

# ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

LANGBALLE 51-60, NYBØL, 6400 SØNDERBORG  
CVR 32 84 45 45

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Intern revision den 26/2-'24



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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Langballe, 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 14. marts 2024

### Bestyrelse:



**Lars Sørensen**



**Morten Jepsen**



**Torben Moos**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. marts 2024.



**Dirigent**

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Langballe har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Der tages forbehold for opgørelsen af andelenes værdi, da foreningen ikke benytter registreret eller statsautoriseret revisor.

Sønderborg den 12. februar 2024

**Administrator:**



---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Andelsboligforeningen Langballe  
c/o Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2007 og er ejer af ejendommen matr. nr. 8b Nybøl Ejerlav, beliggende Langballe 51-60, Sønderborg.

Ejendommen består af 10 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.060 m<sup>2</sup>.

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.417.940

**Administration**

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

**Bestyrelse**

Lars Sørensen  
Morten Jepsen  
Torben Moos

**Revisor**

Intern revisor fra Andelsboligforeningen Langballe  
Morten Jepsen

**Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langballe, Nybøl, 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**

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.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, 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 noter.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 10, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 20-21. 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 2023 - 31. december 2023

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2023	2022	2023	forslag
	DKK	DKK	DKK	2024
				DKK
<b>Indtægter</b>				
	588.450	580.440	591.141	591.120
Boligafgift				
Korrektioner til tidl. år	0	844	0	0
Ekstraordinære indtægter	300	300	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>588.750</b>	<b>581.584</b>	<b>591.141</b>	<b>591.120</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat	17.476	17.476	17.476	18.000
Renovation og miljøgift	42.400	39.300	41.300	44.000
Forsikringer	11.199	10.847	12.000	12.000
Administrationsbidrag	22.796	20.665	22.600	22.900
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.	5.940	2.644	4.200	5.200
Generalforsamling m.m.	837	942	1.000	1.000
Vedligeholdelse af bygninger	0	3.699	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	400	199	5.000	491
Serviceaftale vedr. Naturgas	28.275	21.610	22.000	23.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	9.208	0	0	0
Korrektioner tidl. år	0	258	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>138.531 0</b>	<b>117.640</b>	<b>145.576</b>	<b>146.591</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>450.219</b>	<b>463.945</b>	<b>445.565</b>	<b>444.529</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2023	2022	2023	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2024	
				DKK	
2	Finansielle indtægter	2.617	0	0	0
3	Finansielle omkostninger	245.975	254.453	245.975	242.306
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-243.358</b>	<b>-254.453</b>	<b>-245.975</b>	<b>-242.306</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>206.861</b>	<b>209.491</b>	<b>199.590</b>	<b>202.223</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	124.590	122.012	124.590	127.223
	Overført restandel af årets resultat	16.478	12.479	0	0
	<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>141.069</b>	<b>134.491</b>	<b>124.590</b>	<b>127.223</b>
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-9.208	0	0	0
	Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
		65.792	75.000	75.000	75.000
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>65.792</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
	<b>Disponeret</b>	<b>206.861</b>	<b>209.491</b>	<b>199.590</b>	<b>202.223</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>				
	Årets resultat	206.861	209.491	199.590	202.223
	Betalte prioritetsafdrag	-124.590	-122.012	-124.590	-127.223
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>82.270</b>	<b>87.479</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
	kr. 11.500.000		
	kr. 1.099.800		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.089.682</b>	<b>12.089.682</b>
	Debitorer	143	0
5	Likvide midler	800.097	712.588
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>800.239</b>	<b>712.588</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.889.921</b>	<b>12.802.270</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.417.940	2.417.940
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.729.931	1.605.341
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overført resultat m.v.	151.049	138.570
Årets resultat	16.478	12.479
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>3.903.267</b>	<b>3.762.199</b>
<b>Andre reserver</b>		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	603.256	537.464
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.506.524</b>	<b>4.299.663</b>
7		
Prioritetsgæld	8.250.793	8.378.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.250.793</b>	<b>8.378.017</b>
7		
Prioritetsgæld	127.223	124.590
Skyldige omkostninger	5.381	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>132.605</b>	<b>124.590</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.383.398</b>	<b>8.502.607</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.889.921</b>	<b>12.802.270</b>
8		
Garantistillelser		
9		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
10		
Nøgleoplysninger		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023:

Note	Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
	DKK	DKK
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	2.417.940	2.417.682
Reg. gl. diff.	0	258
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.417.940</b>	<b>2.417.940</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat primo	151.049	138.570
Afdrag prioritetsgæld	1.729.931	1.605.341
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Rest af årets resultat	16.478	12.479
	<b>1.485.327</b>	<b>1.344.259</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>3.903.267</b>	<b>3.762.199</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	537.464	462.464
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	75.000	75.000
Anvendt i året	-9.208	0
	<b>603.256</b>	<b>537.464</b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>603.256</b>	<b>537.464</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.506.524</b>	<b>4.299.663</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 PBS, gebyrer, gaver m.m.</b>		
Porto og gebyrer	3.087	1.794
Blomster og gaver	1.246	0
Diverse vedr. komsammen	1.607	849
	<b>5.940</b>	<b>2.644</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter af bankbeholdning	2.617	0
	<b>2.617</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af realkredit lån	245.975	249.568
Negativ indlånsrente	0	4.885
	<b>245.975</b>	<b>254.453</b>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2023</b>	<b>Pr. 31/12-2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>4 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	12.089.682	12.089.682
<b>I alt</b>	<b>12.089.682</b>	<b>12.089.682</b>
<b>5 Likvide midler</b>		
Sydbank konto 8010 - 1183970	800.097	712.588
<b>I alt</b>	<b>800.097</b>	<b>712.588</b>
<b>6 Andelskapital</b>		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.417.940	2.417.940
<b>I alt</b>	<b>2.417.940</b>	<b>2.417.940</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>				
Jyske Realkredit lån 0039-030-339	21,25 år			3.368.016
Kontantlån				
Afdrag		124.590		
Renter		72.255	2,0967% p.a.	
Bidrag		28.430		
Jyske Realkredit lån 0039-899-910	23 år			5.010.000
Obligationslån				
Afdragsfrit til den 31/12-2026				
Afdrag		0		
Renter		100.200	2,00%	
Bidrag		45.090		
Restgæld, ultimo				<u>8.378.016</u>

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2023: 7.376.967

Balance Pr. 31/12-2023	Balance Pr. 31/12-2022
DKK	DKK

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	127.223	124.590
Lang del af gælden (mere end 1 år)	8.250.793	8.378.017
	<u>8.378.016</u>	<u>8.502.607</u>

#### Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit lån 0039-030-339, kontantlån. Hovedstol kr. 4.375.000. Lånerente 2,0967% p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 127.223.

Jyske Realkredit lån 0039-899-910, obligationslån. Hovedstol kr. 5.010.000. Lånerente 2% p.a., konvertibelt. Afdragsfrit indtil den 31/12-2026. Næste års afdrag udgør kr. kr. 0.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Garantistillelser

#### **Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.378 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.090 t.kr.

#### **Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

### 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.



## Noter til årsregnskabet

### 10 Nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2023 Stk.	BBR Areal 31/12 2023 m2	BBR Areal 31/12 2022 m2	BBR Areal 31/12 2021 m2
B1	Andelsboliger	10	1.060	1.060	1.060
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	10	1.060	1.060	1.060

  

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	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

## Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	BRF kredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
----------	-----------	--------------------	-----------------	---------------------

F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien

X

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.089.682	11.405

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	603.256	569

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,0%

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

## Noter til årsregnskabet

### Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.				<u>kr. pr. m2</u>
H1	Boligafgift	49.260	* 12 /	1.060
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.060
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.060
				557,7
				0
				0

### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	173	198	195

### 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.		<u>kr. pr. m2</u>
K1	Andelsværdi	3.682
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.154
K3	Teknisk andelsværdi	10.836

### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	24	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	9
M3	Vedligeholdelse i alt	43	24	36

### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi	31%

## Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			
Felt nr.	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	113	115	118

### 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	10.849	10.849
Anskaffelsessum (kostpris)	11.405	11.405
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.154	7.154
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		555
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		48
Afdrag		<u>25</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100,0</u>

### 11 Oplysning om støtte fra staten

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos kreditforeningen.

## Noter til årsregnskabet

### 12 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2023

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.

<b>Andelskapital</b>	<b>2.417.940</b>
----------------------	------------------

#### Metode I (kostpris/anskaffelsessum):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	3.903.267
---	-----------

Beregningsgrundlag	<u>3.903.267</u>
--------------------	------------------

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr.	390.327 =	<u>3.903.267</u>

<b>Andelenes samlede værdi</b>	<b><u>3.903.267</u></b>
--------------------------------	-------------------------

	<u>3.903.267</u>	
<b>Værdi pr. indskudt andelskrone</b>	2.417.940	1,61

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				3.903.267
Kontantværdi 2020:		11.500.000		
Anskaffelsessum		<u>-12.089.682</u>		
Regulering ejendommens værdi				-589.682
Restgæld		8.378.016		
Kursværdi af gælden		<u>-7.376.967</u>		
				<u>1.001.049</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u><b>4.314.635</b></u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
241.794	10 boliger a' kr.	431.463 =		<u>4.314.635</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u><b>4.314.635</b></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).