



Revisionscentret

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 30

6270 Tønder

T 7472 3636

F 7472 2055

E toender@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Andelsboligforeningen Nørregade 63
Nørregade 63 A-D
6270 Tønder

Årsrapport for 2019

(26. regnskabsår)

cvr.nr. 32 59 23 84

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 9 / 6 2020

Dirigent

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2-3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	10-13
Resultatopgørelse	14
Balance	15-16
Noter	17-23

Foreningsoplysninger

Forening: Andelsboligforeningen Nørregade 63
12 private andelsboliger
Stiftet i 1994
Cvr.nr. 32 59 23 84

Bestyrelse: Formand Bent Pedersen
Nørregade 63 B st.
6270 Tønder
Tlf. 20 47 57 14

Næstformand Irene Larsen
Nørregade 63 A st.
6270 Tønder
Tlf. 24 93 43 59

Kasserer Hans N. Trip
Nørregade 63 B 1.
6270 Tønder
Tlf. 29 85 72 04

Povl Lund
Nørregade 63 C st.
6270 Tønder
Tlf. 60 73 05 20

Revision: Revisionscentret Tønder/Skærbæk A/S
Ribelandevej 30
6270 Tønder
Tlf. 74 72 36 36

Pengeinstitut: Nykredit Bank A/S

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

Tlf. 33 42 18 00

Forsikring: Sønderjysk Forsikring G/S

Ulkebøldam 1

6400 Sønderborg

Tlf. 74 42 75 00 - police nr. 1263385

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Nørregade 63.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 .

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

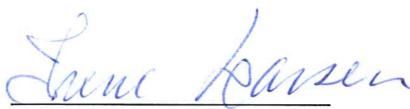
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 16/3 2020

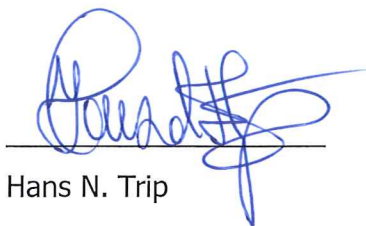
Bestyrelsen:



Bent Pedersen
Formand



Irene Larsen
Næstformand



Hans N. Trip
Kasserer



Povl Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nørregade 63

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørregade 63 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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 årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 foreningens 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 foreningen, 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. Fejlinformationer 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 revisionshandling 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 foreningens 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 foreningen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 16 / 3 2020

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

cvr.nr. 26 81 23 72



Helen Lisby
Registreret revisor

mne5657

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforenings væsentligste aktiviteter er at drive andelsboligforening med i alt 12 andelsboliger.

Udvikling i aktivitet og økonomiske forhold

Andelsboligforeningen har i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 haft et resultat på kr. 70.312.

Andelsboligforenings egenkapital udgør herefter pr. 31. december 2019, kr. 1.218.199.

Boligafgift for det kommende år

Bestyrelsen foreslår at den samlede boligafgift i 2020 og fordeles således:

	Boligafgift 1/1 - 31/12 2020
Leje	4.475
Varme (a-conto)	550
Kabel TV	200
Vand (a-conto)	175
I alt boligafgift ekskl. garageleje	5.400
Lejeindtægt garage (2 boliger)	100

De enkelte andeles værdi ved fordeling af andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2019 på de enkelte andelslejligheder udgør følgende:

	Model A	Model C
12 lejligheder	kr. 97.472	kr. -357.407

De enkelte andeles værdi ved fordeling af andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2020 på de enkelte andelslejligheder forventes at udgør følgende:

	Model A	Model C
12 lejligheder	kr. 101.469	kr. -361.315

Ovenstående beregnede værdier er ikke udtryk for den reelle handelsværdi, der kan afvige væsentlig herfra.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørregade 63 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6. stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden. De ikke reviderede budgettal viser de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Bolig- og fællesindtægter

Bolig- og fællesindtægter indregnes ekskl. varme-, vand- og andre bidrag, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, kurstab af indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) værdiansættes til kostpris med tillæg af afholdte forbedringsudgifter.

Der foretages ikke afskrivninger på grund og bygninger, da de som følge af løbende vedligeholdelse, ikke skønnes at blive udsat for værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renterswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursregulering m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for dragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsesstidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende måles renteswappen til kostprisen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien ved brug af model B og C.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 5. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By , Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Budget for regnskabsåret 2020, ej revideret

Der er i årsrapporten opført budgettal for kommende regnskabsår.

Bestyrelsen har udarbejdet budgettet ud fra de p.t. kendte og forventede indtægter og udgifter for det kommende regnskabsår.

Der vil kunne opstå afvigelser mellem budgettet og senere realiserede tal, idet begivenheder og omstændigheder ikke altid indtræffer som forventet. Sådanne afvigelser kan være væsentlige og derfor have betydning for vurderingen af andelsboligforeningens budgetterede resultat og finansielle stilling.

Resultatopgørelse for året 2019

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)
Boligafgifter	644.400	646.848	644.400	644.400
Tab af leje samt udgifter til fraflyttede boliger mv. <i>varmeafregt 63 C17</i>	-3.171	-33.716	0	-21.600
Kabel TV, indtægter	28.800	26.352	28.800	28.800
Garageindtægter m.v.	2.950	3.750	2.800	2.800
Gebyr ejerskifte	0	0	0	0
Indbetalinger varme for perioden 1/6 16-31/12 18	48.893	83.434	79.200	79.200
Varmeudgifter for perioden 1/6 16-31/12 18	-44.456	-80.869	-79.200	-79.200
Indbetaling vand- og vandafsl. afg. for året 2018	30.068	30.247	25.200	25.200
Slutafregn. vand- og vandafsl. afg. for året 2018	-28.096	-30.519	-25.200	-25.200
Ejendomsskatter	-17.532	-17.610	-17.534	-17.532
Kloakafgift og renovation	-21.996	-21.962	-22.200	-22.200
Techem, varmeregnskab	-5.847	-4.980	-5.500	-5.000
El - fælles måler	-12.094	-14.306	-15.000	-18.000
Kabel TV, omkostninger	-28.943	-27.605	-30.000	-28.944
Drift af elevator <i>telefon, service, syn</i>	-18.699	-12.363	-12.600	-10.600
Rengøring <i>vinduespol netto</i>	-300	-775	-200	-200
Udgifter fællesområde/snerydning <i>blomster + silvninger</i>	-589	-799	-2.100	-2.100
Mindre nyanskaffelser	0	-397	0	0
Låsesmed	0	-685	0	0
Ejendomsforsikring	-15.845	-15.535	-16.150	-16.665
Resultat før administrationomkost.	557.544	528.510	554.716	533.159
Depot- og bankgebyrer m.v.	-1.240	-1.296	-1.000	-1.000
Kontorhold <i>papir + blækpatroner</i>	-304	0	-500	-500
Kontingent - ABF	-2.448	-2.352	-2.500	-2.350
Hjemmeside	-1.370	-2.370	-1.400	-2.400
Revision og regnskab	-11.500	-11.500	-11.500	-12.000
Hensættelse revisor, regulering	0	-500	0	0
Repræsentation, gaver og blomster <i>barebuket, 90 år, 70 år, 40 års jubilæum</i>	-1.534	-1.028	-1.000	-1.000
Fællesudgifter, generalforsamling m.v. <i>grillaften + G-F, årsudvalgsfor</i>	-1.222	-1.413	-850	-2.500
Resultat før finansielle poster	537.926	508.051	535.966	511.409
1. Finansielle indtægter	0	0	0	0
2. Finansielle omkostninger	-467.615	-466.682	-468.000	-468.000
Årets resultat	<u>70.312</u>	<u>41.368</u>	<u>67.966</u>	<u>43.409</u>
Forslag til resultatdisponering:				
<u>Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme</u>				
Reserveret til vedligeholdelse af ejd. (ordinær)	20.000	20.000	20.000	20.000
<u>Overført resultat m.v.:</u>				
Overført restandel af årets resultat	<u>50.312</u>	<u>21.368</u>	<u>47.966</u>	<u>23.409</u>
Disponeret i alt	<u>70.312</u>	<u>41.368</u>	<u>67.966</u>	<u>43.409</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
3. Grunde og bygninger	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>9.848.023</u>	 <u>9.848.023</u>	 <u>9.848.023</u>	 <u>9.848.023</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Uafsluttet varme- og vandregnskab, udbetalinger	129.481	83.102	130.000	80.000
Tilgodehavende boligafgift	0	0	0	0
Forudbetalt Kabel-TV	<u>7.236</u>	<u>7.236</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>136.717</u>	<u>90.338</u>	<u>130.000</u>	<u>80.000</u>
4. Likvide beholdninger i alt	<u>286.359</u>	<u>229.426</u>	<u>258.273</u>	<u>274.273</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>423.076</u>	 <u>319.764</u>	 <u>388.273</u>	 <u>354.273</u>
 Aktiver i alt	 <u>10.271.099</u>	 <u>10.167.787</u>	 <u>10.236.296</u>	 <u>10.202.296</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)
PASSIVER				
<u>Egenkapital</u>				
Andelsindskud	1.988.400	1.988.400	1.988.400	1.988.400
Akkumuleret reg. af indeksslån	-1.171.705	-1.171.705	-1.171.705	-1.171.705
Overført overskud eller underskud	352.969	302.657	400.935	326.066
	<u>1.169.664</u>	<u>1.119.353</u>	<u>1.217.630</u>	<u>1.142.761</u>
<u>Andre reserver</u>				
Reserveret til vedligeholdelse primo	28.534	42.321	48.534	28.534
Anvendt i året	0	-33.787	-9.000	-9.000
Heraf dækkes af frivillige indbetalinger	0	0	0	0
Årets reservationer til vedligeholdelse	20.000	20.000	20.000	20.000
Andre reserver i alt	<u>48.534</u>	<u>28.534</u>	<u>59.534</u>	<u>39.534</u>
5. Egenkapital i alt	<u>1.218.199</u>	<u>1.147.887</u>	<u>1.182.296</u>	<u>1.182.296</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
6. Gæld til Nykredit, obligationslån	8.937.000	8.937.000	8.937.000	8.937.000
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>8.937.000</u>	<u>8.937.000</u>	<u>8.937.000</u>	<u>8.937.000</u>
Uafsluttet varme- og vandregnskab, indbetalinger	104.400	71.400	105.000	71.000
Skyldige omkostninger	0	0	0	0
Hensættelse revisor	11.500	11.500	12.000	12.000
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>115.900</u>	<u>82.900</u>	<u>117.000</u>	<u>83.000</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.052.900</u>	<u>9.019.900</u>	<u>9.054.000</u>	<u>9.020.000</u>
Passiver i alt	<u>10.271.099</u>	<u>10.167.787</u>	<u>10.236.296</u>	<u>10.202.296</u>
7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
8. Nøgletal				

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter, bank	0	0
Renteindtægter, andre	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, bank	0	0
Prioritetsrenter og bidrag, Nykredit	467.615	466.682
Finansielle omkostninger	<u>467.615</u>	<u>466.682</u>

Note 3. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Kostpris primo	9.848.023	9.848.023
Tilgang i året	0	0
Samlet kostpris ultimo	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.848.023</u>	<u>9.848.023</u>
-------------------------------------	------------------	------------------

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen 1/10 2019 kr. 9.350.000.

Note 4. Likvide beholdninger

Nykredit Bank, kt. 3904347	112.659	87.226
Nykredit Bank, kt. 3904355	173.700	142.200
Likvide beholdninger i alt	<u>286.359</u>	<u>229.426</u>

Note 5. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Årets reg. indekslån</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Andelsindskud	1.988.400	0	0	1.988.400
Akkumuleret reg. af indekslån	-1.171.705	0	0	-1.171.705
Overført overskud eller underskud	302.657	0	50.312	352.969
Andre reserver (ej andelsværdi)	<u>28.534</u>	<u>0</u>	<u>20.000</u>	<u>48.534</u>
	<u>1.147.886</u>	<u>0</u>	<u>70.312</u>	<u>1.218.198</u>

Der er ikke handlet andele i året 2019.

Iflg . vedtægternes § 15 kan andelenes værdi opgøres efter følgende metoder:

A:

Anskaffelsespris (foranstående regnskab er opstillet efter denne model)

B:

Handelsværdi som udlejningsejendom

C:

Kontantværdier

Det kan oplyses at der på generalforsamlingen sidste år, blev besluttet at anvende model A.

Model A

Egenkapitalen iflg. regnskabet kr.	1.169.664	Kr.	Sidste år
(uden andre reserver)		<u>pr. andel</u>	<u>pr. andel</u>
12 lejligheder	8,33333%	<u>97.472</u>	<u>93.279</u>

Model B

Beregnes ikke, idet der ikke forligger nogen valuarvurdering, der er mindre end 18 mdr. gammel.

Model C

Aktiver iflg. regnskab	10.271.099
Regulering til kontantværdi ejendom	<u>-498.023</u>
Regulerede aktiver	<u>9.773.076</u>

Gæld iflg. regnskab	9.052.900
Regulering til kontantværdi	0
Andre reserver (ej andelsværdi)	48.534
Markedsværdi af den finansielle aftale pr. 31/12 19	<u>4.960.523</u>
Reguleret gæld	<u>14.061.957</u>

Reguleret egenkapital	<u><u>-4.288.882</u></u>
-----------------------	--------------------------

		Kr.	Sidste år
		pr. andel	pr. andel
12 lejligheder	8,333333%	<u>-357.407</u>	<u>-487.173</u>

Generalforsamlingen skal tage stilling til, hvilken af ovenstående modeller, der skal være gældende for det kommende år.

Note 6. Langfristet gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Afdrag i år	Gæld ultimo år
Gæld til Nykredit, obligationslån	<u>8.937.000</u>	<u>0</u>	<u>8.937.000</u>
Kursværdi af obligationslån ultimo udgør kr.			<u>8.937.000</u>

Kreditforeningen har ydet et obligationslån med oprindelig hovedstol kr. 8.937.000.

Lånet er hjemtaget den 23.5.2008. Lånet har en løbetid på 30 år og er afdragsfrit i 20 år.

Der er aftalt en fast rente i 20 år i henhold til renteswapaftale. Renten er aftalt til 4,40% bidrag 0,60% i alt 5% samt tillæg på 0,3175 på grund af den negative rente.

P.t. 5,3175% (renter og bidrag) udgør kr. 475.200, opkræves kvartalsvis med kr. 118.800.

Markedsværdien af den finansielle aftale (renteswap) er negativ pr. 31.12.19 med kr. 4.960.523. Ved udløb af aftalen (20 års løbetid) er værdien kr. 0.

Er markedsværdien af aftalen negativ er den i investers favør og vil ved ophør i utide betyde at foreningen skal betale den negative saldo.

Note 7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Beløbet udgør ultimo 2013 iht. opgørelse fra Statens Administration tkr. 1.001. Dette beløb kan delvis kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningen eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Pant i aktiver

Kr.

På andelsboligforeningens bygninger og grund beliggende matr. nr. 493 Tønder er tinglyst følgende hæftelser:

1. Nykredit	8.937.000
-------------	-----------

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u><u>9.848.023</u></u>
---	-------------------------

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Note 8. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeninger

	Antal	BBR Areal m2
Andelsboliger	12	1.347
Erhvervsandele, bolig og erhvervslejemål, øvrige m.v.	0	0
	<u>12</u>	<u>1.347</u>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X

Hvis andet, beskriv en fordelingsnøglen her:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Foreningens stiftelsesår 1994
Ejendommenes opførelsesår 1994

	Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdi	X		

	kr.	Gns. Kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	9.848.023	7.311
Generalforsamlingsbestemte reserver		0
		%
Reserver i procent af ejendomsværdi		0

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Ja	Nej
X	
	X
	X

Foreningen har modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Beløbet udgør ultimo 2013 kr. 1.001.595 ifølge opgørelse fra Statens Administration.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Gns. Kr. pr.
andels-m²
pr. år

Boligafgift	478
Øvrige lejeindtægter	2

	år 2017	år 2018	år 2019
Årets overskud (før afdrag), gns.kr.pr. andels-m ²	59	31	52

Gns. kr. pr.
andels-m²

Andelsværdi		868
Gæld	6.721	
Omsætningsaktiver	-314	6.407
Teknisk andelsværdi		7.275

Byggeteknik og vedligeholdelse

	<u>år 2017</u>	<u>år 2018</u>	<u>år 2019</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	3	25	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr. m2)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3</u>	<u>25</u>	<u>0</u>

Finansielle forhold

			<u>%</u>
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>9,25%</u>
	<u>år 2017</u>	<u>år 2018</u>	<u>år 2019</u>
Årets afdrag pr. andels-m2	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>