



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 2024

(31. regnskabsår)

CVR.nr. 32 59 23 84

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 23/4 2025

Dirigent

Tønder
Ribe
Aabenraa
Sønderborg
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2-
Ledelsepsåtegnning	
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-
Ledelsesberetning	
Anvendt regnskabspraksis	9-1
Resultatopgørelse	13-1
Balance	15-1
Egenkapitalopgørelse	1
Noter	18-2

Foreningsoplysninger

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

Bestyrelse: Formand Anne Jørgensen
Nørregade 63 D, 2.
6270 Tønder

Bent Pedersen
Nørregade 63 B, st.
6270 Tønder

Kasserer Hans N. Trip
Nørregade 63 B, 1.
6270 Tønder

Aksel Sønnichsen
Nørregade 63 B, 2.
6270 Tønder

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: Gjensidige Forsikring
A. C. Meyers Vænge 9
2450 København

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 27/3 2025

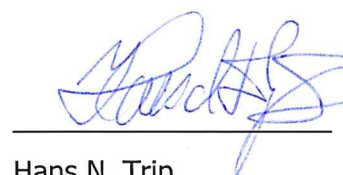
Bestyrelsen:



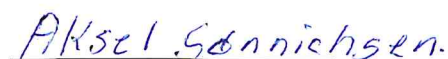
Anne Jørgensen
Formand



Bent Pedersen



Hans N. Trip
Kasserer



Aksel Sønnichsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nørregade 63

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang for Andelsboligforeningen Nørregade 63 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ledelsen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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. 31.12.2024 negativ med tkr. 1.456. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

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 omfattet af udvidet gennemgang.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 27 / 3 2025

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 2024 haft et resultat på kr. 67.893.

Andelsboligforenings egenkapital udgør herefter pr. 31. december 2024, kr. -1.725.

Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Foreningens egenkapital er negativ med kr. 1.725. Årsagen hertil er indregnet renteswap på kr. 1.456.381. 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 2025 fordeles således:

	Boligafgift	Boligafgift
	<u>1/1 - 30/6 2025</u>	<u>1/7 - 31/12 202</u>
Leje	4.475	4.67
Varme (a-conto)	825	82
Kabel TV	250	25
Vand (a-conto)	250	25
I alt boligafgift ekskl. garageleje	<u>5.800</u>	<u>6.00</u>
Lejeindtægt garage (2 boliger)	<u>100</u>	<u>10</u>

Andelenes værdiansættelse

De enkelte andeles værdi ved fordeling af andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2024 vises i note 9 på side 23.

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.

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 renteomkostninger 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 låneoptagelsen 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 7, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. 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 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap). "Andre reserver" i årsregnskabet 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 årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for året 2024

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)
Boligafgifter	644.400	644.400	658.800	644.400
Kabel TV, indtægter	36.000	36.000	36.000	36.000
Garageindtægter, kælderleje mm.	3.425	2.721	2.800	2.800
Gebyr ved salg af andele	3.000	6.000	0	0
Indbetalinger varme for perioden 2023	109.821	73.099	118.800	75.000
Varmeudgifter for perioden 2023	-109.821	-73.099	-118.800	-75.000
Indbetaling vand	29.512	21.744	36.000	30.600
Vandafregning - udgifter	-28.912	-27.055	-36.000	-30.600
Ejendomsskatter	-13.633	-17.447	-13.600	-12.287
Ejendomsforsikring	-19.678	-19.093	-20.000	-18.858
Kloakafgift og renovation	-50.666	-39.534	-47.400	-49.900
Techem, varmeregnskab	-6.805	-6.421	-7.500	-7.500
El - fælles måler	-9.028	-8.942	-10.000	-10.000
Kabel TV, omkostninger	-43.039	-38.719	-45.936	-43.039
Drift af elevator	-6.759	-9.022	-9.000	-13.000
Rengøring	-3.600	-49	-3.600	-50
Udgifter fællesområde/snerydning	-8.774	-7.279	-10.000	-5.000
Mindre nyanskaffelser	-876	-9.872	-2.000	0
Låsesmed	-2.001	0	0	0
Energimærkning	0	0	0	0
Resultat før administrationomkost.	522.566	527.434	528.564	523.566
Depot- og bankgebyrer m.v.	-1.683	-1.135	-1.700	-1.200
Kontorhold	0	-1.260	0	0
Kontingent - ABF	-2.829	-2.784	-3.000	-2.800
Hjemmeside	-2.920	-70	-4.700	-2.000
Revision og regnskab	-13.200	-13.200	-13.200	-13.200
Øvrig assistance revisor	-2.188	0	0	0
Repræsentation, gaver og blomster	-1.104	-2.527	-1.500	-1.500
Fællesudgifter, generalforsamling m.v.	-319	-80	-500	-500
Resultat før finansielle poster	498.323	506.379	503.964	502.366

Finansielle indtægter	2.322	1.978	0	0
2. Finansielle omkostninger	-432.752	-433.179	-450.000	-450.000
Årets resultat	67.893	75.178	53.964	52.366

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	47.893	55.177	33.964	32.366
Disponeret i alt	67.893	75.177	53.964	52.366

Balance pr. 31. december 2024

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2024 (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><u>9.848.023</u></u>	 <u><u>9.848.023</u></u>	 <u><u>9.848.023</u></u>	 <u><u>9.848.023</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>				
Uafsluttet varme- og vandregnskab, udbetalinger	126.172	142.188	126.000	142.000
Tilgodehavende hos andelshavere	0	0	0	0
Forudbetalte omkostninger	1.710	1.806	0	0
Forudbetalt Kabel-TV	<u>11.482</u>	<u>10.759</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>139.364</u>	<u>154.753</u>	<u>126.000</u>	<u>142.000</u>
4. Likvide beholdninger i alt	<u>572.269</u>	<u>501.462</u>	<u>627.797</u>	<u>554.705</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>711.633</u></u>	 <u><u>656.215</u></u>	 <u><u>753.797</u></u>	 <u><u>696.705</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>10.559.656</u></u>	 <u><u>10.504.238</u></u>	 <u><u>10.601.820</u></u>	 <u><u>10.544.728</u></u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Kr.	Sidste år	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)
PASSIVER				
Egenkapital				
Andelsindskud	1.988.400	1.988.400	1.988.400	1.988.400
Overført overskud eller underskud	-2.018.447	-2.002.204	-1.984.483	-1.969.839
	<u>-30.047</u>	<u>-13.804</u>	<u>3.917</u>	<u>18.562</u>
Andre reserver				
Reserveret til vedligeholdelse primo	20.722	17.413	28.322	20.722
Anvendt i året	-12.400	-16.691	-12.000	-12.000
Heraf dækkes af frivillige indbetalinger	0	0	0	0
Årets reservationer til vedligeholdelse	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Andre reserver i alt	<u>28.322</u>	<u>20.722</u>	<u>36.322</u>	<u>28.722</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-1.725</u></u>	<u><u>6.918</u></u>	<u><u>40.239</u></u>	<u><u>47.283</u></u>
Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)				
5. Prioritetsgæld	8.937.000	8.937.000	8.937.000	8.937.000
6. Renteswap	<u>1.456.381</u>	<u>1.392.245</u>	<u>1.456.381</u>	<u>1.392.245</u>
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>10.393.381</u>	<u>10.329.245</u>	<u>10.393.381</u>	<u>10.329.245</u>
Uafsluttet varme- og vandregnskab, indbetalinger	154.800	154.800	155.000	155.000
Skyldige omkostninger	0	75	0	0
Hensættelse revisor	<u>13.200</u>	<u>13.200</u>	<u>13.200</u>	<u>13.200</u>
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>168.000</u>	<u>168.075</u>	<u>168.200</u>	<u>168.200</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u><u>10.561.381</u></u>	<u><u>10.497.320</u></u>	<u><u>10.561.581</u></u>	<u><u>10.497.445</u></u>
Passiver i alt	<u><u>10.559.656</u></u>	<u><u>10.504.238</u></u>	<u><u>10.601.820</u></u>	<u><u>10.544.728</u></u>
7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
8. Nøgleoplysninger				
9. Beregning af andelsværði				

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>
Overført resultat		
Overført resultat primo	-2.002.204	-1.607.620
Ændring i basisværdi, renteswap	-64.136	-449.761
Rest af årets resultat	47.893	55.177
	<u>-2.018.447</u>	<u>-2.002.204</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-30.047</u>	<u>-13.804</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	20.722	17.413
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	20.000	20.000
Anvendt i året	-12.400	-16.691
	<u>28.322</u>	<u>20.722</u>
Andre reserve (ikke bunden) i alt	<u>28.322</u>	<u>20.722</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.725</u>	<u>6.919</u>

Noter til årsrapporten

Note 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Foreningens egenkapital er negativ med kr. 1.725. Årsagen hertil er indregnet renteswap på kr. 1.456.381. 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.

Kr. Sidste år

Note 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, bank	0	0
Prioritetsrenter og bidrag samt renteswap	432.752	433.179
Finansielle omkostninger	<u>432.752</u>	<u>433.179</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 2021, kr. 9.350.000.

Kontantværdien af grundværdi ifølge foreløbig vurdering andrager kr. 1.601.000.

Note 4. Likvide beholdninger

Nykredit Bank, kt. 3904347	318.022	284.106
Nykredit Bank, kt. 3904355	254.247	217.356
Likvide beholdninger i alt	<u>572.269</u>	<u>501.462</u>

Note 5. Langfristet gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Afdrag i år	Restgæld ultimo år	Restgæld efter 5 år
Gæld til Nykredit, obligationslån	8.937.000	0	8.937.000	7.748.049
Kursværdi af obligationslån ultimo udgør kr.			<u>8.901.252</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. Rente er aftalt til 4,40 %.

Note 6. Renteswap, basisværdi

	Gæld primo år	Afdrag i år	Restgæld ultimo år
Rentesikringsaftale	1.392.245	0	1.456.381

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. 1392 af 14. juni 2021 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 m ²
B1	Andelsboliger	12	1.347
B2-B5	Erhvervsandele, bolig- og erhvervslejemål, øvrige mv.	0	0
B6	I alt	12	1.347

		Boligernes			
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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

	2022	2023	2024	
J	Årets resultat pr. andels-m2	43	56	50

		Gns. kr. pr.	
		andels-m ²	
K1	Andelsværdi		-22
K2	Gæld	7.841	
	Omsætningsaktiver	-528	7.312
K3	Teknisk andelsværdi		7.290

Byggeteknik og vedligeholdelse

		2022	2023	2024
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)	-5,54%

	2022	2023	2024
R	Årets afdrag pr. andels-m2	0	0

Note 9. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra A (anskaffelsespris ejendomsværdi), samt vedtægterne:

Andelskronen er beregnet på baggrund af anskaffelsesprisen på ejendommen.

Model A

Egenkapitalen iflg. regnskabet kr. -30.047
(uden andre reserver)

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Tilbageført renteswaps, basisværdi	<u>1.456.381</u>
Reguleret egenkapital	<u><u>1.426.334</u></u>

		Kr.	Sidste år
		pr. andel	pr. andel
12 lejligheder	8,33333%	<u>118.861</u>	<u>114.870</u>