



Revisionscentret

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 37

6270 Tønder

T 7472 3636

E toender@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Andelsboligforeningen Nørregade 63
Nørregade 63 A-D
6270 Tønder

Årsrapport for 2021

(28. regnskabsår)

cvr.nr. 32 59 23 84

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 25 / 4 2022

Dirigent

Tønder
Ribe
Aabenraa
Sønderborg
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2-3
Ledelsepåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	10-13
Resultatopgørelse	14
Balance	15-16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18-24

Foreningsoplysninger

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

Bestyrelse: Formand Helle B. Sørensen
Nørregade 63 A, 1
6270 Tønder
Tlf. 20 48 47 84

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 37
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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Nørregade 63.

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

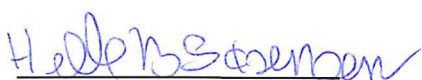
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 2 / 4 2022

Bestyrelsen:



Helle B. Sørensen

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 andelsboligforeningens 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 tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 samt note 6 i regnskabet, som indeholder oplysninger omkring foreningens renteswap. Renteswappen er pr. 31.12.2021 negativ med tkr. 4.055. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for

andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 2 / 4 2022

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 2021 haft et resultat på kr. 62.476.

Andelsboligforenings egenkapital udgør herefter pr. 31. december 2021, kr. -2.731.373.

Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Foreningens egenkapital er negativ med kr. 2.731.373. Årsagen hertil er indregnet renteswap på kr. 4.054.548. Denne swap er principel opsigelig fra långivers side. Dog er der endnu ikke gjort brug af denne mulighed, da dette ikke vil være til fordel for långiver. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om foreningens fortsatte drift.

Boligafgift for det kommende år

Bestyrelsen foreslår at den samlede boligafgift i 2022 fordeles således:

	Boligafgift 1/1 - 31/12 2022
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

Andelenes værdiansættelse

De enkelte andeles værdi ved fordeling af andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2021 vises i note 9 på side 24-25.

De i note 9 beregnede værdier er ikke udtryk for den reelle handelsværdi.

Disse kan afvige væsentlig herfra.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørregade 63 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgettede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring af indregning af swap-aftale

Anvendt regnskabspraksis for swap-aftale er ændret, idet denne er indregnet i balancen.

Ændringen er indarbejdet i sammenligningstallene for 2020 og har ikke påvirket årets resultat.

Ændringen er indregnet direkte på egenkaptialen primo i 2020.

Den akkumulerede virkning af ændringerne i 2020:

- Langfristede gældsforpligtelser er øget med tkr. 5.123.
- Egenkapitalen er formindsket med tkr. 5.123.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af 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.

Bolig- og fællesindtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse samt administrations- og foreningsomkostninger.

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, negative renter af bankindestående samt betalinger på 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

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 reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap). "Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien. Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabets balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for året 2021

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)
Boligafgifter	644.400	644.400	644.400	644.400
Kabel TV, indtægter	28.800	28.800	28.800	28.800
Garageindtægter, kælderleje mm.	2.850	2.500	2.400	2.400
Avance	0	16.058	0	0
Indbetalinger varme for perioden 2020	71.912	90.668	79.200	79.200
Varmeudgifter for perioden 2020	-69.926	-90.641	-79.200	-79.200
Indbetaling vand- og vandafl. afg. for året 2021	31.439	27.785	25.200	25.200
Slutafregn. vand- og vandafl. afg. for året 2020	-28.571	-30.036	-25.200	-25.200
Ejendomsskatter	-17.591	-17.534	-17.487	-17.591
Ejendomsforsikring	-17.316	-16.952	-17.000	-17.000
Kloakafgift og renovation	-25.623	-23.278	-26.000	-23.300
Techem, varmeregnskab	-7.073	-5.494	-6.000	-5.500
El - fælles måler	-9.195	-13.086	-10.000	-15.000
Kabel TV, omkostninger	-30.336	-28.943	-34.500	-30.000
Drift af elevator	-7.267	-7.979	-8.000	-12.600
Rengøring	-750	-100	-200	-200
Udgifter fællesområde/snerydning blomster udearealer	11.683	-1.186	-1.500	-1.500
Mindre nyanskaffelser <i>gurgler og sæt vand i bade, spuling af kloak, tætningsstik</i>	-5.489	-1.000	0	0
Låsesmed <i>forlængelse af bælter, løst bælter, slange til dæk</i>	-1.353	-2.562	0	0
Energimærkning	-10.999	0	0	0
Resultat før administrationomkost.	536.229	571.420	554.913	552.909
Depot- og bankgebyrer m.v.	-1.099	-956	-1.100	-1.000
Kontorhold	0	0	-400	-400
Kontingent - ABF	-2.592	-2.520	-3.500	-2.600
Hjemmeside	-2.135	-1.675	-2.500	-1.700
Revision og regnskab	-12.000	-11.500	-12.500	-11.500
Repræsentation, gaver og blomster <i>60, 65, 2x 35 år velkomsthæft</i>	-1.394	-1.990	-1.500	-1.500
Fællesudgifter, generalforsamling m.v.	-447	0	-1.000	-1.000
Resultat før finansielle poster	516.562	552.780	532.413	533.209
Finansielle indtægter	0	0	0	0
2. Finansielle omkostninger	-454.086	-455.803	-455.000	-451.851
Årets resultat	62.476	96.977	77.413	81.358

Forslag til resultatdisponering:Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme

Reserveret til vedligeholdelse af ejd. (ordinær)	20.000	20.000	20.000	20.000
--	--------	--------	--------	--------

Overført resultat m.v:

Overført restandel af årets resultat	<u>42.476</u>	<u>76.977</u>	<u>57.413</u>	<u>61.358</u>
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Disponeret i alt	<u>62.476</u>	<u>96.977</u>	<u>77.413</u>	<u>81.358</u>
------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Balance pr. 31. december 2021

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
3. Grunde og bygninger	9.848.023	9.848.023	9.848.023	9.848.023
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	101.574	109.102	104.400	130.000
Forudbetalt Kabel-TV	8.636	7.584	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>110.210</u>	<u>116.686</u>	<u>104.400</u>	<u>130.000</u>
4. Likvide beholdninger i alt	<u>419.542</u>	<u>404.566</u>	<u>491.265</u>	<u>473.011</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>529.752</u>	 <u>521.253</u>	 <u>595.665</u>	 <u>603.011</u>
 Aktiver i alt	 <u>10.377.775</u>	 <u>10.369.276</u>	 <u>10.443.688</u>	 <u>10.451.034</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Andelsindskud	1.988.400	1.988.400	1.988.400	1.988.400
Akkumuleret reg. af indekslån	0	-1.171.705	0	-1.171.705
Overført overskud eller underskud	-4.753.831	-4.693.228	-4.696.418	491.304
	<u>-2.765.431</u>	<u>-3.876.533</u>	<u>-2.708.018</u>	<u>1.307.999</u>
<u>Andre reserver</u>				
Reserveret til vedligeholdelse primo	68.535	48.535	34.058	68.535
Anvendt i året	-54.476	0	-12.000	0
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>34.058</u>	<u>68.535</u>	<u>42.058</u>	<u>88.535</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-2.731.373</u></u>	<u><u>-3.807.998</u></u>	<u><u>-2.665.960</u></u>	<u><u>1.396.534</u></u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
5. Prioritetsgæld	8.937.000	8.937.000	8.937.000	8.937.000
6. Renteswap	4.054.548	5.123.175	4.054.548	0
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>12.991.548</u>	<u>14.060.175</u>	<u>12.991.548</u>	<u>8.937.000</u>
Uafsluttet varme- og vandregnskab, indbetalinger	104.400	104.400	104.400	105.000
Hensættelse revisor	13.200	12.700	13.700	12.500
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>117.600</u>	<u>117.100</u>	<u>118.100</u>	<u>117.500</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u><u>13.109.148</u></u>	<u><u>9.054.100</u></u>	<u><u>13.109.648</u></u>	<u><u>9.054.500</u></u>
Passiver i alt	<u><u>10.377.775</u></u>	<u><u>10.369.276</u></u>	<u><u>10.443.688</u></u>	<u><u>10.451.034</u></u>
1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift				
7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
8. Nøgleoplysninger				
9. Beregning af andelsværdi				

Egenkapitalopgørelse

	Kr.	Sidste år
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	1.988.400	1.988.400
Tilgang af nye andele	0	0
	<u>1.988.400</u>	<u>1.988.400</u>
Akkumuleret regulering af indekslån		
Indekslån primo	-1.171.706	-1.171.705
Overført til "overført resultat"	1.171.706	0
	<u>0</u>	<u>-1.171.706</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	-4.693.228	-4.607.553
Overført fra akk. Indekslån	-1.171.706	0
Ændring i basisværdi, renteswap	1.068.627	-162.652
Rest af årets resultat	42.476	76.977
	<u>-4.753.831</u>	<u>-4.693.228</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-2.765.431</u>	<u>-3.876.534</u>
Reserve for vedligehold af ejendom		
Reserve primo	68.535	48.535
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	20.000	20.000
Anvendt i året	-54.476	0
	<u>34.058</u>	<u>68.535</u>
Andre reserve (ikke bunden) i alt	<u>34.058</u>	<u>68.535</u>
Egenkapital i alt	<u>-2.731.372</u>	<u>-3.807.999</u>

Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

Note 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Foreningens egenkapital er negativ med kr. 2.731.373. Årsagen hertil er indregnet renteswap på kr. 4.054.548. Denne swap er principel opsigelig fra långivers side. Dog er der endnu ikke gjort brug af denne mulighed, da dette ikke vil være til fordel for långiver. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om foreningens fortsatte drift.

Note 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, bank	1.242	71
Prioritetsrenter og bidrag samt renteswap	452.844	455.732
Finansielle omkostninger	454.086	455.803

Note 3. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Kostpris primo	9.848.023	9.848.023
Tilgang i året	0	0
Samlet kostpris ultimo	9.848.023	9.848.023
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.848.023	9.848.023

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen 1/10 2021 kr. 9.350.000.

Note 4. Likvide beholdninger

Nykredit Bank, kt. 3904347	227.142	193.262
Nykredit Bank, kt. 3904355	192.401	211.305
Likvide beholdninger i alt	419.542	404.566

Note 5. Langfristet gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Restgæld ultimo året</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til Nykredit, obligationslån	8.937.000	0	8.937.000	8.937.000
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 %.

Note 6. Renteswap, basisværdi

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Restgæld ultimo året</u>
Rentesikringsaftale	5.123.175	0	4.054.548

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

Nøgletallende viser cetnrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelboligforeningen 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foeningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nølgeoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeninger

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12	1.347
B2-B5	Erhvervsandele, bolig- og erhvervslejemål, øvrige mv.	0	0
B6	I alt	12	1.347

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X

C3	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.
----	---

D1	Foreningens stiftelsesår	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1994

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	9.848.023	7.311
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

		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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	478
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2019	2020	2021	
J	Årets resultat pr. andels-m2	52	72	46

		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		-2.053
K2	Gæld	9.732	
	Omsætningsaktiver	-393	9.339
K3	Teknisk andelsværdi		7.286

Byggeteknik og vedligeholdelse

		2019	2020	2021
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	0	0

Finansielle forhold

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser i ejendom sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-31,92%

R Årets afdrag pr. andels-m2

2019	2020	2021
0	0	0

Note 9. Beregning af andelsværdi

Ifølge 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 ifølge regnskabet kr. -2.765.431
(uden andre reserver)

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Tilbageført renteswaps, basisværdi 4.054.548
Reguleret egenkapital 1.289.117

		Kr. pr. andel	Sidste år pr. andel
12 lejligheder	8,33333%	107.426	103.887

Model B

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

Model C

Aktiver iflg. regnskab	10.377.775
Regulering til kontantværdi ejendom	<u>-498.023</u>
Regulerede aktiver	<u>9.879.752</u>

Gæld iflg. regnskab	13.109.148
Regulering til kontantværdi	0
Andre reserver (ej andelsværdi)	<u>34.058</u>
Reguleret gæld	<u>13.143.206</u>

Reguleret egenkapital	<u><u>-3.263.454</u></u>
-----------------------	--------------------------

		Kr.	Sidste år
		<u>pr. andel</u>	<u>pr. andel</u>
12 lejligheder	8,333333%	<u><u>-271.954</u></u>	<u><u>-364.546</u></u>

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