

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ II

OVERSØVEJ 18 – 45, 6400 SØNDERBORG
CVR 33 45 35 23

ÅRSRAPPORT FOR 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2020	
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 2020 for Andelsboligforeningen Oversøvej 2, 6400 Sønderborg.

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 1. februar 2021

Administrator:

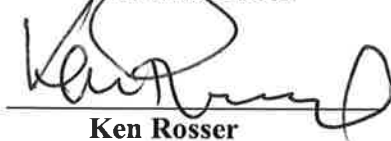


Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Otto Martensen



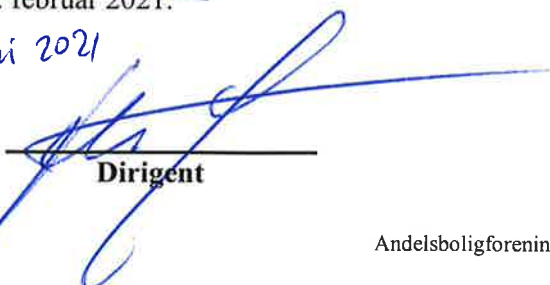
Ken Rosser



Lone Bengtson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 23. februar 2021.

15. juni 2021



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Oversøvej II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Oversøvej II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 Oversøvej II 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 gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinforma

tioner kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

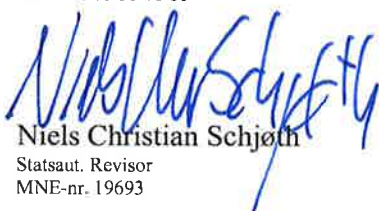
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 1. 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 Oversøvej II
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1645, Dybbøl Dyb, beliggende Oversøvej 18 - 45, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.761 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.999.029

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Otto Martensen
Lone Bengtson
Ken Rosser

Revisor

Sønderjyllands Revisions A/S

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej II 18-45, 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.

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 ingen finansielle indtægter været 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 balancedagen.

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 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 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2020	2019	2020	forslag
	DKK	DKK	DKK	2021
			(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	1.104.069	1.069.392	1.115.627	1.115.628
Årets underskud	0	0	0	3.654
Indtægter i alt	1.104.069	1.069.392	1.115.627	1.119.282
Ejendomsskat	40.083	37.926	40.083	42.305
Renovation og miljøgift	61.421	47.798	50.000	62.000
Forsikringer	33.476	32.798	34.000	35.000
Drift af fælleshus	35.000	35.000	35.000	35.000
Administrationsbidrag	56.568	56.187	56.600	57.000
1 Porto og gebyrer	2.143	2.138	2.300	2.300
2 Gaver og diverse	1.629	1.175	1.500	1.500
Vedligeholdelse af bygninger	38.498	1.378	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	8.219	4.000	4.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	0	43.456	0	0
Revision	10.250	10.250	10.000	10.500
Generalforsamling m.m.	434	464	500	500
Omkostninger i alt	279.501	276.788	258.983	275.105
Resultat før finansielle poster	824.568	792.604	856.644	844.177

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2020	2019	2020	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2021	
			(ej revideret)	DKK	
				(ej revideret)	
3	Finansielle omkostninger	407.870	426.012	354.331	341.548
	Finansielle poster, netto	-407.870	-426.012	-354.331	-341.548
	Årets resultat	416.697	366.592	502.313	502.629
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	425.632	423.007	427.313	427.628
	Indeksregulering af indeksslån	-54.244	-64.521	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-29.691	18.062	0	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	341.696	376.547	427.313	427.629
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	-43.456	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	33.500	75.000	75.000
		75.000	-9.956	75.000	75.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	75.000	-9.956	75.000	75.000
	Disponeret	416.697	366.592	502.313	502.629

Balance 31. december 2020

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.995.146	14.995.146
	Kontantværdi 2020:		
	kr. 14.700.000		
	heraf grundværdi	kr. 3.425.100	
	Anlægsaktiver i alt	14.995.146	14.995.146
5	Likvide midler	439.723	394.163
	Omsætningsaktiver i alt	439.723	394.163
	Aktiver i alt	15.434.869	15.389.309

Balance 31. december 2020

Passiver

Note	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2019
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.999.029	2.999.029
Opsparede afdrag	10.433.631	10.007.999
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-4.981.553	-4.917.032
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-54.244	-64.521
Overførsel af årenes resultat	261.804	243.742
Årets resultat	-29.691	18.062
Egenkapital før andre reserver	8.628.977	8.287.280
Henlæggelser:		
Til vedligeholdelse af ejendom	197.360	122.360
Egenkapital i alt	8.826.337	8.409.639
7		
Prioritetsgæld	6.598.282	6.969.670
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.598.282	6.969.670
Skyldige omkostninger	10.250	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.250	10.000
Gældsforpligtelser i alt	6.608.532	6.979.670
Passiver i alt	15.434.869	15.389.309
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Garantistillelser		
11		
Oplysning om støtte til staten		
12		
BBR registrering og matrikulære forhold		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
1 Porto og gebyrer		
PBS-gebyr og andre gebyrer	2.143	2.138
	<u>2.143</u>	<u>2.138</u>
2 Gaver og diverse		
Gaver og blomster	1.400	1.175
Kontorartikler	50	0
Diverse	179	0
	<u>1.629</u>	<u>1.175</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	349.451	360.526
Ydelsesstøtte realkreditlån	-273	-2.678
Negativ indlånsrente	4.448	3.643
Indeksregulering	54.244	64.521
	<u>407.870</u>	<u>426.012</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2020	Pr. 31/12-2019
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.995.146	14.995.146
I alt	<u>14.995.146</u>	<u>14.995.146</u>

Noter til årsregnskabet

		Balance	Balance
		Pr. 31/12-2020	Pr. 31/12-2019
		DKK	DKK
5 Likvide midler			
Sydbank konto nr. 1380196		439.723	394.163
I alt		439.723	394.163
6 Andelskapital			
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum		2.999.029	2.999.029
I alt		2.999.029	2.999.029
7 Langfristede gældsforpligtelser			
	Restløbetid	kr.	%
			Restgæld
			DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Realkredit Danmark 1973.6680-001	15 år 6 mdr.		1.374.528
Afdrag		88.876	
Renter og bidrag		79.847	
Ydelsesstøtte		-273	
Realkredit Danmark 1973.6680-003	15 år 6 mdr.		4.092.523
Afdrag		265.616	
Renter og bidrag		228.049	
Ydelsesstøtte		0	
Realkredit Danmark 1973.6680-005	16 år		1.078.388
Afdrag		68.111	
Renter og bidrag		38.995	
Ydelsesstøtte		0	
Realkredit Danmark 1973.6680-006	17 år 6 mdr.		52.843
Afdrag		3.029	
Renter og bidrag		2.560	
Ydelsesstøtte		0	
Restgæld, ultimo			6.598.281,81
Alle fire lån er indeksslån. Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.			
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2020:		11.793.976	

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2020 Stk.	BBR Areal 31/12 2020 m2	BBR Areal 31/12 2019 m2	BBR Areal 31/12 2018 m2
B1	Andelsboliger	19	1.761	1.761	1.761
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	19	1.761	1.761	1.761

Feltnr.	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					

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Feltnr.	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.		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.995.146	8.515	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2020 kr	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	197.360	112	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,3%		
Feltnr.	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)		
Feltnr.			kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	92.969	* 12 /	1.761
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.761
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.761
				633,5
				0
				0

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	210	208	237

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	4.900
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.503
K3	Teknisk andelsværdi	8.403

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	5	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	25	0
M3	Vedligeholdelse i alt	5	30	22

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	56%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	238	240	242

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	8.348	8.348
Anskaffelsessum (kostpris)	8.515	8.515
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.503	3.503
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		627
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		22
Finansielle poster, netto		37
Afdrag		<u>38</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

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 **Garantistillelser**

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.598 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.995 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 8 om nøgleoplysninger.

11 **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. 2.789.528.

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

12 BBR registrering og matrikulære forhold

6 huse, Oversøvej 18-28, er beliggende helt eller delvist på det grundareal, som fælleshuset Bilskovvej ejer, matr. 1599 Dybbøl ejerlav. Forholdet vil skulle berigtiges af en landmåler, men bestyrelsen har besluttet indtil videre ikke at foretage sig yderligere. Husene er i BBR registreret som beliggende på lejet grund.

13 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2020

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- I) Anskaffelsessum
- II) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- III) 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.

Andelskapital	2.999.029
----------------------	------------------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	<u>8.628.977</u>
Beregningsgrundlag	<u>8.628.977</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
161.046	15 boliger a' kr.	463.368 =	6.950.521
145.839	4 boliger a' kr.	419.614 =	<u>1.678.456</u>
Andelenes samlede værdi			<u><u>8.628.977</u></u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				8.628.977
Kontantværdi 2020:		14.700.000		
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>		
Regulering ejendommens værdi				-295.146
Restgæld		6.598.282		
Kursværdi af gælden		<u>-11.793.976</u>		
				<u>-5.195.694</u>
Andelenes samlede værdi				<u>3.138.137</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
161.046	15 boliger a' kr.	168.515 =		2.527.726
145.839	4 boliger a' kr.	152.603 =		<u>610.411</u>
Andelenes samlede værdi				<u>3.138.137</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).