

ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Intern revision den 28.02.2025



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Langballe, 6400 Sønderborg.

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

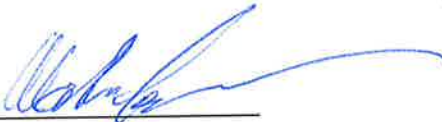
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 25. februar 2025

Bestyrelse:


Lars Sørensen


Morten Jepsen


Torben Moos

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2025.


Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Langballe har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Der tages forbehold for opgørelsen af andelenes værdi, da foreningen ikke benytter registreret eller statsautoriseret revisor.

Sønderborg den 25. februar 2025

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Langballe
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2007 og er ejer af ejendommen matr. nr. 8b Nybøl Ejerlav, beliggende Langballe 51-60, Sønderborg.

Ejendommen består af 10 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.060 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.417.940

Administration

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

Bestyrelse

Lars Sørensen
Morten Jepsen
Torben Moos

Revisor

Intern revisor fra Andelsboligforeningen Langballe
Morten Jepsen

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langballe, Nybøl, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt eventuelle 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 reservede 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 nominal 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 noter.

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 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2024	2023	2024	forslag
	DKK	DKK	DKK	2025
				DKK
Indtægter				
	591.120	588.450	591.120	591.120
Boligafgift				
Korrektioner til tidl. år	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter	300	300	0	0
Indtægter i alt	591.420	588.750	591.120	591.120
Omkostninger				
	17.622	17.476	18.000	18.500
Ejendomsskat				
Renovation og miljøgift	42.963	42.400	44.000	44.000
	14.229	11.199	12.000	15.000
Forsikringer				
Administrationsbidrag	22.912	22.796	22.900	23.500
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.	6.689	5.940	5.200	6.000
Generalforsamling m.m.	770	837	1.000	1.000
	22.914	0	20.000	20.000
Vedligeholdelse af bygninger				
Vedligeholdelse af udenomsarealer	500	400	491	0
Serviceaftale vedr. Naturgas	19.303	28.275	23.000	23.000
	68.975	9.208	0	0
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse				
Korrektioner tidl. år	0	0	0	0
Omkostninger i alt	216.877	138.531	146.591	151.000
Resultat før finansielle poster	374.543	450.219	444.529	440.120

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2024	2023	2024	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2025	
				DKK	
2	Finansielle indtægter	4.630	2.617	0	2.500
3	Finansielle omkostninger	242.306	245.975	242.306	238.560
	Finansielle poster, netto	-237.676	-243.358	-242.306	-236.060
	Årets resultat	136.867	206.861	202.223	204.060
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	127.223	124.590	127.223	129.912
	Overført restandel af årets resultat	3.619	16.478	0	-852
	Overført til overført resultat m.v. i alt	130.842	141.069	127.223	129.060
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-68.975	-9.208	0	0
	Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
		6.025	65.792	75.000	75.000
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	6.025	65.792	75.000	75.000
	Disponeret	136.867	206.861	202.223	204.060
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	136.867	206.861	202.223	204.060
	Betalte prioritetsafdrag	-127.223	-124.590	-127.223	-129.912
	Likviditetsresultat i alt	9.643	82.270	75.000	74.148

Balance 31. december 2024

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2020:		
	kr. 11.500.000		
	heraf grundværdi	kr. 1.099.800	
	Anlægsaktiver i alt	12.089.682	12.089.682
	Debitorer	145	143
5	Likvide midler	805.554	800.097
	Omsætningsaktiver i alt	805.699	800.239
	Aktiver i alt	12.895.381	12.889.921

Balance 31. december 2024

Passiver

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.417.940	2.417.940
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.857.154	1.729.931
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overført resultat m.v.	167.527	151.049
Årets resultat	3.619	16.478
Egenkapital før andre reserver	4.034.109	3.903.267
Andre reserver		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	609.281	603.256
Egenkapital i alt	4.643.390	4.506.524
7		
Prioritetsgæld	8.120.881	8.250.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.120.881	8.250.793
7		
Prioritetsgæld	129.912	127.223
Skyldige omkostninger	1.197	5.381
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.109	132.605
Gældsforpligtelser i alt	8.251.990	8.383.398
Passiver i alt	12.895.381	12.889.921
8		
Garantistillelser		
9		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
10		
Nøgleoplysninger		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024:

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.417.940	2.417.940
Reg. gl. diff.	0	0
Anlægsaktiver i alt	2.417.940	2.417.940
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	167.527	151.049
Afdrag prioritetsgæld	1.857.154	1.729.931
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Rest af årets resultat	3.619	16.478
	1.616.170	1.485.327
Egenkapital før andre reserver	4.034.110	3.903.267
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	603.256	537.464
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	75.000	75.000
Anvendt i året	-68.975	-9.208
	609.281	603.256
Andre reserver i alt	609.281	603.256
Egenkapital i alt	4.643.390	4.506.524

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.		
Porto og gebyrer	3.643	3.087
Blomster og gaver	1.185	1.246
Diverse vedr. komsammen	1.861	1.607
	6.689	5.940
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankbeholdning	4.630	2.617
	4.630	2.617
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	242.306	245.975
Negativ indlånsrente	0	0
	242.306	245.975
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2024	Pr. 31/12-2023
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	12.089.682	12.089.682
I alt	12.089.682	12.089.682
5 Likvide midler		
Sydbank konto 8010 - 1183970	805.554	800.097
I alt	805.554	800.097
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.417.940	2.417.940
I alt	2.417.940	2.417.940

Noter til årsregnskabet

7 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit lån 0039-030-339	20,25 år			3.240.793
Kontantlån				
Afdrag		127.223		
Renter		69.622	2,0967% p.a.	
Bidrag		27.394		
Jyske Realkredit lån 0039-899-910	22 år			5.010.000
Obligationslån				
Afdragsfrit til den 31/12-2026				
Afdrag		0		
Renter		100.200	2,00%	
Bidrag		45.090		
Restgæld, ultimo				<u>8.250.793</u>

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2024: 7.511.596

Balance Pr. 31/12-2024	Balance Pr. 31/12-2023
<u>DKK</u>	<u>DKK</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	129.912	127.223
Lang del af gælden (mere end 1 år)	8.120.881	8.250.793
	<u>8.250.793</u>	<u>8.378.016</u>

Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit lån 0039-030-339, kontantlån. Hovedstol kr. 4.375.000. Lånerente 2,0967% p.a., konvertibelt.

Næste års afdrag udgør kr. 129.912

Jyske Realkredit lån 0039-899-910, obligationslån. Hovedstol kr. 5.010.000. Lånerente 2% p.a., konvertibelt.

Afdragsfrit indtil den 31/12-2026. Næste års afdrag udgør kr. kr. 0.

Noter til årsregnskabet

8 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.251 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 12.090 t.kr.

Hæftelsesforhold:

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

9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

Noter til årsregnskabet

10 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1392 af 14/06/2021 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31/12 2024 Stk.	BBR Areal 31/12 2024 m2	BBR Areal 31/12 2023 m2	BBR Areal 31/12 2022 m2
B1	Andelsboliger	10	1.060	1.060	1.060
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	10	1.060	1.060	1.060

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X	
E2	BRF kredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.			
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.041.242	13.246	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	609.281	575	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,3%		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X	

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	49.260	* 12 /	1.060
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.060
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.060
				557,7
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	198	195	129

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	3.806
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.025
K3	Teknisk andelsværdi	10.831

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	27	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	9	65
M3	Vedligeholdelse i alt	24	36	105

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	32%

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2	År 2024 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	115	118	120

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.849	10.849
Anskaffelsessum (kostpris)	11.405	11.405
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.025	7.025
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		558
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		18
Finansielle poster, netto		41
Afdrag		<u>22</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100,0</u>

11 Oplysning om støtte fra staten

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

Noter til årsregnskabet

12 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2024

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

I) Anskaffelsessum

II) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme

III) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 42 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode II - Den offentlig vurdering.

Andelskapital	2.417.940
----------------------	------------------

Metode I (kostpris/anskaffelsessum):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	4.034.109
Beregningsgrundlag	<u>4.034.109</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr.	403.411 =	4.034.109
Andelenes samlede værdi			<u>4.034.109</u>

	<u>4.034.109</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.417.940	1,67

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			4.034.109
Kontantværdi 2020:		11.500.000	
Prisindeksring (okt år 2012 til okt år 2024)		2.541.242	
Anskaffelsessum		<u>-12.089.682</u>	
Regulering ejendommens værdi			1.951.560
Restgæld		8.250.793	
Kursværdi af gælden		<u>-7.511.596</u>	
			<u>739.197</u>
Andelenes samlede værdi			<u>6.724.867</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr.	672.487 =	<u>6.724.867</u>
Andelenes samlede værdi			<u>6.724.867</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).