

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ II

OVERSØVEJ 18 – 45, 6400 SØNDERBORG
CVR 33 45 35 23

ÅRSRAPPORT FOR 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-23
Nøgleoplysninger	18-21
Andelsværdi	22-23

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Oversøvej II, 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 29. januar 2025

Bestyrelse:



Krista Schrøder

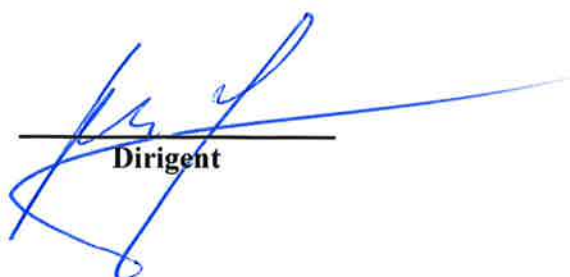


Birthe Jensen



Lone Bengtson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. februar 2025.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej II 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.

Sønderborg den 29. januar 2025

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Oversøvej II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Eksempel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboligloven.

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 og andelsboligloven.

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 og andelsboligloven. 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.

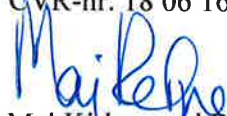
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under **revisionen**.

Sønderborg, den 29. januar 2025

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35



Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. revisor
mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Oversøvej II
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1645 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 18 - 45, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.761 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.999.029

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Krista Schrøder
Birthe Jensen
Lone Bengtson

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej II, 18-45, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån og låneomkostninger ved omlægning af lån.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag

Balancen

Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 22-23. 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	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
Indtægter					
	Boligafgift	1.218.804	1.193.010	1.218.804	1.089.840
	Indtægter i alt	1.218.804	1.193.010	1.218.804	1.089.840
Omkostninger					
	Ejendomsskat	42.858	42.614	42.463	44.500
	Renovation og miljøgift	74.741	74.741	76.000	76.000
	Forsikringer	53.004	40.459	42.000	57.000
	Drift af fælleshus	40.000	40.000	40.000	50.000
	Administrationsbidrag	64.470	64.143	64.500	65.500
1	Porto og gebyrer	4.785	4.070	4.200	5.000
2	Gaver og diverse	914	3.377	1.500	2.300
	Vedligeholdelse af bygninger	5.217	764	25.000	25.000
	Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	0	0
	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
	Andre afholdte udgifter	0	97.151	0	0
	Valuarvurdering	10.000	0	0	0
	Revision	13.125	14.125	13.000	15.000
	Generalforsamling m.m.	245	217	1.800	500
	Korrektion tidl. år - rest ejendomsskat 2022	0	423	0	0
	Ekstraordinære udgifter:				
	Geopartner opmåling	40.465	48.551	0	0
	Omkostninger i alt	349.824	430.634	310.463	340.800
	Resultat før finansielle poster	868.980	762.376	908.341	749.040

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2024	2023	2024	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2025	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
3	Finansielle indtægter	4.108	2.705	0	5.000
4	Finansielle omkostninger	421.827	862.775	453.683	462.270
	Finansielle poster, netto	-417.719	-860.071	-453.683	-457.270
	Årets resultat	451.262	-97.695	454.658	291.770
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	223.364	439.639	446.427	16.770
	Indeksregulering af indeksslån	-55.706	-530.695	-127.931	0
	Overført restandel af årets resultat	158.604	-34.489	11.162	100.000
	Overført til overført resultat m.v. i alt	326.261	-125.546	329.658	116.770
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	-97.151	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	125.000	125.000	125.000	175.000
		125.000	27.850	125.000	175.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	125.000	27.850	125.000	175.000
	Disponeret	451.262	-97.695	454.658	291.770
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	451.262	-97.695	454.658	291.770
	Betalte prioritetsafdrag	-223.364	-439.639	-446.427	-16.770
	Indeksregulering af indeksslån	55.706	530.695	127.931	0
	Likviditetsresultat i alt	283.604	-6.640	136.162	275.000

Balance 31. december 2024

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
		DKK	DKK
5	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.995.146	14.995.146
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
	kr. 14.750.000		
	kr. 3.425.100		
	Anlægsaktiver i alt	14.995.146	14.995.146
	Andre debitorer	1.347	116
6	Likvide midler	857.971	415.303
	Omsætningsaktiver i alt	859.318	415.419
	Aktiver i alt	15.854.464	15.410.565

Balance 31. december 2024

Passiver

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
7		
Andelskapital	2.999.029	2.999.029
Opsparede afdrag	11.954.061	11.730.697
Kurstab indfrielse af lån	-3.568.032	0
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-5.765.166	-5.234.471
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-55.706	-530.695
Overførsel af årenes resultat	218.052	252.541
Årets resultat	158.604	-34.489
Egenkapital før andre reserver	5.940.841	9.182.612
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	309.493	184.493
Egenkapital i alt	6.250.335	9.367.105
8		
Prioritetsgæld	9.516.621	5.586.227
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.516.621	5.586.227
8		
Prioritetsgæld	16.769	444.358
Skyldige omkostninger	70.739	12.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	87.508	457.233
Gældsforpligtelser i alt	9.604.130	6.043.460
Passiver i alt	15.854.464	15.410.565
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
11		
Garantistillelser		
12		
Oplysning om støtte til staten		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024:

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.999.029	2.999.029
Anlægsaktiver i alt	2.999.029	2.999.029
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	218.052	252.541
Opsparede afdrag	11.954.061	11.730.697
Kurstab indfrielse af lån	-3.568.032	
Indeksregulering af prioritetsgæld	-5.820.872	-5.765.166
Rest af årets resultat	158.604	-34.489
	2.941.812	6.183.583
Egenkapital før andre reserver	5.940.841	9.182.612
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	184.493	156.644
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	125.000	125.000
Anvendt i året	0	-97.151
	309.493	184.493
Andre reserver i alt	309.493	184.493
Egenkapital i alt	6.250.335	9.367.105

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1 Porto og gebyrer		
PBS-gebyr og andre gebyrer	4.785	4.070
	4.785	4.070
2 Gaver og diverse		
Gaver og blomster	914	1.378
Kontorartikler	0	1.999
	914	3.377
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankindeståede	4.108	2.705
	4.108	2.705
4 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	288.378	332.081
Låneomkostninger ved omlægning af lån	77.742	0
Indeksregulering	55.706	530.695
	421.827	862.775
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2024	Pr. 31/12-2023
	DKK	DKK
5 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.995.146	14.995.146
I alt	14.995.146	14.995.146
6 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 1380196	857.971	415.303
I alt	857.971	415.303

Noter til årsregnskabet

		Balance Pr. 31/12-2024 DKK	Balance Pr. 31/12-2023 DKK
7	Andelskapital		
	Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.999.029	2.999.029
	I alt	2.999.029	2.999.029
8	Prioritetsgæld		
	Restløbetid	kr.	%
			Restgæld DKK
	Lån hos realkreditinstitutter		
	Realkredit Danmark 1973.6680-001	Indfriet	0
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	2.495.400	
	Afdrag	46.305	
	Renter og bidrag	38.794	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	5.378	
	Realkredit Danmark 1973.6680-003	Indfriet	0
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	7.486.400	
	Afdrag	138.386	
	Renter og bidrag	110.568	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	15.997	
	Realkredit Danmark 1973.6680-005	Indfriet	0
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	1.927.300	
	Afdrag	35.486	
	Renter og bidrag	18.584	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	4.242	
	Realkredit Danmark 1973.6680-006	Indfriet	0
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	87.000	
	Afdrag	1.578	
	Renter og bidrag	1.254	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	212	
	Realkredit Danmark 1973.6680 - alle 4 lån		
	Renter og bidrag iht. indfrielseskvittering	81.103	

Noter til årsregnskabet

Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Nykredit lån 4088707-01	30 år			8.585.000
Obligations lån, hovedstol		8.585.000		
Afdrag		0		
Renter		33.593	4%	
Bidrag		7.139		
Erhvervskroner		-1.260		
Nykredit lån 4088707-02	30 år			948.390
Kontant - annuitetslån, hovedstol		950.000		
Afdrag		1.610		
Renter		3.737	4,0216%	
Bidrag		790		
Erhvervskroner		-139		
Restgæld, ultimo				9.533.390

De fire indekslån er indfriet i november 2024

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2024: 9.513.098

Balance Pr. 31/12-2024 DKK	Balance Pr. 31/12-2023 DKK
----------------------------------	----------------------------------

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	16.769	444.358
Lang del af gælden (mere end 1 år)	9.516.621	5.586.227
	9.533.390	6.030.585

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 4088707-01, obligationslån. Hovedstol kr. 8.585.000. Fast rente 4 % p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil december 2034. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 4088707-02, kontantlån. Hovedstol kr. 950.000. Fast rente 4,0216 % p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 16.769.

Noter til årsregnskabet

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 2 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.

Feltnr.	Boligtpe	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	19	1.761	1.761	1.761
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	19	1.761	1.761	1.761

Feltnr.	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					

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Nykredit 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.		

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		Ja	Nej X
F2	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	19.600.000	11.130	
F3	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	309.493	176	
F4	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,6%		
G1	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
H1	Forklaring på udregning:	(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
H1	Boligafgift	101.567	* 12 /	1.761
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.761
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.761
				692,1
				0
				0

Noter til årsregnskabet

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	100	-56	256

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			6.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.966
K3	Teknisk andelsværdi			10.966

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	0	0	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	78	55	0
M3	Vedligeholdelse i alt	78	55	3

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi			36%

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	245	250	127

Noter til årsregnskabet

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	8.376	8.376
Anskaffelsessum (kostpris)	8.515	8.515
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.966	4.966
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		692
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		2
Øvrige omkostninger		34
Finansielle poster, netto		42
Afdrag		<u>22</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

10 **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 forretningfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

11 **Garantistillelser**

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.533 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 14.995 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

12 **Oplysning om støtte fra staten**

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 2.789.528.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

Noter til årsregnskabet

13 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 III - valuarvurdering.

Andelskapital **2.999.029**

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 5.940.841

Beregningsgrundlag 5.940.841

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
161.046	15 boliger a' kr.	319.018 =	4.785.265
145.839	4 boliger a' kr.	288.894 =	1.155.576
Andelenes samlede værdi			<u>5.940.841</u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				5.940.841
Kontantværdi 2020:		14.750.000		
Prisindeksring (okt. år 2012 til okt. år 2024)		3.259.420		
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>		
Regulering ejendommens værdi				3.014.274
Restgæld		9.533.390		
Kursværdi af gælden		<u>-9.513.098</u>		
				<u>20.292</u>
Andelenes samlede værdi				8.975.407
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
161.046	15 boliger a' kr.	481.971 =		7.229.566
145.839	4 boliger a' kr.	436.460 =		<u>1.745.841</u>
Andelenes samlede værdi				8.975.407

Metode III (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				5.940.841
Valuarvurdering 10/12-2024 (gældende 42 mdr.)		19.600.000		
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>		
Regulering ejendommens værdi				4.604.854
Restgæld		9.533.390		
Kursværdi af gælden		<u>-9.513.098</u>		
				<u>20.292</u>
Andelenes samlede værdi				10.565.987
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
161.046	15 boliger a' kr.	567.384 =		8.510.756
145.839	4 boliger a' kr.	513.808 =		<u>2.055.231</u>
Andelenes samlede værdi				10.565.987
		<u>10.565.987</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone		2.999.029		3,52

De beregnede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).