

ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

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

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Intern revision den 9/2 2023

L. Sørensen
M. Sørensen



Administrator
www.soebo.dk

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. marts 2023

Bestyrelse:


Lars Sørensen


Morten Jepsen


Trine Iversen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7. marts 2023.


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Langballe har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

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 6. februar 2023

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 m².

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
Trine Iversen

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. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

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 noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, 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 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2022	2021	2022	forslag
	DKK	DKK	DKK	2023
				DKK
Indtægter				
Boligafgift	580.440	575.040	580.440	591.141
Korrektioner til tidl. år	844	0	0	0
Ekstraordinære indtægter	300	600	0	0
Indtægter i alt	581.584	575.640	580.440	591.141
Omkostninger				
Ejendomsskat	17.476	17.234	17.500	17.476
Renovation og miljøgift	39.300	37.312	38.000	41.300
Forsikringer	10.847	9.759	10.000	12.000
Administrationsbidrag	20.665	20.142	20.200	22.600
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.	2.644	2.545	2.160	4.200
Generalforsamling m.m.	942	960	1.000	1.000
Vedligeholdelse af bygninger	3.699	26.247	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	199	0	5.000	5.000
Serviceaftale vedr. Naturgas	21.610	19.199	14.000	22.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	0	0	0	0
Korrektioner tidl. år	258	0	0	0
Omkostninger i alt	117.640 0	133.398	127.860	145.576
Resultat før finansielle poster	463.945	442.242	452.580	445.565

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2022	2021	2022	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2023	
				DKK	
2	Finansielle omkostninger	254.453	258.823	255.568	245.975
	Finansielle poster, netto	-254.453	-258.823	-255.568	-245.975
	Årets resultat	209.491	183.419	197.012	199.590
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	122.012	119.487	122.012	124.590
	Overført restandel af årets resultat	12.479	-11.068	0	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	134.491	108.419	122.012	124.590
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0
	Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
		75.000	75.000	75.000	75.000
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	75.000	75.000	75.000	75.000
	Disponeret	209.491	183.419	197.012	199.590
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	209.491	183.419	197.012	199.590
	Betalte prioritetsafdrag	-122.012	-119.487	-122.012	-124.590
	Likviditetsresultat i alt	87.479	63.932	75.000	75.000

Balance 31. december 2022

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2020:	kr. 11.500.000	
	heraf grundværdi	kr. 1.099.800	
	Anlægsaktiver i alt	12.089.682	12.089.682
4	Likvide midler	712.588	627.285
	Omsætningsaktiver i alt	712.588	627.285
	Aktiver i alt	12.802.270	12.716.967

Balance 31. december 2022

Passiver

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.417.940	2.417.682
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.605.341	1.483.329
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overført resultat m.v.	138.570	149.638
Årets resultat	12.479	-11.068
Egenkapital før andre reserver	3.762.199	3.627.450
Andre reserver		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	537.464	462.464
Egenkapital i alt	4.299.663	4.089.914
6		
Prioritetsgæld	8.378.017	8.502.607
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.378.017	8.502.607
6		
Prioritetsgæld	124.590	122.012
Skyldige omkostninger	0	2.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	124.590	124.446
Gældsforpligtelser i alt	8.502.607	8.627.053
Passiver i alt	12.802.270	12.716.967
7		
Garantistillelser		
8		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022:

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.417.682	2.417.682
Reg. gl. diff.	258	0
Anlægsaktiver i alt	2.417.940	2.417.682
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	138.570	149.638
Afdrag prioritetsgæld	1.605.341	1.483.329
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Rest af årets resultat	12.479	-11.068
	1.344.259	1.209.768
Egenkapital før andre reserver	3.762.199	3.627.450
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	462.464	387.464
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	75.000	75.000
Anvendt i året	0	0
	537.464	462.464
Andre reserver i alt	537.464	462.464
Egenkapital i alt	4.299.663	4.089.914

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.		
Porto og gebyrer	1.794	1.318
Blomster og gaver	0	485
Diverse vedr. komsammen	849	741
	2.644	2.545
2 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	249.568	253.087
Negativ indlånsrente	4.885	5.736
	254.453	258.823
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2022	Pr. 31/12-2021
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	12.089.682	12.089.682
I alt	12.089.682	12.089.682
4 Likvide midler		
Sydbank konto 8010 - 1183970	712.588	627.285
I alt	712.588	627.285
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.417.940	2.417.682
I alt	2.417.940	2.417.682

Noter til årsregnskabet

6 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit lån 0039-030-339	22,25 år			3.492.607
Kontantlån				
Afdrag		122.012		
Renter		74.833	2,0967% p.a.	
Bidrag		29.445		
Jyske Realkredit lån 0039-899-910	24 år			5.010.000
Obligationslån				
Afdragsfrit til den 31/12-2026				
Afdrag		0		
Renter		100.200	2,00%	
Bidrag		45.090		
Restgæld, ultimo				<u>8.502.607</u>

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2022: 7.128.487

Balance Pr. 31/12-2022	Balance Pr. 31/12-2021
<u>DKK</u>	<u>DKK</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	124.590	122.012
Lang del af gælden (mere end 1 år)	8.378.017	8.502.607
	<u>8.502.607</u>	<u>8.624.619</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. 124.590.

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

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.503 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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.

8 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

9 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 2022 Stk.	BBR Areal 31/12 2022 m2	BBR Areal 31/12 2021 m2	BBR Areal 31/12 2020 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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3					

Feltnr.		Ar
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 2022 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 2022 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	537.464	507	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,4%		
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.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	48.370	* 12 /	1.060
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.060
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.060
				547,6
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		Årets resultat		
		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	159	173	198

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	3.549
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.349
K3	Teknisk andelsværdi	10.898

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	43	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	54	43	24

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	30%

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	110	113	115

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	7.349	7.349
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		548
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		19
Finansielle poster, netto		51
Afdrag		25
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,0

10 Oplysning om støtte fra staten

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

Noter til årsregnskabet

11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2022

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 **2.417.940**

Metode I (kostpris/anskaffelsessum):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	3.762.199
Beregningsgrundlag	3.762.199

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:	
241.794	10 boliger a' kr. 376.220 =	3.762.199
Andelenes samlede værdi		3.762.199

	3.762.199	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.417.940	1,56

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			3.762.199
Kontantværdi 2020:	11.500.000		
Anskaffelsessum	<u>-12.089.682</u>		
Regulering ejendommens værdi			-589.682
Restgæld	8.502.607		
Kursværdi af gælden	<u>-7.128.487</u>		
			<u>1.374.120</u>
Andelenes samlede værdi			<u>4.546.637</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr. 454.664 =		<u>4.546.637</u>
Andelenes samlede værdi			<u>4.546.637</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).