	10.000	15.000	15.000	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>417.872</b>	<b>238.303</b>	<b>436.785</b>	<b>317.151</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>370.930</b>	<b>620.862</b>	<b>328.647</b>	<b>398.305</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2020	2019	2020	forslag
	DKK	DKK	DKK	2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
	0	0	0	0
2	330.433	456.753	280.278	220.973
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-330.433</b>	<b>-456.753</b>	<b>-280.278</b>	<b>-220.973</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>40.497</b>	<b>164.109</b>	<b>48.369</b>	<b>177.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	111.474	89.076	111.404	118.718
Overført restandel af årets resultat	-10.330	18.591	0	33.614
<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>101.144</b>	<b>107.667</b>	<b>111.404</b>	<b>152.332</b>
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-185.647	-18.558	-188.035	-75.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	125.000	75.000	125.000	100.000
	-60.647	56.442	-63.035	25.000
<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>-60.647</b>	<b>56.442</b>	<b>-63.035</b>	<b>25.000</b>
<b>Disponeret</b>	<b>40.497</b>	<b>164.109</b>	<b>48.369</b>	<b>177.332</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2019:		
	heraf grundværdi	kr. 14.000.000	kr. 3.370.700
	Fjernvarme	0	10.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.852.216</b>	<b>11.862.216</b>
4	Likvide midler	1.145.724	1.161.393
	Tilgodehavender	1.382	0
	Uafsluttet varmeregnskab	84.840	85.400
	Uafsluttet vandregnskab	57.260	51.390
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.289.205</b>	<b>1.298.183</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.141.421</b>	<b>13.160.399</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	2.675.229	2.563.755
Kurstab indfrielse gl. lån	-3.742.842	-3.742.842
Kurstab optagelse ny lån 2020	-223.231	0
Overførsel af årenes resultat	295.167	305.497
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>1.374.776</b>	<b>1.496.862</b>
<b>Henlæggelser:</b>		
Til vedligeholdelse af ejendom	332.913	393.560
Til vedligeholdelse af varmeanlæg	171.689	171.689
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.879.378</b>	<b>2.062.112</b>
6		
Lån hos realkreditinstitutter	11.101.232	10.942.802
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.101.232</b>	<b>10.942.802</b>
Depositum vedr. forbrugsregnskaber	3.000	1.000
Uafsluttet varmeregnskab	90.060	90.060
Uafsluttet vandregnskab	63.000	63.000
Skyldige omkostninger	0	1.425
Forudbetalte boligafgifter	4.751	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>160.811</b>	<b>155.485</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.262.043</b>	<b>11.098.287</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.141.421</b>	<b>13.160.399</b>
7		
Nøgleoplysninger		
8		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
9		
Garantistillelser		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>1 Kontorholdsudgifter</b>		
Porto (PBS husleje) og gebyrer	2.489	2.080
Gaver, blomster	0	189
	<u>2.489</u>	<u>2.269</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af realkredit lån	276.188	452.797
Låneomk. omlægning af lån 2020	46.260	0
Negativ indlånsrente	7.985	3.957
	<u>330.433</u>	<u>456.753</u>
	<u>Balance</u>	<u>Balance</u>
	<u>Pr. 31/12-2020</u>	<u>Pr. 31/12-2019</u>
	DKK	DKK
<b>3 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
I alt	<u>11.852.216</u>	<u>11.852.216</u>
<b>4 Likvide midler</b>		
Sydbank konto nr. 1793877 (denne konto indeholder også afr. andelsbeviser)	373.706	383.898
Broager Sparekasse	507.318	511.053
Sydbank konto nr. 1406462	264.699	266.442
I alt	<u>1.145.724</u>	<u>1.161.393</u>

## Noter til årsregnskabet

		Balance Pr. 31/12-2020 DKK	Balance Pr. 31/12-2019 DKK
<b>5</b>	<b>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>
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
		Restløbetid	kr.
		%	Restgæld DKK
	<i>Lån hos realkreditinstitutter</i>		
	<b>Realkredit Danmark 19630533-002</b>	Indfriet 2020	0
	Afdrag	0	
	Renter	65.299	
	Bidrag	20.975	
	<b>Realkredit Danmark 19630533-003</b>	Indfriet 2020	0
	Afdrag	22.706	
	Renter	19.958	
	Bidrag	6.382	
	<b>Realkredit Danmark 19630533-004</b>	29 år 3 mdr	8.649.000
	Afdrag	0	
	Renter	65.105	1,0000%
	Bidrag	65.105	
	<b>Realkredit Danmark 19630533-005</b>	19 år 3 mdr	2.452.232
	Afdrag	88.768	
	Renter	14.458	0,7648%
	Bidrag	18.905	
	Restgæld, ultimo		<b>11.101.232</b>
	Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2020:		11.163.741

## 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	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2020	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2018
		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 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

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.		

## Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</b>	<b>Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.000.000	10.376	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Andre reserver 31/12 2020 kr.</b>	<b>Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	504.603	327	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,2%		
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>		<b>Nej</b>
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
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)</b>		
		<b>kr. pr. m2</b>		
H1	Boligafgift	63.788	* 12 /	1.542
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.542
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.542
				496,4
				0
				0



## Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	51	106	26

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	3.868
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.467
K3	Teknisk andelsværdi	10.335

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	41	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	53	12	120
M3	Vedligeholdelse i alt	105	53	162

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	5%

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	56	58	72

## 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	6.467	6.467
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		512
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		29
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		38
Afdrag		<u>13</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 11.101 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.852 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. 31/12-2020

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. 1281 af 28. august 2020, 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.

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

#### Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	1.374.776
Henlagt til vedligeholdelse	504.603
<b>Beregningsgrundlag</b>	1.879.378

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	121.216 =	1.454.590
103.741	4 boliger a' kr.	82.250 =	328.998
60.410	2 boliger a' kr.	47.895 =	95.790
<b>Andelenes samlede værdi</b>			1.879.378

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				1.374.776
Henlagt til vedligeholdelse				504.603
Kontantværdi 2019:		14.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				2.147.784
Restgæld		11.101.232		
Kursværdi af gælden		<u>-11.163.741</u>		
				-62.508
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u>3.964.654</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	255.712 =		3.068.539
103.741	4 boliger a' kr.	173.510 =		694.040
60.410	2 boliger a' kr.	101.038 =		202.075
				<u>3.964.654</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u>3.964.654</u>

### Metode III (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				1.374.776
Henlagt til vedligeholdelse				504.603
Valuarvurdering 13/1-2020 (gældende 18 mdr.)		16.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				4.147.784
Restgæld		11.101.232		
Kursværdi af gælden		<u>-11.163.741</u>		
				-62.508
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u>5.964.654</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
152.889	12 boliger a' kr.	384.707 =		4.616.486
103.741	4 boliger a' kr.	261.038 =		1.044.154
60.410	2 boliger a' kr.	152.007 =		304.014
				<u>5.964.654</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u>5.964.654</u>