

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ I

OVERSØVEJ 1– 21, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 84 45 29

ÅRSRAPPORT FOR 2021



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 I, 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:


Erik Birk

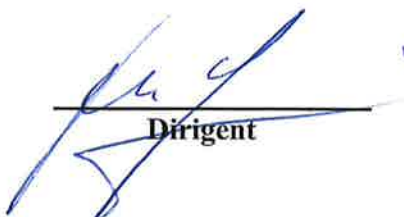

Lis Køhler


Hella Nielsen


Jette Moos


Birte Richardson

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


Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej I 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 I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Oversøvej I 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.

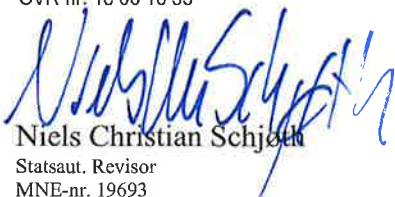
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 4. februar 2022

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35


Niels Christian Schjødt
Statsaut. Revisor
MNE-nr. 19693


Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. Revisor
MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Oversøvej I
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1991 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1642 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 1 - 21, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.742 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.070.404

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Erik W. Birk, formand
Lis Køhler
Birte Richardson
Jette Moos
Hella Nielsen

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej I, 1-21, 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.

Vejledningen fraviges dog, da henlæggelserne i henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) 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 som iflg. andelsboligforeningens vedtægter indgår i andelsværdien.

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	999.324	999.324	999.324	837.381
	Indtægter i alt	999.324	999.324	999.324	837.381
	Omkostninger				
	Ejendomsskat	33.540	31.594	33.540	35.000
	Renovation og miljøgift	65.895	60.990	61.000	65.000
	Forsikringer	21.709	20.717	22.000	23.000
	Drift af fælleshus og udearealer	35.000	35.000	35.000	40.000
	Administrationsbidrag	57.059	56.949	57.500	57.500
1	Bestyrelsesudgifter - kontorhold	4.275	3.433	3.600	4.100
	Vedligeholdelse af bygninger	13.590	8.379	15.000	15.000
	Valuarvurdering	8.125	0	9.000	0
	Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	5.000	5.000
	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
	Andre afholdte udgifter	109.584	297.197	0	0
	Revision	11.000	10.625	11.000	11.000
	Generalforsamling m.m.	1.070	253	700	700
	Omkostninger i alt	360.847	525.137	253.340	256.300
	Resultat før finansielle poster	638.477	474.187	745.984	581.081

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2021	2020	2021	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle omkostninger	818.475	616.032	241.833	181.461
	Finansielle poster, netto	-818.475	-616.032	-241.833	-181.461
	Årets resultat	-179.999	-141.845	504.151	399.620
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	233.056	89.210	663.101	89.620
	Overført restandel af årets resultat	-363.471	6.143	-218.950	100.000
	Overført til overført resultat m.v. i alt	-130.415	95.353	444.151	189.620
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-109.584	-297.197	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	50.000	50.000	50.000	200.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	10.000	10.000	10.000	10.000
		-49.584	-237.197	60.000	210.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-49.584	-237.197	60.000	210.000
	Disponeret i alt	-179.999	-141.845	504.151	399.620
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	-179.999	-141.845	504.151	399.620
	Kurstab og låneomk. ved låneomlæg	543.676	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	-233.056	-89.210	-663.101	-89.620
	Likviditetsresultat i alt	130.621	-231.054	-158.950	310.000

Balance 31. december 2021

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	15.351.704	15.351.704
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 14.600.000 kr. 3.721.800	
	Anlægsaktiver i alt	15.351.704	15.351.704
4	Likvide midler	1.571.743	1.442.835
	Omsætningsaktiver i alt	1.571.743	1.442.835
	Aktiver i alt	16.923.447	16.794.539

Balance 31. december 2021

Passiver

<u>Note</u>	<u>Pr. 31/12 2021</u>	<u>Pr. 31/12 2020</u>
	DKK	DKK
5 Andelskapital	3.070.404	3.070.404
Opsparede afdrag	3.498.980	3.265.924
Markedsværdi af renteswap	0	-135.956
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Overført resultat m.v.	644.539	638.396
Årets resultat	-363.471	6.143
Egenkapital før andre reserver	2.644.965	2.639.424
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	317.065	376.648
Henlæggelser til vedligeholdelse af varmeanlæg	214.452	204.452
Egenkapital i alt	3.176.482	3.220.524
6 Prioritetsgæld	13.645.851	13.330.333
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.645.851	13.330.333
6 Prioritetsgæld	89.620	233.056
Skyldige omkostninger	11.494	10.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	101.114	243.681
Gældsforpligtelser i alt	13.746.965	13.574.014
Passiver i alt	16.923.447	16.794.539
7 Sikkerhedsstillelser		
8 Nøgleoplysninger		
9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10 Oplysning om støtte fra staten		
11 Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	995	1.206
Porto	2.165	1.772
Blomster og gaver	1.115	455
	4.275	3.433
2 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	262.664	604.951
Diverse renter - negativ indlånsrente	12.136	11.081
Låneomkostninger låneomlægning	543.676	0
	818.475	616.032
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2021	Pr. 31/12-2020
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	15.351.704	15.351.704
I alt	15.351.704	15.351.704
4 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 200 44 72	1.530.507	1.399.288
Nykredit	41.236	43.546
I alt	1.571.743	1.442.835

Noter til årsregnskabet

			Balance Pr. 31/12-2021 DKK	Balance Pr. 31/12-2020 DKK
5 Andelskapital				
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum			3.070.404	3.070.404
I alt			3.070.404	3.070.404
6 Prioritetsgæld				
	Restløbetid	kr.	%	Restgæld
	år			DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Nykredit lån 3063596-01	Indfriet			0
Variabelt obligations lån				
Afdrag		143.472,87		
Renter		-5.302,08	variabel	
Bidrag		21.789,38		
Erhvervskroner		-4.357,88		
Nykredit lån 3063596-02	Indfriet			0
Variabelt obligations lån				
Afdrag		22.054,60		
Renter		-407,74	variabel	
Bidrag		3.349,43		
Erhvervskroner		-669,89		
Renteswap:	Indfriet			
Markedsværdi af renteswap				0
Renter - renteswap		135.817,91		
Nykredit lån 3063596-03	29 1/4 år			11.154.000
Obligations lån				
Afdrag		0,00		
Renter		41.982,42	0,5%	
Bidrag		71.370,11		
Erhvervskroner		-12.594,72		
Nykredit lån 3063596-04	29 1/4 år			2.581.471
Tilpasningslån F5				
Afdrag		67.528,54		
Renter		-2.153,56	-0,1089%	
Bidrag		16.805,87		
Erhvervskroner		-2.965,74		
Restgæld, ultimo				13.735.471
Kursværdi af restgælden pr. 31/12-2021			12.555.233	

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2021	Balance Pr. 31/12-2020
	DKK	DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	89.620	233.056
Lang del af gælden (mere end 1 år)	13.645.851	13.330.333
	<u>13.735.471</u>	<u>13.563.389</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 3063396-03, obligationslån. Hovedstol kr. 11.154.000. Fast rente 0,5% p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil juni 2031. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 3063596-04, Tilpasningslån F5 - kontant lån. Hovedstol kr. 2.049.000. Variabel rente, konvertibelt. Rentetilpasning næste gang 31/03-2026. Næste års afdrag udgør kr. 89.620.

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 13.735 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 15.352 t.kr.

Hæftelsesforhold:

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

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 1 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	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2019
		Stk.	m2	m2	m2
B1	Andelsboliger	19	1.742	1.742	1.742
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	1.742	1.742	1.742

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	1991
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	Nykredit 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	
			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	19.100.000	10.964	
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	531.517	305	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,8%		
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	

Noter til årsregnskabet

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	Boligaft	83.277	* 12 /	573,7
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Feltnr.		Årets resultat			
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			
		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		94	-81	-103

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	4.601
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.989
K3	Teknisk andelsværdi	11.590

Forklaring på udregning:

Feltnr.		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	5	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	171	63
M3	Vedligeholdelse i alt	13	176	75

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	11%

Noter til årsregnskabet

Foltnr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	51	51	134

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	8.381	8.381
Anskaffelsessum (kostpris)	8.813	8.813
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.989	6.989
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		574
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		16
Finansielle poster, netto		58
Afdrag		17
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

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 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. 3.458.839.

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

11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2021

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

I henhold til vedtægternes § 32.4 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.

Den foreliggende valuarvurdering er gældende til den 12/7-2022.

Andelskapital	3.070.404
----------------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	2.644.965
Henlagt til vedligeholdelse	<u>531.517</u>
Beregningsgrundlag	<u><u>3.176.482</u></u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
168.156	11 boliger a' kr.	173.966 =	1.913.621
152.586	8 boliger a' kr.	157.858 =	<u>1.262.861</u>
Andelenes samlede værdi			<u><u>3.176.482</u></u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		2.644.965
Henlagt til vedligeholdelse		531.517
Kontantværdi 2020:	14.600.000	
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>	
Regulering ejendommens værdi		-751.704
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.645.851	
Restgæld, kursværdi	<u>-12.555.233</u>	
		<u>1.090.618</u>
Andelenes samlede værdi		<u>3.515.395</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		2.644.965	
Henlagt til vedligeholdelse		531.517	
Valuarvurdering 12/1 - 2021 (gældende 18 mdr.)	19.100.000		
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>		
Regulering ejendommens værdi		3.748.296	
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.645.851		
Restgæld, kursværdi	<u>-12.555.233</u>		
		<u>1.090.618</u>	
Andelenes samlede værdi		<u>8.015.395</u>	
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
168.156	11 boliger a' kr.	438.977 =	4.828.747
152.586	8 boliger a' kr.	398.331 =	<u>3.186.648</u>
Andelenes samlede værdi			<u>8.015.395</u>

	<u>8.015.395</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.070.404	2,61

De beregnede regulerede indskud svarer til max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne § 14 stk. 1 pkt. a).