

ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMSTERGADE

BLOMSTERGADE 32-36, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 41 29 63

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	14-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

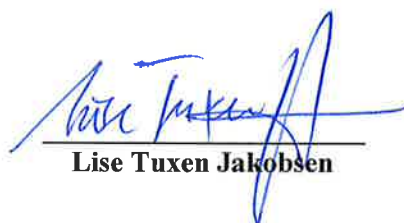
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. februar 2022

Bestyrelse:


Birger Jønsson


Lise Tuxen Jakobsen


Geert Lassen Møller

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. marts 2022.


Dirigent

ADMINISTRATOREKKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Blomstergade 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 24. februar 2022

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blomstergade.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blomstergade 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 revisorers 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 aflægges 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:

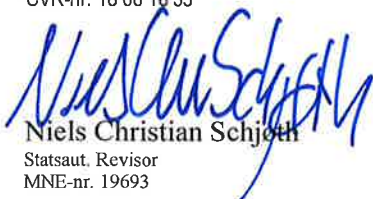
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 24. 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 Blomstergade
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2001 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1286 Sønderborg, beliggende Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 12 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.224 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.626.000

Administration

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

Bestyrelse

Birger Jønsson
Lise Tuxen Jakobsen
Geert Lassen Møller

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blomstergade 32-36, 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, 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 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 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2021	2020	2021	forslag
	DKK	DKK	DKK	2022
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Indtægter			
	Boligafgift	494.340	503.936	494.340
	Indtægter i alt	494.340	503.936	494.340
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	23.527	22.180	23.000
	Renovation	15.369	25.850	26.000
	El-udgifter	12.834	12.557	13.500
	Forsikringer og Falck	13.653	13.081	14.000
	Administrationsbidrag	31.968	31.907	32.200
1	Bestyrelsesudgifter - kontorhold	2.599	3.470	5.400
	Vedligeholdelse af bygninger	15.399	6.415	25.000
	Vedligeholdelse af udenomsarealer	534	1.166	20.000
	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:			
	Andre afholdte udgifter	53.850	0	134.225
	Revision	10.625	10.375	11.500
	Generalforsamling m.m.	1.565	1.012	3.000
2	Fremmed assistance	25.000	0	0
	Korrektioner tidl. år:			
	Udg. til generalfors. 2019	0	662	0
	Omkostninger i alt	206.925	128.676	307.825
	Resultat før finansielle poster	287.415	375.260	186.515
				320.540

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2021	2020	2021	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2022	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
3	Finansielle indtægter	0	2.256	0	0
4	Finansielle omkostninger	124.011	120.916	119.804	121.411
	Finansielle poster, netto	-124.011	-118.660	-119.804	-121.411
	Årets resultat	163.404	256.600	66.711	199.129
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	91.145	90.932	91.145	91.852
	Overført restandel af årets resultat	63.809	103.368	47.491	44.977
	Overført til overført resultat m.v. i alt	154.954	194.300	138.636	136.829
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-53.850	0	-134.225	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	55.000	55.000	55.000	55.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	5.300	5.300	5.300	5.300
	Årets budgetmæssige henlæggelser til Energimærkning	2.000	2.000	2.000	2.000
		8.450	62.300	-71.925	62.300
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	8.450	62.300	-71.925	62.300
	Disponeret	163.404	256.600	66.711	199.129
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	163.404	256.600	66.711	199.129
	Betalte prioritetsafdrag	-91.145	-90.932	-91.145	-91.852
	Likviditetsresultat i alt	72.259	165.668	-24.434	107.277

Balance 31. december 2021

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
		DKK	DKK
5	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.270.590	14.270.590
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	13.100.000	1.710.300
		kr.	kr.
	Anlægsaktiver i alt	14.270.590	14.270.590
	Tilgodehavende, boligafgift	6.968	0
	Tilgodehavender i alt	6.968	0
6	Likvide midler	1.390.270	1.970.537
	Omsætningsaktiver i alt	1.390.270	1.970.537
	Aktiver i alt	15.667.828	16.241.128

Balance 31. december 2021

Passiver

<u>Note</u>	<u>Pr. 31/12 2021</u>	<u>Pr. 31/12 2020</u>
	DKK	DKK
7		
Andelskapital	3.626.000	3.626.000
Opsparede afdrag	3.575.215	3.484.070
Overførsel resultat m.v.	688.931	625.123
Egenkapital før andre reserver	7.890.146	7.735.192
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	1.138.659	1.137.509
Henlæggelser til vedligeh. af varmeanlæg og energimærkning	118.070	110.770
Egenkapital i alt	9.146.876	8.983.471
8		
Prioritetsgæld	6.418.071	6.509.923
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.418.071	6.509.923
8		
Prioritetsgæld	91.852	91.145
Afregning af andelsbeviser	0	642.619
Skyldige omkostninger	11.029	10.375
Forudbetalte boligafgifter	0	3.594
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	102.881	747.733
Gældsforpligtelser i alt	6.520.952	7.257.656
Passiver i alt	15.667.828	16.241.128
9		
Garantistillelser		
10		
Nøgleoplysninger		
11		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:		
12		
Oplysning om støtte fra staten		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Porto og gebyrer	1.460	1.692
Blomster og gaver	430	149
Diverse (sommerfest)	709	1.629
	2.599	3.470
2 Fremmed assistance		
Judica advokaterne	25.000	0
	25.000	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægt på ophørt aftalek. tilskrevet i 2020	0	2.256
	0	2.256
4 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	111.800	113.429
Negativ indlånsrente	12.210	7.487
	124.011	120.916
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2021	Pr. 31/12-2020
	DKK	DKK
5 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.270.590	14.270.590
I alt	14.270.590	14.270.590
6 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 012934-7	1.390.270	1.970.537
I alt	1.390.270	1.970.537
7 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	3.626.000	3.626.000
I alt	3.626.000	3.626.000

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	% (årsopg.)	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Realkredit Danmark 001	24 år 3 mdr.			3.650.000
FlexLån				
F10 lån - næste rentetilpasning 1/4-2026				
Afdragsfrit indtil april 2026				
Afdrag		0		
Renter		36.321	0,9952%	
Bidrag		31.025		
Realkredit Danmark 003	28 år			2.859.923
Kontantlån				
Afdrag		91.145		
Renter		22.577	0,7740%	
Bidrag		21.877		
Restgæld, ultimo				6.509.923
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2021:			6.522.793	

	Balance Pr. 31/12-2021 DKK	Balance Pr. 31/12-2020 DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	91.852	91.145
Lang del af gælden (mere end 1 år)	6.418.071	6.509.923
	6.509.923	6.601.068

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 001, Flexlån. Hovedstol kr. 3.650.000. F10 lån, rente 0,9952% p.a., første rentetilpasning den 1/4-2026. Konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil den 1/4-2026. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark 003, kontantlån. Hovedstol kr. 3.042.000. Rente 0,7740% p.a. Konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 91.852.

9 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.510 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.271 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 10 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

10 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Blomstergade 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	12	1.224	1.224	1.224
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	12	1.224	1.224	1.224

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				

Felt nr.		Ar
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

Noter til årsregnskabet

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

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Feltnr.	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	14.270.590	11.659

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	1.256.729	1.027

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,8%

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	Boligafgift	41.195	* 12 /	1.224
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.224
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.224
				403,9
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		Årets resultat		
		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	69	210	134

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	6.446
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.192
K3	Teknisk andelsværdi	10.638

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	6	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	0	44
M3	Vedligeholdelse i alt	24	6	57

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	54%

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	75	74	74

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	10.703	10.703
Anskaffelsessum (kostpris)	11.659	11.659
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.192	4.192
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		404
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		16,5
Øvrige omkostninger		32,5
Finansielle poster, netto		29,4
Afdrag		21,6
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

11 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administratoren 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.

12 Oplysning om støtte fra staten

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser på kreditforeningslån.

Noter til årsregnskabet

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:

- 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 I - anskaffelsessummen

Andelskapital 3.626.000

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 7.890.146
Beregningsgrundlag 7.890.146

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	594.046 =	1.188.091
280.000	1 boliger a' kr.	609.278 =	609.278
291.500	1 boliger a' kr.	634.302 =	634.302
297.500	4 boliger a' kr.	647.358 =	2.589.430
309.000	2 boliger a' kr.	672.381 =	1.344.763
314.500	1 boliger a' kr.	684.349 =	684.349
386.000	1 boliger a' kr.	839.933 =	839.933
			7.890.146
Andelenes samlede værdi			7.890.146

7.890.146

Værdi pr. indskudt andelskrone 3.626.000 2,18

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			7.890.146
Kontantværdi 2020:		13.100.000	
Anskaffelsessum		<u>-14.270.590</u>	
Regulering ejendommens værdi			-1.170.590
Restgæld		6.418.071	
Kursværdi af gælden		<u>-6.522.793</u>	
			<u>-104.722</u>
Andelenes samlede værdi			<u>6.614.833</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	498.028 =	996.056
280.000	1 boliger a' kr.	510.798 =	510.798
291.500	1 boliger a' kr.	531.777 =	531.777
297.500	4 boliger a' kr.	542.723 =	2.170.893
309.000	2 boliger a' kr.	563.702 =	1.127.403
314.500	1 boliger a' kr.	573.735 =	573.735
386.000	1 boliger a' kr.	704.171 =	704.170
Andelenes samlede værdi			<u>6.614.833</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).