

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ II

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

ÅRSRAPPORT FOR 2021



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Noter	14-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Oversøvej II, 6400 Sønderborg.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. februar 2022

Bestyrelse:



Otto Martensen

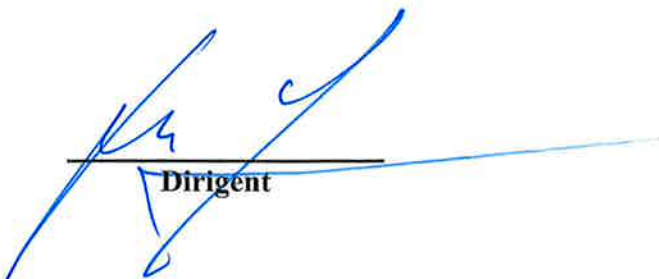


Lars Pustal Nissen



Krista Schrøder

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. februar 2022.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 4. februar 2022

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Oversøvej II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Oversøvej II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 ”International Ethics Standards Board for Accountants” internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

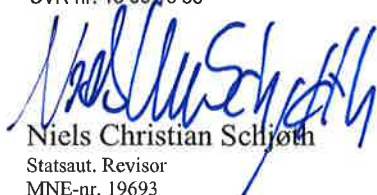
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 4. februar 2022

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 Ejerlav, 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
Lars Pustal Nissen
Krista Schrøder

Revisor

Sønderjyllands Revision 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, andelsboligloven samt foreningens 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag

Balancen

Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21-22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2021	2020	2021	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Indtægter			
	Boligafgift	1.115.628	1.104.069	1.115.628
	Årets underskud	0	0	12.254
	Indtægter i alt	1.115.628	1.104.069	1.119.282
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	42.305	40.083	42.200
	Renovation og miljøgift	65.720	61.421	67.000
	Forsikringer	35.183	33.476	37.000
	Drift af fælleshus	35.000	35.000	40.000
	Administrationsbidrag	56.677	56.568	57.500
1	Porto og gebyrer	2.341	2.143	2.500
2	Gaver og diverse	1.660	1.629	1.500
	Vedligeholdelse af bygninger	9.008	38.498	25.000
	Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	4.000
	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:			
	Andre afholdte udgifter	53.238	0	0
	Revision	10.625	10.250	10.500
	Generalforsamling m.m.	333	434	1.300
	Omkostninger i alt	312.089	279.501	275.105
	Resultat før finansielle poster	803.539	824.568	844.177
				839.382

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2021	2020	2021	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
3	Finansielle omkostninger	341.679	407.870	341.548	332.436
	Finansielle poster, netto	-341.679	-407.870	-341.548	-332.436
	Årets resultat	461.860	416.697	502.629	506.946
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	425.939	425.632	427.628	431.946
	Indeksregulering af indeksslån	-205	-54.244	0	0
	Overført restandel af årets resultat	14.364	-29.691	0	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	440.097	341.696	427.629	431.946
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-53.238	0	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
		21.763	75.000	75.000	75.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	21.763	75.000	75.000	75.000
	Disponeret	461.860	416.697	502.629	506.946
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	461.860	416.697	502.629	506.946
	Betalte prioritetsafdrag	-425.939	-425.632	-427.628	-431.946
	Indeksregulering af indeksslån	205	54.244	0	0
	Likviditetsresultat i alt	36.126	45.309	75.000	75.000

Balance 31. december 2021

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.995.146	14.995.146
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
	kr. 14.750.000		
	kr. 3.425.100		
	Anlægsaktiver i alt	14.995.146	14.995.146
	Div. opkrævning vedr. boligafgift	132	0
5	Likvide midler	880.978	439.723
	Omsætningsaktiver i alt	881.109	439.723
	Aktiver i alt	15.876.255	15.434.869

Balance 31. december 2021

Passiver

Note	Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.999.029	2.999.029
Opsparede afdrag	10.859.570	10.433.631
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-5.035.797	-4.981.553
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-205	-54.244
Overførsel af årenes resultat	232.114	261.804
Årets resultat	14.364	-29.691
Egenkapital før andre reserver	9.069.075	8.628.977
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	219.122	197.360
Egenkapital i alt	9.288.197	8.826.337
7		
Prioritetsgæld	5.740.603	6.172.343
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.740.603	6.172.343
7		
Prioritetsgæld	431.945	425.939
Skyldige omkostninger	10.999	10.250
Afregning af andelsbeviser	400.000	0
Forudbetalte boligafgifter	4.511	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	847.455	436.189
Gældsforpligtelser i alt	6.588.058	6.608.532
Passiver i alt	15.876.255	15.434.869
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

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Porto og gebyrer		
PBS-gebyr og andre gebyrer	2.341	2.143
	2.341	2.143
2 Gaver og diverse		
Gaver og blomster	800	1.400
Kontorartikler	860	50
Diverse	0	179
	1.660	1.629
3 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	335.864	349.451
Ydelsesstøtte realkreditlån	0	-273
Negativ indlånsrente	5.610	4.448
Indeksregulering	205	54.244
	341.679	407.870
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2021	Pr. 31/12-2020
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.995.146	14.995.146
I alt	14.995.146	14.995.146
5 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 1380196	880.978	439.723
I alt	880.978	439.723

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2021	Balance Pr. 31/12-2020
	DKK	DKK
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.999.029	2.999.029
I alt	2.999.029	2.999.029

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld
				DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Realkredit Danmark 1973.6680-001	15 år			1.285.631
Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb		2.495.400		
Afdrag		88.940		
Renter og bidrag		76.890		
Ydelsesstøtte		0		
Realkredit Danmark 1973.6680-003	14 år 6 mdr.			3.826.844
Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb		7.486.400		
Afdrag		265.808		
Renter og bidrag		219.386		
Ydelsesstøtte		0		
Realkredit Danmark 1973.6680-005	15 år			1.010.261
Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb		1.927.300		
Afdrag		68.160		
Renter og bidrag		37.122		
Ydelsesstøtte		0		
Realkredit Danmark 1973.6680-006	16 år 6 mdr.			49.813
Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb		87.000		
Afdrag		3.031		
Renter og bidrag		2.465		
Ydelsesstøtte		0		
Restgæld, ultimo				<u>6.172.548,19</u>

Alle fire lån er indeksslån. Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2021: 10.795.872

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2021	Balance Pr. 31/12-2020
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	431.945	425.939
Lang del af gælden (mere end 1 år)	5.740.603	6.172.343
	<u>6.172.548</u>	<u>6.598.282</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 1973.6680-001. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 90.194.

Realkredit Danmark 1973.6680-003. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 269.556.

Realkredit Danmark 1973.6680-005. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 69.121.

Realkredit Danmark 1973.6680-006. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 3.074.

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. 1392 af 14/06/2021 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 2021 Stk.	31/12 2021 m2	31/12 2020 m2	31/12 2019 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

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3					

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

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			
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 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 2021 kr	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	219.122	124		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,5%			
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	633,5
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.761	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.761	0

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	208	237	262
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			5.150
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.241
K3	Teknisk andelsværdi			8.391
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	22	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	25	0	30
M3	Vedligeholdelse i alt	30	22	35
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 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	240	242	242

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	8.376	8.376
Anskaffelsessum (kostpris)	8.515	8.515
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.241	3.241
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		634
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		23
Finansielle poster, netto		32
Afdrag		<u>39</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 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 forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

10 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.173 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 proventet.

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. 31/12-2021

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>9.069.075</u>
Beregningsgrundlag	<u>9.069.075</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
161.046	15 boliger a' kr.	487.001 =	7.305.014
145.839	4 boliger a' kr.	441.015 =	1.764.061
Andelenes samlede værdi			<u>9.069.075</u>

	<u>9.069.075</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.999.029	3,02

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				9.069.075
Kontantværdi 2020:		14.750.000		
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>		
Regulering ejendommens værdi				-245.146
Restgæld		5.740.603		
Kursværdi af gælden		<u>-10.795.872</u>		
				<u>-5.055.269</u>
Andelenes samlede værdi				<u>3.768.660</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
161.046	15 boliger a' kr.	202.374 =		3.035.603
145.839	4 boliger a' kr.	183.264 =		<u>733.057</u>
Andelenes samlede værdi				<u>3.768.660</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).