

SAB - Organisationsbestyrelsen (SAB -
Organisationsbestyrelsesmøde)

12-11-2024 14:00 - 17:00

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Organisationen	1
Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Beslutning for Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Punkt 1.3: Forretningsanliggender	2
Beslutning for Punkt 1.3: Forretningsanliggender	2

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Økonomi	4
Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi	4

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Status byggesager	4
Beslutning for Punkt 3.1: Status byggesager	4
Punkt 3.3: Afdelingsanliggender	5

Kategori - 5. Øvrige orienteringssager

Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager	5
Beslutning for Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager	5

Kategori - 6. Kommende møder

Punkt 6: Kommende møder	6
-------------------------	---

Kategori - 7. Eventuelt

Punkt 7: Eventuelt	6
Beslutning for Punkt 7: Eventuelt	6

Kategori - 8. Underskriftsark

Punkt 8: Underskrift via Penneo	7
---------------------------------	---

Punkt 1.1: Organisationen

1. Referat fra sidste møde er godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Strategi:
Input til Salus Strategi 2025. Martine vil facilitere en proces, hvor bestyrelsen kan komme med input til, hvilke strategiske indsatser, vi på tværs af boligorganisationerne skal arbejde med i 2025 og frem.
Derudover vil der være en drøftelse af, hvordan vi får lavet en strategi, der giver mening og skaber værdi.
2. Effektivitetstal og scorekort - bilag
3. Godkendelse årshjul 1. halvår 2025 - bilag
4. Evaluering afdelingsbestyrelsesseminar
5. Temamøder – emner
6. Evaluering besigtigelsestur
7. Planlægning julemiddag i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøde

Beslutning for Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Ønske om temadag 2. december fra 14-16 med emnet strategi.
2. Taget til efterretning.
3. Årshjul for 1. halvår 2025 er godkendt.
4. Bedre planlægning i forhold til velkomst/information. Bestyrelsen anmodes om at tage navneskilt på, så beboerne ved hvem, der sidder i bestyrelsen. Generelt positive tilbagemeldinger fra deltagerne og dejlig med så stor tilslutning.
5. Ekstraordinært temamøde 2. december omhandlende strategi. Dato på temamøde i marts bibeholdes.
Forslag til emne marts
Konflikthåndtering, evt. med tilbud om deltagelse fra andre organisationer i Salus
Afdelingssammenlægning
6. Generel tilfredshed med afvikling af besigtigelsestur.
7. Julemiddag aflyses.

Søjle	Tekst
org	LBF org. nummer
orgnavn	Org.navn
afd	LBF afd. nummer
afdnavn	Afd.navn
boliger	Antal boliger i afd
kvm	Antal kvm boliger i afd
areal	Gns. boligareal, kvm
Eff.	Effektivitet, pct.
huslKvm	Gns. husleje per kvm per år, kr.
huslBol	Gns. husleje per bolig per md., kr.
pct.husl	Stigning i husleje siden 2014, pct.
sxBol	Udgifter per bolig på benchmarkede konti, kr.; bemærk gns. kan variere mellem forskellige ark ,fordi der kan være forskel på hvilke afdelninger, der indgår i gns.
pct.sum	Stigning for benchmarkede konti i alt, pct.
k120Bol	Henlæggelser på konto 120 per bolig, kr.
pct.k120	Stigning i henlæggelser på konto 120 siden 2014, pct.
ubaseBol	Udgiftsbasen per bolig, måltal for effektiviseringsaftalerne, kr.
pct.ubase	Stigning i udgiftsbasen siden 2014, pct.
U.eff	Stigning i effektivitet, produktivitet siden 2014, pct.

NB Der er kun udviklingstal, pct.-tal, for afdelinger domineret af familieboliger

org	orgnavn	afd	afdnavn	boliger	kvm	areal	Eff.	huslKvm	huslBol	pct.husl	sxBol	pct.sum	k120Bol	pct.k120	ubaseBol	pct.ubase	U.eff
103	Sønderborg AndelsBF	1	Vlben-rylen-hjejlen	25	1.903	76	69,2	726	4.605	32,8	13.848	9,5	16.800	48,9	29.602	6,2	2,0
103	Sønderborg AndelsBF	2	Tjørne-pilevænget	28	2.326	83	71,1	784	5.426	35,7	14.437	10,6	26.250	105,9	27.233	-7,3	1,5
103	Sønderborg AndelsBF	3	Store & Lille Ringbo	51	3.266	64	59,3	720	3.843	23,4	20.765	-17,1	18.824	156,0	34.670	-7,5	25,8
103	Sønderborg AndelsBF	4	Mågen og Ternen	20	1.700	85	71,0	622	4.405	23,4	13.395	9,2	16.500	57,1	31.041	22,9	-1,5
103	Sønderborg AndelsBF	5	Ringgade	54	4.365	81	59,7	668	4.498	14,2	20.242	16,8	11.889	129,3	44.910	11,8	-1,9
103	Sønderborg AndelsBF	6	Ege-, Bøge-, Gran- & Rønnevænget	48	3.888	81	62,2	854	5.761	22,8	16.451	0,6	22.917	103,7	38.037	14,5	13,9
103	Sønderborg AndelsBF	7	Ringgade	72	5.820	81	59,6	583	3.925	12,7	19.708	-1,7	12.917	132,5	36.835	3,5	2,7
103	Sønderborg AndelsBF	9	Alsbo	70	5.747	82	64,4	746	5.106	35,0	16.745	-28,7	15.000	75,0	34.860	-7,0	30,9
103	Sønderborg AndelsBF	10	Havretoften m.fl.	101	9.808	97	80,6	649	5.254	99,6	14.270	48,6	15.584	124,9	39.390	107,4	31,2
103	Sønderborg AndelsBF	11	Høj- & Østertoften	38	3.463	91	64,4	749	5.685	31,5	14.600	9,0	17.368	50,0	43.597	42,8	0,9
103	Sønderborg AndelsBF	13	Rådmands- & Borgmesterløkken	93	6.894	74	64,8	679	4.194	15,3	17.630	-7,1	15.054	259,0	34.898	-1,6	15,4
103	Sønderborg AndelsBF	14	Røjumvej & Rønnevænget	6	504	84	79,7	790	5.530	39,7	17.440	43,4	24.167	201,5	38.280	28,6	-24,1
103	Sønderborg AndelsBF	15	Kloster-majløkken m.fl.	105	7.280	69	64,0	708	4.092	12,0	16.889	-15,5	16.190	113,8	33.381	-1,9	13,5
103	Sønderborg AndelsBF	16	Bygtoften og Ørstedsgade	24	1.440	60	56,3	758	3.788	5,2	17.866	20,5	13.208	71,4	34.656	18,8	-0,1
103	Sønderborg AndelsBF	18	Ryttervænget	114	7.981	70	70,4	771	4.495	29,4	15.930	-19,9	19.737	350,0	35.746	-3,5	15,1
103	Sønderborg AndelsBF	20	Vølundsparken	94	7.703	82	74,5	707	4.826	8,2	16.781	-18,1	14.894	154,5	39.020	-5,1	103,8
103	Sønderborg AndelsBF	21	Rådmandsløkken	72	5.208	72	59,5	739	4.452	19,5	18.395	-2,8	15.972	187,5	37.599	4,9	-0,4
103	Sønderborg AndelsBF	22	Kløver- & Hvedemarken	432	32.421	75	93,1	724	4.526	34,7	16.282	-17,7	14.857	205,6	31.803	-15,0	157,4
103	Sønderborg AndelsBF	24	Søstjernevej, Søgræsvej, Korallvej, Kc	324	24.000	74	70,8	712	4.395	25,6	20.211	-14,2	10.389	110,4	30.571	-32,4	26,0
103	Sønderborg AndelsBF	27	Primulavej	52	4.248	82	80,0	621	4.228	12,1	14.711	-29,1	13.950	101,5	28.937	-6,0	244,4
103	Sønderborg AndelsBF	29	GrundtVlgsallé, Odins- & Thorsvej	3	390	130	100,0	595	6.449	17,8	16.321	24,8	17.000	30,8	27.597	41,3	14,5
103	Sønderborg AndelsBF	30	Stenbjergparken - Sønderborg	241	20.780	86	79,5	707	5.077	16,8	19.108	-5,7	9.544	91,7	30.021	-5,1	10,7
103	Sønderborg AndelsBF	33	Jørgensgård	153	13.253	87	60,0	858	6.194	10,3	18.477	-16,0	9.346	68,2	36.733	-35,4	-18,9
103	Sønderborg AndelsBF	35	Nørager	236	19.504	83	71,4	681	4.689	16,8	19.117	-16,5	6.144	31,8	27.969	-2,6	88,1
103	Sønderborg AndelsBF	36	Skovvej & Sundsvallgade	17	1.785	105	57,9	660	5.776	32,6	20.024	36,6	16.471	69,7	28.471	41,4	7,9
103	Sønderborg AndelsBF	37	Sundsmark I	59	4.309	73	65,1	796	4.844	25,6	15.568	14,3	10.085	56,6	23.335	44,5	7,5

103 Sønderborg AndelsBF	38 Sundsmark II	40	2.949	74	60,4	821	5.042	21,8	15.872	19,2	10.625	157,6	21.277	48,1	-1,9
103 Sønderborg AndelsBF	39 Lyshøj	11	899	82	65,3	840	5.721	19,0	16.964	0,1	19.545	138,9	21.487	17,8	20,7
103 Sønderborg AndelsBF	40 DanneVirkevej 1 - 10	24	2.291	95	70,8	754	5.997	6,9	15.670	-3,7	23.000	341,6	23.220	-52,9	-1,3
103 Sønderborg AndelsBF	41 Rendsborgvej	22	1.804	82	69,6	696	4.757	23,6	15.863	18,0	11.909	69,0	20.644	34,6	-7,5
103 Sønderborg AndelsBF	43 Kærvej og Rebslagergade - Sønd	48	1.573	33	59,9	1.215	3.318		22.204		10.042		28.499		
103 Sønderborg AndelsBF	44 Jørgenshøj, Stenhøj, Tandshøj	67	4.075	61	54,9	992	5.029		21.597		9.104		29.169		
103 Sønderborg AndelsBF	45 Østerkobbel I	48	3.941	82	68,3	866	5.924	10,1	13.816	-38,2	17.344	160,2	21.667	-13,2	27,3
103 Sønderborg AndelsBF	46 Østerkobbel II	40	3.238	81	74,2	817	5.514	19,0	15.083	-12,1	15.625	190,7	20.134	11,7	103,8
103 Sønderborg AndelsBF	47 Østerkobbel III	76	6.550	86	75,9	729	5.239	8,7	16.073	3,9	11.184	183,3	21.400	15,5	1,2
103 Sønderborg AndelsBF	50 Fiskervænget	96	7.749	81	59,1	754	5.075	10,9	17.165	-5,3	15.625	182,0	22.634	-4,6	9,9
103 Sønderborg AndelsBF	52 Rebslagergården II	51	4.006	79	55,1	905	5.925	91,1	19.269	50,4	15.686	370,6	41.034	164,9	9,3
103 Sønderborg AndelsBF	61 Ovesensvej, Eisingsvejscharffenbergs	10	835	84	92,7	768	5.345	140,6	13.804	88,1	29.000	276,6	31.295	55,4	-5,1
103 Sønderborg AndelsBF	62 Sigtunagade, Nellikevej, Kærmindevej	26	2.322	89	77,1	647	4.813	117,5	14.056	86,6	13.962	165,0	33.218	89,3	2,3
103 Sønderborg AndelsBF	65 Lavbrinkevej	5	395	79	76,0	825	5.430	19,1	20.529	-16,5	35.000	230,2	35.185	-3,6	-12,8
103 Sønderborg AndelsBF	71 Vollerup	69	7.168	104	61,1	829	7.175	14,8	16.653	17,5	8.217	-10,8	23.066	20,9	-16,1
103 Sønderborg AndelsBF	73 Solo	76	7.210	95	59,4	883	6.978	6,1	18.992	12,1	7.566	10,6	23.211	27,3	16,3

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Sønderborg Andelsboligforening

2024

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen-vejning i % bygning	Vægtet sammen-vejning i % henlæg-gelser	Vægtet sammen-vejning i % afdelingen	Energi klasse
1	R	Viben, Rylen, Hjejlen	25	1.975	1938	80,42	9,23	89,65	C
2	R	Tjørne-,Pilevænget	28	2.488	1940	64,17	9,47	73,64	E
3	E	St. og Ll. Ringbo og Ringg. 151	51	3.477	1942/50	75,83	4,99	80,82	D & F
4	R	Mågen og Ternen	20	1.700	1943	61,67	9,78	71,45	C
5	E	Ringgade 71-87	54	4.734	1946	65,00	5,80	70,80	D
6	R	Ege-, Bøge-,Gran-,Rønv.	48	3.888	1945	65,42	14,54	79,96	F
7	E	Ringgade 64-84	72	5.921	1947	65,42	4,58	70,00	D
9	E	Alsbo	65	5.688	1949	89,58	5,64	95,22	D
10	R	Havretoften m.fl. Eng-og Hasseltoften m.	101	9.808	1952/1954	61,67	6,32	67,99	C,D,E,F
11	R	Høj-og Østertoften	38	3.423	1954	65,83	8,69	74,52	C
13	E	Rådmands-Borgm.løkken	93	6.894	1957	76,67	4,10	80,77	E
14	R	Røjum, Rønnevænget	6	504	1957	66,67	11,13	77,80	G
15	E	Kloster-,Majløkken m.fl.	105	7.280	1958	67,50	10,80	78,30	E
16	E	Ørstedsgade, Bygtoften	24	1.440	1960	63,75	8,40	72,15	E
18	E	Ryttervænget	114	8.016	1962	75,00	5,34	80,34	D
20	E	Vølundsgade	94	7.703	1963	76,67	6,90	83,57	D
21	E	Rådmandsløkken	72	5.208	1960	72,50	4,60	77,10	E
22	E	Kløverm./Hvedemarken	432	32.895	1964	92,50	2,82	95,32	C
24	E	Søstjernevej m.fl	324	24.538	1967	88,75	3,76	92,51	F
27	E	Primulavej 1A-15G	52	4.248	1970	80,00	3,37	83,37	D
29	R	Odinsv. Thorsv. Grundv. A	3	390	1970	69,17	4,71	73,88	D & E
30	E	Stenbjergparken	241	20.805	1968	75,00	1,63	76,63	E
33	E	Jørgensgård	154	13.413	1975	86,67	3,49	90,16	A & D
35	E	Nørager	236	185.964	1973			0,00	D
36	R	Skovvej, Sundsvallgade	17	1.793	1971	67,08	3,97	71,05	D
37	R	Sundsmark I	59	4.309	1980	65,50	7,07	72,57	B
38	R	Sundsmark II	40	2.949	1986	65,00	8,60	73,60	B & C
39	R	Lyshøj	11	899	1984	73,75	6,90	80,65	D
40	R	Dannevirkevej	24	2.291	1981	54,17	8,74	62,91	C
41	R	Rendsborgvej	22	1.804	1982	59,58	5,96	65,54	C
43	E	Kærvej 67A-67C, Rebslagergade 16-18	48	2.248	1984/87/89	65,83	15,61	81,44	E & D
44	E	Jørgenshøj	67	4.231	1988/89/94	65,42	2,19	67,61	D
45	R	Østerkobbel I	48	3.942	1991	77,08	13,35	90,43	D
46	R	Østerkobbel II	40	3.238	1992	69,58	5,79	75,37	C
47	R	Østerkobbel III	76	6.556	1997/98	70,63	9,82	80,45	C
50	E	Fiskervænget	96	7.749	1984	60,00	10,50	70,50	D
52	E	Rebslagergade II, Perlegade 93-97 m.fl.	51	4.164	1985	70,42	10,60	81,02	ECD CD
56	R	Sundquistsgade 20 A-K	10		2024				
61	R	Ovesensvej, Eisingvej, Scharffenbergsga	10	835	1953/1956	71,67	11,77	83,44	G/F
62	R	Nelliikevej,Sigtunagade og kærmіндеvej	26	2.354	959/1954/57	67,50	7,02	74,52	B,C,D
65	R	Lavbrinkevej 47-55	5	395	1959	64,58	16,83	81,41	C
71	R	Tøtmosevej/Ottemosevej/Svanemosevej	69	7.177	2005/2012	79,17	5,26	84,43	B og a2010
73	E	Solo	76	7.210	2005	93,96	4,75	98,71	B
75	R	Damsmosvej 1A-19B	38		2024				
44			3.285	426.543					

Tage	Facader	Vinduer	Badeværelser	Køkkener	Installationer
10	7	10	7	7	6
2	7	10	6	6	7
8	8	10	3	3	8
3	7	8	7	7	6
8	8	8	4	4	4
2	7	9	8	8	7
6	8	8	6	5	5
6	9	10	10	10	10
2	7	8	7	7	7
4	7	8	7	7	7
10	10	4	5	7	8
5	7	7	7	8	7
10	8	2	4	7	8
7	7	7	5	9	4
6	8	7	6	9	9
9	9	7	6	6	7
10	9	2	4	8	9
10	10	9	9	7	9
10	10	9	10	4	8
10	8	8	5	6	8
6	8	9	6	7	5
10	7	7	5	5	8
10	9	10	8	6	7
5	8	9	6	7	5
4	8	9	5	5	5
6	8	7	6	7	5
8	9	4	6	10	8
5	8	8	3	2	3
2	8	9	7	3	6
8	7	6	5	4	7
5	8	7	7	4	7
7	8	10	6	4	8
8	8	4	6	5	9
8	9,5	4	7	4	8
8	9	1	1	6	8
7	8	7	6	6	7
10	10	10	10	10	10
8	7	8	5	6	7
7	8	8	5	6	5
7	8	6	6	4	6
8	8	8	8	7	8
10	9,5	9	9	8	10
10	10	10	10	10	10

Tage skiftes i 2028, bad og køkken udskiftes løbende, ved renoveringer bliver installationer vedligeholdt

Nyt tag planlagt i 2029, understrykning er gennemført i 2021 og anden del i 2023, så bør kunne holde nogle år endnu
Rør installationen trækker til udskiftning. Sternbrædder skal snart skiftes på bagside.
Tagene påregnes udskiftet i 2028, der er planer om at dræne kældrene
Rør installationen trækker til udskiftning, stigerør,kloak og vand.

Der mangler nyt tag, planlagt i gl. afd. 10 og gl. afd. 11 til 2027, men ikke nok opsparet henlæggelser
Nyt tag planlagt i 2029, ikke nok opsparet midler efter separeringen

Udvendigt murværk skal omfuges, tagene skiftes når det er urentabelt at understryge
Nye vinduer i 2028 og isoleringstjek ved samme lejlighed
Nye badeværelser og installation. Ny fuge omkring hoveddøre.

Vinduer skiftes i 2030

Sternbrædder udskiftes snart.
Køkken udskiftning planlagt til 2027
Lille afdeling, badeværelser og køkken og installationer er af ældre dato
Køkken udskiftning planlagt til 2027, ikke nok opsparet på henlæggelser.

Køkken og installationer er af ældre dato, tegltag udskiftning er planlagt til 2029
Delvis gamle badeværelser og gamle installationer og ældre køkken
Installationer skifter lidt løbende varmeunit, badeværelser er ældre

Badeværelser og køkken, samt installationer er af ældre dato, mangler opsparet midler
Tagprojekt påbegynder her medio 2024, med udskiftning af undertag og tagsten.

Badeværelser, køkkener og vinduer bliver i stadig dårligere forfatning, vinduer skiftes i 2033, der mangler henlæggelser

Vinduesudskiftning er i gang og badeværelser renoveres efter en plan der starter i 2024

Nyt tag på kærmіндеvej 23-30 tegltag trænger til udskiftning

	FEBRUAR	MARTS - Temamøde	Konstituerende møde efter repræsentantskabsmødet	APRIL/MAJ - Revisormøde
	Tirsdag den 18. februar kl. 14.00	Mandag den 17. marts kl. 12.30 Tema endnu ikke planlagt		Torsdag den 10. april kl. 14.00 Revisormøde (Jan Thietje)
1. Organisation 1. Godkendelse af referat Revisionsprotokol – hvis der er 2. Bestyrelsesanliggender 3. Foreningsanliggender - SALUS 8. kreds - Forsyningsselskaber - Kontaktudvalg Sønderborg - Kommunen - Status boligsocial helhedsplan - Bordet rundt 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi - Budgetkontrol 3. Afdelingerne - Status byggesager - Beboersager - Afdelingsanliggender 4. Personale orientering – lukket punkt Administration - Arbejdsmiljøudvalg - APV (trivsel) hvert 3. år - Samarbejdsudvalg Ejendomsfunktionærer - Arbejdsmiljøudvalg - APV sikkerhedsrundgang - Samarbejdsudvalg - HSU Håndværkergården - Forretningsudvalget - Personaleforhold - Partneringsmøde 5. Øvrige orienteringssager - Bestyrelsesrapport - SALUS-Nyt - Kursusudvalg - DOA og SABs antenneforening - BL informerer - LBF orienterer 6. Kommende møder 7. Eventuelt	Hvert år – februar mødet: Bestyrelseshonorar (1.2.1) Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden til repræsentantskabsmødet (1.2.2) Ordinære afdelingsmøder Foreløbig dagsorden samt mødeoversigt (1.2.3) Investeringsaftale /PM aftaler (1.2.4) Resultatet af etisk spørgeskema (1.2.5) Sendes ud i ulige år LUKKET PUNKT Bestyrelsesevaluering (1.2.6) Sendes ud i ulige år. LUKKET PUNKT. Reservation trækningsretmidler (2.3) Udvikling dispositionsfond (2.4) Bestyrelsesrapport BoligBI (5) Intrum (5) Oversigt over afdelingers opførelses år – jubilæer (5)	Handlingsplan Fokus på udlejning Fremtidssikring af boliger Bæredygtighedsstrategi Effektivisering Retningslinjer for det gode bestyrelsesarbejde	Valg af næstformand Fordeling af ansvarsafdelinger	Hvert år – april/maj mødet: Godkendelse af revisionsprotokol, årsregnskab for hovedforeningen, afdelingerne og sideaktiviteter (1.1) Indbetaling arbejdskapital (1.2.1) Godkendelse af årsberetning (1.2.2) Årshjul 2. halvår til godkendelse (1.2.3) Planlægning afdelingsbestyrelsesseminar (1.2.4) Planlægning besigtigelsestur (1.2.5) Godkendelse af budget for HF (2.1) Bestyrelsesrapport BoligBI (5)

Punkt 1.3: Forretningsanliggender

1. SALUS – orientering v/Jan Thiessen
2. 8. Kreds – orientering v/Jan Thiessen
3. Fjernvarmen - orientering v/Lisbeth Jakobsen
4. Kontaktudvalg Sønderborg
Næste møde:
Tirsdag den 26. november 2024. Vært GAB
5. Kommunen
6. Status boligsocial helhedsplan
Møde afholdt tirsdag den 22. oktober 2024 - bilag
7. Bordet rundt

Beslutning for Punkt 1.3: Forretningsanliggender

1. Ingen møder i Salus siden sidste bestyrelsesmøde. Der er ansat ny vicedirektør og pr. 1. december ændres organisationen, så teknisk chef bliver projektchef og der er ansat en driftschef.

Flytning af servicecenter til Egevej forventes at ske primo 2025.

I økonomiafdelingen har en medarbejder opsagt sin stilling, og vi har derfor ansat en ny med fokus på regnskabsudarbejdelse, som starter 1.12. og er bosiddende i Toftlund. Hun kommer fra en stilling v. LandboSyd. Der skal ansættes endnu en barselsvikar pr. 1.1. i økonomi.
2. Der har været kredskonference med deltagelse af 2 bestyrelsesmedlemmer.
Fokus på Nærhed i Sundhed. Meget arbejde foregik i grupper, hvilket gav anledning til gode diskussioner. Også diskussion om ejendomsfunktionærernes rolle og muligheder i en ny sundhedsdagsorden.
3. Sammenlægning med Broager Fjernvarme er godkendt.
4. Intet møde siden sidst.
5. God dialog med kommunen.
6. Referat taget t. efterretning.
7. Jan og Allan arbejder videre med afdelingssammenlægninger.

Tina: Vil gerne arbejde videre med de emner, der bliver behandlet på de konferencer/kurser bestyrelsen deltager i. De midler der bruges på konference/kurser skulle gerne give en værdi med hjem i organisationen. F.eks. biodiversitet, genbrug af regnvand, robotplæneklipper mv.

Beboerdemokratisk følgegruppe tirsdag den 22. oktober 2024 kl. 16.30 – 18.00 i Lagunen, Ringbakken 6

Tilstede:

Afd. 24: Benny Ketelsen, Hamza Sahin, Jan Radik
Afd. 30: Verner Jochimsen, Najjie Khalil, Esther Kock, Johanna Precht,
Christian Kaad
Hovedbestyrelsen: Jan Thiessen, Tina Søndergaard
Boligsocial helhedsplan: Camilla Nielsen, Anne-Marie Wolff (referent)

Afbud: Aase Larsen (afd. 30), Petra Lass (afd. 22), Andreas Bargmeyer (afd. 22)

Referat:

Pkt. 1: Fortælling om "onsdagscaféen v. Anne-Marie

Onsdagscaféen er en netværksskabende aktivitet, under indsatsområdet "Medborgerskab og sammenhængskraft". Aktiviteten er startet i januar 2022 og foregår x1 ugentlig i 2 timer i beboerhuset Aksen i Hvedemarken. Deltagerne har både dansk og ikke-dansk baggrund, på tværs af forskellige boligområder og primært i alderen 60+. Aktiviteterne rummer både diverse oplæg, interessante ture til forskellige steder i lokalområdet og socialt samvær. Deltagerne udtrykker selv at de har fået et større netværk, mere viden og oplever et fællesskab med hinanden. Undervejs har der været samarbejdet med både Sundhedscenteret, politiet og Frivillighedens Hus om diverse oplæg.

Pkt. 2: Status på ansøgning om en ny boligsocial indsats, pr. sept. 2025 v. Camilla

Arbejdet med en kommende helhedsplan er i proces, således der pr. august mdr. blev indsendt ansøgning om prækvalificering. Vi har fået mundtlig tilkendegivelse fra Landsbyggefonden, at ansøgningen vil blive godkendt. Vi afventer at LBF kommer på besigtigelse i begyndelsen af november, i de foreløbige boligafdelinger, som er i overvejelse om de skal indgå i den endelige boligsociale indsats. I øjeblikket er både Danbo og NAB i Nordborg, samt SAB, Søbo og B42 med i spil med forskellige afdelinger.

En kommende boligsocial helhedsplan bygger i øvrigt på de samme overskrifter for indsatsområder som den nuværende. Dvs. Beskæftigelse, Uddannelse og livschancer, Kriminalitetsforebyggelse samt Medborgerskab og sammenhængskraft. Det forventes at der vil komme et øget fokus på sundhed, grundet viden om "ulighed i sundhed".

Pkt. 3: Bordet rundt – er der boligsociale opmærksomhedspunkter i boligområdet? Og/eller gode historier fra afdelingerne

Afd. 30:

Afdelingsbestyrelsen har oprettet en ny facebookgruppe, hvor alle beboere kan dele diverse med hinanden. Der er både nyheder efter møder og fotos efter fællesaktiviteter i afdelingen. Dog ses en risiko for at de negative fotos om skrald kommer til at fylde lige rigeligt. I august mdr. havde afdelingen, med særlig hjælp fra Kvindecaféen, et succesfuldt børnearrangement på grillpladsen, med diverse konkurrencer og hotdogs. Afdelingsbestyrelsen har også haft en "rense legeredskaber" dag, så nu skinner legeredskaberne ved blok 5, som var de nye. Der er igen i år

juletræstænding den 29. nov. og der planlægges med "fyrværkeriopsamling" efter nytår. Der opfordres til at involvere værestedet Kuben, som for år tilbage selv arrangerede samme. Afdelingen oplever i øvrigt at Kuben ikke længere har samme fokus på at lære/støtte børnene, ift. at passe på boligområdet, hvilket desværre medfører flere ødelæggelser og uhensigtsmæssig adfærd.

Afd. 24: Afdelingsbestyrelsen er næsten helt udskiftet ved seneste afdelingsmøde og ser positivt på samarbejdet fremover.

Pkt. 4: Nyt af boligsocial interesse, fra hovedbestyrelsen v. Jan og Tina

Som oplyst i dagspressen er idéen om Nørager som "studieby" ikke realistisk. Derfor er man nu retur ved et tilpasset projekt, hvor der fortsat bygges 48 almene rækkehuse, samtidig med at der bevares 3 blokke til studieboliger. Den ene blok fjernes dog helt i 2027. Der gennemføres ikke frasalg af det grønne område til private boliger.

SAB skal nu også i gang med at bygge 76 nye boliger på boldbanen ved den gamle kaserne. Man kan se hele skitseforslaget på kommunens hjemmeside. Se under Sønderborg byråd – referater – økonomiudvalget 9.10.2024.

Pkt. 5: Fastlægge dato for næste møde, herunder hvem vil være vært.

Næste møde fastlagt til tirsdag den 4. marts kl. 16.30 – 18.00 hos Stenbjergparken.

Pkt. 6: Eventuelt

Stenbjergparkens afdelingsbestyrelse har hørt fra flere beboere, at de kan leje gæsteværelser meget billigere i afdeling 22, end i afd. 30. Det opleves lidt uretfærdigt, idet lejeindtægten i afd. 30 bruges til sociale aktiviteter.

Det er dog den enkelte afdelings suveræne afgørelse, hvilket lejeniveau der er ved ex.vis udlejning af gæsteværelser. Det kan desuden være svært at komme udlejning via "stråmænd" til livs, hvor det er en beboer fra egen afdeling som lejer et værelse, som reelt er på vegne af en beboer fra en helt anden afdeling.

Punkt 2.1: Økonomi

1. Budgetkontrol (økonomi oplysninger for alle afdelinger) kan ses ved at logge ind på www.salus.dk
2. Guide til økonomioplysningerne v/Lisbeth Jakobsen

Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi

1. Orientering på hjemmesiden.
2. Kort orientering om brug af hjemmeside.

Punkt 3.1: Status byggesager

Oversigt over byggesager - bilag

Beslutning for Punkt 3.1: Status byggesager

Taget t. efterretning.

Oversigt byggesager

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status
Sønderborg Andelsboligforening	09	x	Tilgængeligheds- projekt	Skema A indberettet og fremsendt (nov.'17). Der er oprettet kapitaltilførselssag. Økonomien er vurderet med LBF og rådgivere. finansieringsskitse fra LBF modtaget. Udarbejdelse af alternativ løsningsforslag, der skal drøftes med LBF. Der entreres med Blåvand og Hansson. Skitseprojekt er godkendt i bestyrelsen, og sendt til LBF, afventer afklaring. Afventer arkitekt februar/marts 2019. Info fra LBF om forventet tilsagn 2019. LBF har bedt om udarbejdelse af budgetark. Materiale til beboermøde udarbejdes, forventet beboermøde i november 2019. Byggeudvalgsmøde 8. nov. 2019. Godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 4/12 2019. Skema A er godkendt hos kommunen og LBF. Der er licitation 11/12. Aftaler om genhusning er på plads. godkendt skema B ved kommunen, afventer godkendelse ved LBF. forventet opstart 1. marts 2021. Byggeudvalgsmøde 9.2. Budgetark er tilrettet med licitationstal. Arbejdet følger ikke tidsplanen ca. 4 uger bagud (2021/10) Drøftelse af midlertidig genhusning i forbindelse med rørinstallationsrenoveringen (sidefløj) - ca. 9 uger pr. bolig - huslejetab tillægges renoveringssagen. Går som planlagt - tidsplanen holder, men er presset. Åbent-hus 6. april 2022 (indflyt. den 1. og 15. i midter - opgangene) Ventilationsskakte er asbest-renoveret. Følger revideret tidsplan. Landinspektør har kontrolmålt lejlighederne og der er uoverensstemmelser. Der laves allonger t. lejekontrakter med ændret m2. Forventet aflevering marts 2023. Der har været afleveringsforr. og regnskab skal udarbejdes 20230323. Skema C er sendt til gennemgang ved LBF. Rykket LBF (20231116) 1 års eftersyn ved BSF har været afholdt (20240125) LBF rykket for svar vedr. skema C. (20240208) LBF godkendt skema C. (20240307) Budgetoverskridelsen er 4 mio., der søges om lån i dispositionsfonden til dækning er overskridelsen (20240418) Lån i dispositionsfonden er godkendt på HB-møde d. 13/5-2024, byggeregnskab godkendt af revisor (20240613) Skema C skal sendes til kommunen (20240905) Skema C er fremsendt til kommunen, forventes godkendt i
Sønderborg Andelsboligforening	20		Altaner	Godkendt på afd. møde. Licitationsresultat højere end budget. Der tages af henlæggelser for, af forblive på den godkendte huslejestining. Der er indgået kontrakt med entreprenør. Altanerne skal understøttes - mangler økonomi (202210). Økonomien skrider pga. ekstraarbejder så finansieringen skal gennemgås. (20230126), løsning aftalt 20230222. Arbejderne er færdig og byggeregnskab er udarbejdet (20231116) Lån hjemtages (20240905) Der undersøges om der kan skaffes en midlertidig ibrugtagelsestilladelse (20241031)
Sønderborg Andelsboligforening	24/35	x	Infrastruktur	Undersøgelse af fundament. Sendes til Byggeskedefonden. Økonomi gennemgås (20231116) Der skal undersøges med LBF - Lars tager kontakt (20240208) Driftsstøtteansøgning er oprettet (20240307) Skema a sendt til kommunen og forventes godkendt ultimo marts (20240321) Tilsagn fra skema A modtaget fra LBF. (20240418) Indgået kontrakt med håndværker. afventer kommunen (20241031)

Sønderborg Andelsboligforening	35		Nedrivning / opførsel af 48 rækkehuse	Sagen er oprettet ved LBF med alle støtte muligheder. Budgetark er udarbejdet. Besigtelse med LBF er afholdet. Der skal udarbejdes helhedsplan eventuelt suppleret med infrastrukturplan. Budgetark er udarbejdet og fremsendt til LBF d. 5. marts 2019. (HEA). På baggrund af tilkendegivelser fra kommunen arbejdes, der med principperne i scenarie 1. Dispensationsansøgning godkendt af ministeriet, udviklingsplan skal udarbejdes og indsendes inden udgang af juni 2021. Udkast til tidsplan er udarbejdet. Bygherrerådgiver er fundet , afventer aftale-udkast. Budget skal revideres. Beboermøde 28. sep. 2022 for godkendelse af projekt / skema-A, forventet husleje = nybyggeri. Møde m. LBF uge 43 2022. Der er fremsendt nyt budgetark til LBF. Er kommet tilbage med bemærkning om, at den byggetekniske tilstandsrapport ikke er fyldestgørende. (20221103). Genbrug af materialer kommer med i udbuddet. LBF er opfordret til gå i dialog med ministeriet om godkendelse af nedrivningen. Byggesag udskudt 3 mdr. pga manglende tilbagemelding fra LBF. 20230323. Nyt budget sendt til LBF uge 18. (20230615) Blaavand&Hansson skal justerer budgetark. LBF afventer ny støttebekendtgørelse. Flytteudbud sendes august 2023. Forventet godkendelses af skema B juni 2024. Skema A sendt til kommunen 20230907 og godkendt ved økonomiudvalget, afventer byrådet (20231019) Skema A er godkendt ved byrådet (20221116) Udbud er igang (20231116) Gennemgang af licitationsresultat d.d.. byggeudvalget er informeret om det foreløbige resultat. Der har været forhandlingsrunde og nye tilbud fremsendes 8.3.2024 (20240307) Der er valgt endelig entreprenør (20240418) Skema B er sendt til godkendelse ved kommunen. Afventer kommunen (20240905) omprøvkering til senarie 1 afventer dog
Sønderborg Andelsboligforening	75		Vollerup etape 3	19 dobbelt huse 38 boliger, der er fundet rådgiver og der kan udarbejdes skema A. indkaldt til 1. byggeudvalgsmøde den 5 maj. Skema A er godkendt ved kommunen. Der har været afholdt licitation - tilbudene gennemgås (202203) SIB har vundet opgaven projektafklaring og kontrakt er underskrevet. Skema B er sendt til kommunen. 1. spadestik 11.11.2022. Tidsplanen følges og 1. udlejningsmøde er afholdt. Rejsegilde 4.5.23 sammen med åbent hus. 20230323. Tildelingsmøde i område 3 d. 15/6-2023. Kører planmæssigt (20231005) Område 2 flytter ind 17. november, kører planmæssigt. Alt er udlejet (20231116) Området 3 flytter ind primo 2024. Lån er hjemtaget (20240516) Byggeregnskab udarbejdes. Slutfaktura modtaget (20240613) Byggeregnskab sendes til kommunen (20240905) Skema C er godkendt, der skal kigges på finansiering (20241021)
Sønderborg Andelsboligforening	78		Grundvigs alle	52 ungdomsboliger, udarbejdelse skema A, sendes til kommunen snarest muligt (20241031)
Sønderborg Andelsboligforening	77		Boldbanen	Opførelse af indtil 100 etageboliger (2024). Møde m. BMC 20230206. Er i dialog med Zeni arkitekter. Kommune sætter gang i lokalplansarbejde - der følges op på, om det sker. Intet nyt (052023) Møde kommunen og arkitekt uge 25 2023. Arkitekt projektere skitseforslag. Lokalplan med kommunen er på plads. (20231116) Afventer svar fra kommunen vedr. projektets indhold af boliger. (20240822) Skema A og købsaftale under udarbejdelse. (20240905) 2 senarier er sendt til kommunen via skema A, Der arbejdes på event Brian og Lars (20241003) kommunen har godkendt skema A med 76 boliger (20241031)
Sønderborg Andelsboligforening	26		Nedrivning af børnehave	Økonomi skal tjekkes op (betales af HF) Nedrivning er færdig (20231019) Afklaring med LBF/BL ift. grunden og nedlæggelse af afdelingen (20241031)

Sønderborg Andelsboligforening	50		Vinduer	Konsekvensberegning lavet, trækingsret søgt, godkende af HB d. 20240227, i gang. (20241031)
Sønderborg Andelsboligforening	45		Vinduer	Konsekvensberegning lavet, trækingsret søgt, godkende af HB d. 20240227, i gang. (20241031)
Sønderborg Andelsboligforening	41		Tagrenovering	Konsekvensberegning lavet, trækingsret søgt, godkende af afd. Best. Og HB. Godkendt ved kommunen d. 20240522 i gang. (20241031)
Sønderborg Andelsboligforening	56		Sundquistgade 10 rækkehuse	Skema A og lokalplan er godkendt (202208) Der arbejdes på et totalentrepriseudbud, til udbud primo 2023. Der er givet frist forlængelse til skeba B til 27/10 2024. licitation primo 2023. Er nået til enighed med kommunen om byggefeltets placering (20221103). 20230126 byggeudvalgsmøde med godkendelse af udbud. Licitation 7. marts 2023. Resultat 3 mio. over budget. SIB har vundet projektet og vi er i dialog omkring besparelser. 20230323. Foreløbig udskudt pga. manglende sammenhæng i økonomi (052023) Skema B og merinvestering er godkendt i økonomiudvalget d. 14. Juni 2023. Godkendt på byrådsmøde 20230621. Er opstartet uge 34 (230907) Byggeudvalget har godkendt mureret gavle samt beboervalg og beboertiløb (20231019) Følger tidsplanen. Tildelingsmøde afholdt og alt er udlejet (20240418) Der er udfordringer i forhold til byggelånsrenten (20240905) Forventet indflytning november 2024 (20241003) indflytning pr. 1/11-2024, byggeregnskab (20241003)

Punkt 3.3: Afdelingsanliggender

Intet under dette punkt.

Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport BoligBI - bilag
2. SALUS-Nyt, v/ Edel Birthe Mathiesen
Møde afholdt onsdag den 25. september - bilag
Næste møde afholdes tirsdag den 25. marts 2025
3. Aktivitetsudvalg v/Tina Munch Søndergaard
Forslag til ændringer af HB-kalender og begivenheder - bilag
4. DOA og SABs antenneforening, v/Jan Radik
5. Rapport Danske Bank - bilag
6. Afkastrapport Nordea - bilag
7. Statusrapport Ringgade 150, st. tv. til orientering - bilag
Til orientering:
Erhvervslejemålet på Ringgade 150 st. tv. i Sønderborg er lejet ud pr. 01.01.25, dog med brugsret af ny lejer pr. 01.12.24.
Den nye lejer er en bedemandsforretning Houkjær Begravelse.
Den er pt i Guderup, men har hovedkontor i Odder.
8. [BL Informerer](#)
9. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

Beslutning for Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager

1. Taget t. efterretning.
2. Har haft møde 25.9. hvor juni nr. blev meget rost. SAB er godt repræsenteret i det nye blad. Emner til næste blad er bl.a. naboambassadører, biodiversitet, nybyggeri, sundhedshus
3. Godkendt med ændringer
4. Ingen ændringer i bestyrelsen i forbindelse med valget. Opgradering så alle nu kan få leveret 1000 MB.
5. Taget t. efterretning
6. Taget t. efterretning
7. Taget t. efterretning
8. -
9. -

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 3

Økonomisk overblik

Selskab 3

Periode: 1. januar 2024 - 31. oktober 2024

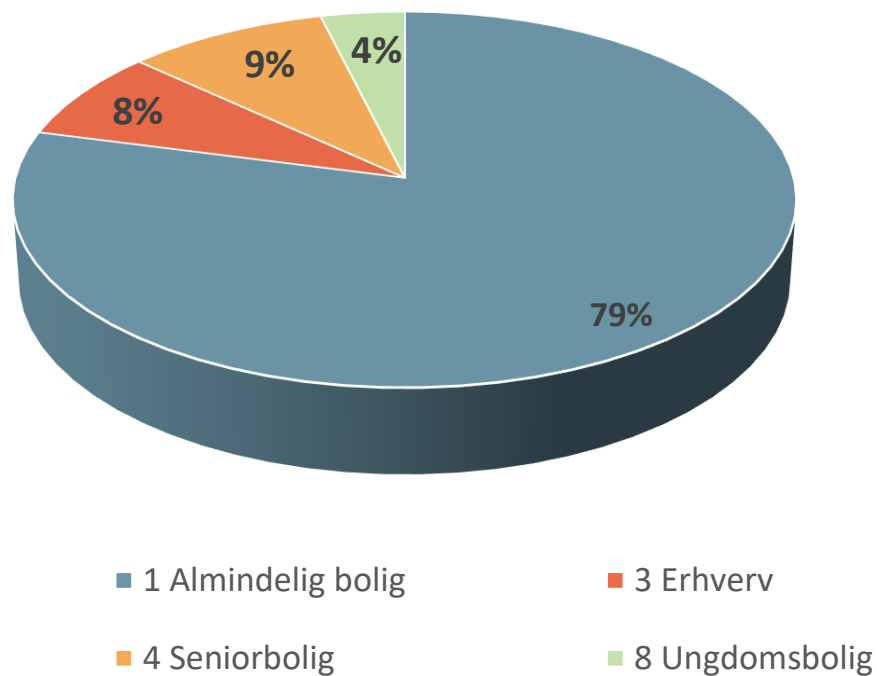


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	155.181	147.500	7.681	183.900
Mødeudgifter, 502	224.642	227.910	-3.268	285.907
Personaleudgifter, 511	4.387.637	4.947.480	-559.843	5.400.795
Forretningsførelse, 512	5.925.358	5.922.080	3.278	6.564.353
Kontorholdsudgifter, 513	845.634	716.960	128.674	1.063.639
Kontorlokaleudgifter, 514	671.610	667.150	4.460	1.160.910
Afskrivning driftsmidler, 515	26.550	50.000	-23.450	35.400
Særlige aktiviteter, 516	15.077	73.000	-57.923	27.894
Revision, 521	173.000	255.000	-82.000	259.375
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	2.223	470.000	-467.777	12.991.574
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	22.256.304	27.281.000	-5.024.696	29.705.428
Ekstraordinære udgifter, 541	11.219.594	0	11.219.594	7.543.135
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	45.902.811	40.758.080	5.144.731	65.222.310
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	12.504.011	12.511.660	-7.649	14.327.301
Tillægsydelser, 601.5	85.500	0	85.500	107.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	90.210	551.000	-460.790	65.450
Renteindtægter, 603	1.387.088	220.000	1.167.088	13.192.392
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	22.256.304	27.281.000	-5.024.696	29.705.428
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	11.169.184	0	11.169.184	7.224.956
Årets underskud	0	0	0	599.782
Samlede indtægter	47.492.297	40.563.660	6.928.637	65.222.310
Resultat	-1.589.486	194.420	-1.783.906	0
Balance	45.902.811	40.758.080	5.144.731	65.222.310

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	102
3	Erhverv	10
4	Seniorbolig	12
8	Ungdomsbolig	5
Hovedtotal		129

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
3	Almindelig bolig	5
	Erhverv	9
3 Total		14

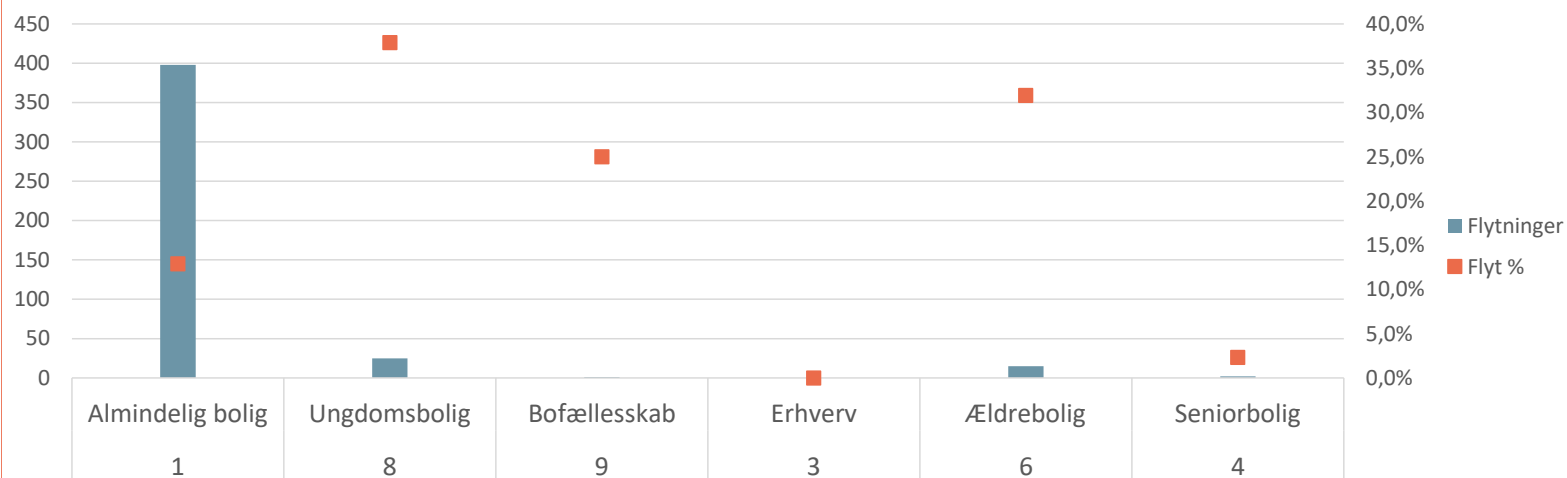
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
3	Erhverv	1
5	Erhverv	4
6	Almindelig bolig	1
18	Almindelig bolig	1
26	Erhverv	1
30	Almindelig bolig	1
	Erhverv	1
44	Erhverv	2
24	Almindelig bolig	1
33	Almindelig bolig	1
Hovedtotal		14

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	398	12,9%
Ungdomsbolig	25	37,9%
Bofællesskab	1	25,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	15	31,9%
Seniorbolig	2	2,3%
	441	13,3%

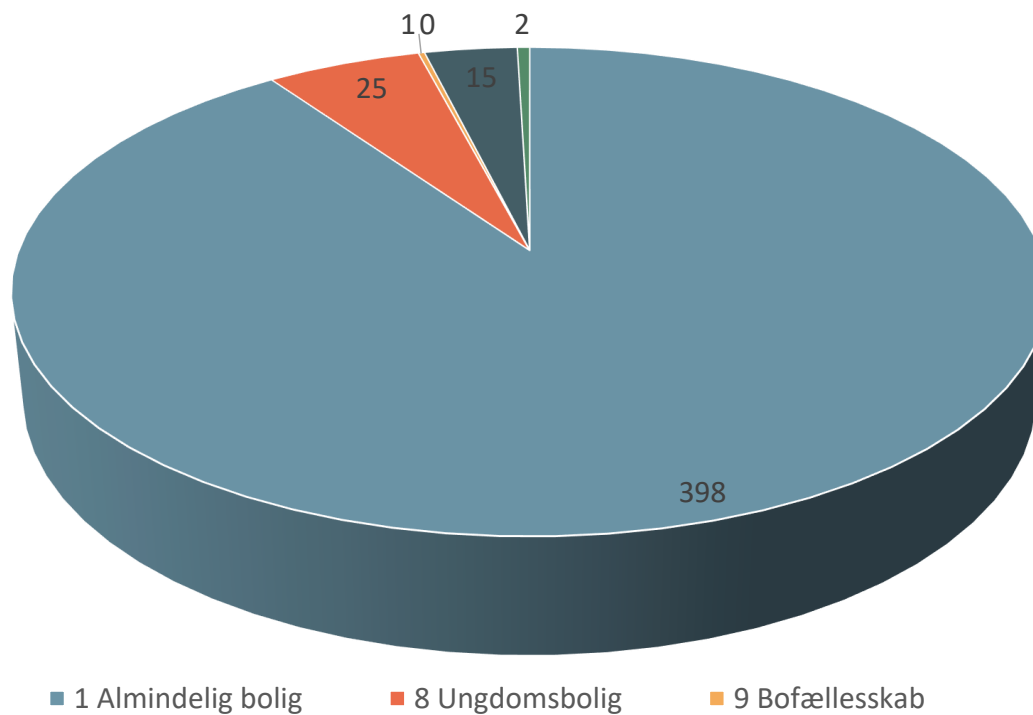
Der har i perioden været 441 flytninger svarende til 13,3%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	398	3085	12,9%
1	17	123	13,8%
2	118	761	15,5%
3	188	1584	11,9%
4	67	555	12,1%
5	8	62	12,9%
Ungdomsbolig	25	66	37,9%
1	24	59	40,7%
2	1	7	14,3%
Bofællesskab	1	4	25,0%
2	1	4	25,0%
Erhverv	0	27	0,0%
0	0	24	0,0%
1	0	3	0,0%
Ældrebolig	15	47	31,9%
2	15	47	31,9%
Seniorbolig	2	86	2,3%
2	2	51	3,9%
3	0	31	0,0%
4	0	4	0,0%
	441	3315	13,3%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

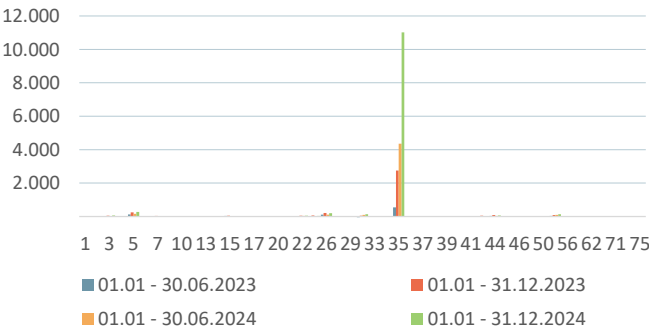
Afdeling	Flytninger
1	3
2	1
3	6
4	2
5	4
6	4
7	13
9	6
10	1
11	1
13	6
14	2
15	15
16	4
18	10
20	8
21	12
22	42
24	33
27	5
30	26
33	16
35	139
37	5
40	2
41	1
43	20
44	17
45	3
46	2
47	4
50	7
52	9
62	2
71	7
73	3
Hovedtotal	441

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

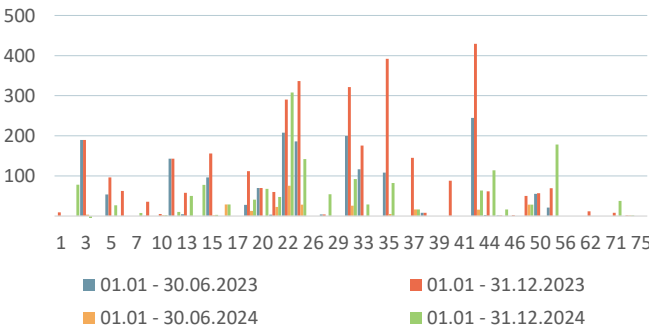
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1	15.384	19.992	13.682	14.373
2				2.451
3	6.650	51.804	31.161	63.668
4		2.452	-361	-361
5	122.828	251.724	156.052	272.633
6	289	6.494	9.381	16.149
7	12.994	31.679	6.858	12.175
9	6.375	8.630	10.014	10.014
10				
11	3.715	7.525		
13	7.887	15.991	-1.654	5.898
14	-1.699	-1.699		8.362
15	34.238	50.822	-6.599	4.822
16	613	735		
17	133	278		
18	2.854	12.498	3.210	9.911
20	12.607	13.148	4.102	26.867
21	-19	11.097	21.897	30.424
22	25.708	48.111	36.509	53.709
24	23.767	61.500	24.223	42.879
26	110.272	208.855	110.460	202.510
27	1.112	2.264	1.272	2.500
29				
30	-42.529	52.965	97.835	142.629
33	9.150	14.012	6.440	18.283
34				
35	544.728	2.753.121	4.361.494	11.012.046
36	2.100	5.134	2.100	3.850
37			2.646	2.646
38	900	1.980	1.080	1.980
39	100	700	600	1.150
40	5.874	14.837	1.112	1.812
41	1.350	2.700	1.350	2.925
43	29.681	43.862	14.427	14.427
44	33.737	85.256	34.717	61.978
45		3.198	3.536	3.536
46	241	241		
47			3.230	3.230
50	270	15.886	21.190	22.390
52	37.914	91.843	98.007	138.707
56				
61				
62			2.283	2.649
65				
71	4.613	4.613		3.969
73	9.105	24.851	8.747	20.670
75				
	1.022.939	3.919.098	5.081.001	12.237.861

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1		9.401		
2				77.932
3	189.819	189.819	3.225	-30.338
4				
5	53.876	96.408		26.760
6		62.401		
7				7.562
9	125	35.517		
10		5.121	1.781	1.781
11	142.884	142.884		10.250
13	4.288	57.903		50.391
14				77.679
15	96.248	156.046	1.938	2.813
16			29.060	29.060
17				
18	27.948	111.667	12.616	40.700
20	69.961	69.961		67.965
21	3.328	59.778	22.442	47.602
22	208.025	290.376	75.701	308.183
24	186.135	336.631	28.218	142.098
26				
27	3.810	3.810		54.141
29				
30	199.391	321.348	25.697	92.020
33	116.447	175.431		29.096
34				
35	108.108	391.749	4.848	82.301
36				
37		145.310	16.358	16.358
38	8.102	8.102		
39				
40		88.266		
41				
43	244.872	429.245	15.919	63.739
44	2.658	61.764		113.940
45	1.188	1.188		16.412
46		1.750		
47		50.272	28.534	28.534
50	55.526	57.053		
52	21.330	69.296		178.050
56				
61				
62		11.747		
65				
71		8.009	125	37.788
73		1.188	1.188	1.188
75				
	1.744.069	3.449.442	267.648	1.574.004

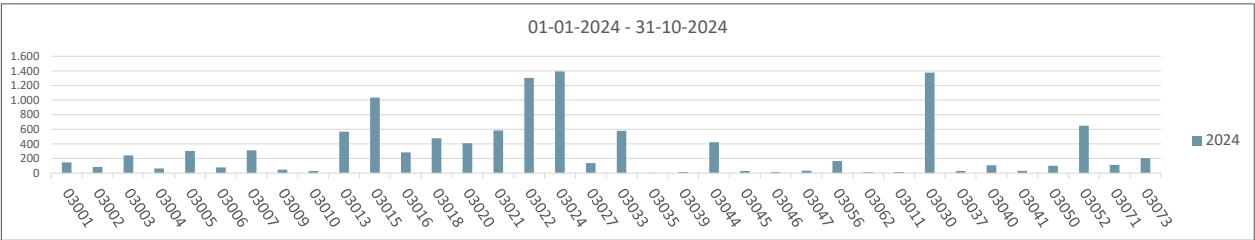
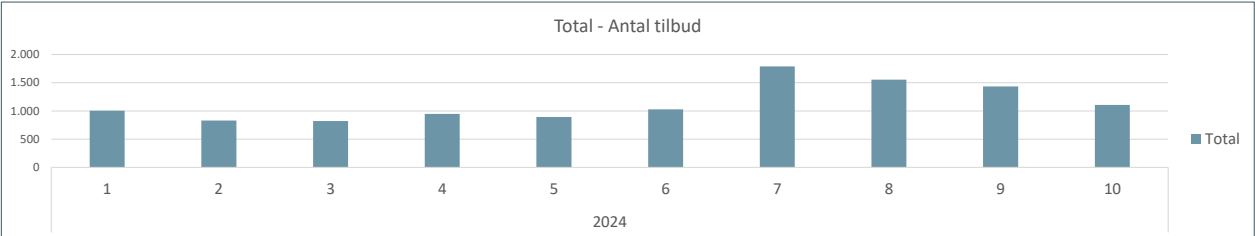
Tab Tomgang 2024



Tab Fraflytning 2024



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	2.425	2.826	4.693	991	10.935
Seniorbolig	46		31	41	118
Ældrebolig	188	44	55	76	363
Hovedtotal	2.659	2.870	4.779	1.108	11.416

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



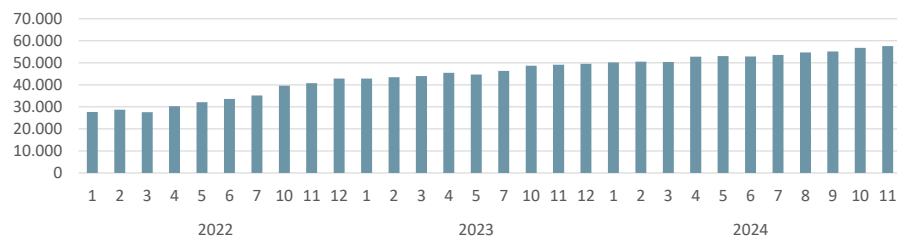
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
03001	118	13	16		147
03002		46	39		85
03003		60	183		243
03004		15	33	15	63
03005	141		97	66	304
03006	1	61	16		78
03007	119	85	93	16	313
03009	1	15	32		48
03010				30	30
03011				16	16
03013	81	202	158	126	567
03015	120	435	380	101	1.036
03016		100	184		284
03018	15	114	316	32	477
03020		72	306	33	411
03021	176	227	181		584
03022	526	150	582	47	1.305
03024	293	275	633	191	1.392
03027			139		139
03030	322	346	611	97	1.376
03033	94	167	206	113	580
03035	2		1		3
03037	15			15	30
03039			15		15
03040		29	64	16	109
03041			16	16	32
03044	234	44	55	92	425
03045	29				29
03046		16			16
03047			16	17	33
03050	29	43	13	15	100
03052	168	281	200		649
03056	95	60	10		165
03062		13			13
03071	80	1	18	14	113
03073			166	40	206
Hovedtotal	2.659	2.870	4.779	1.108	11.416

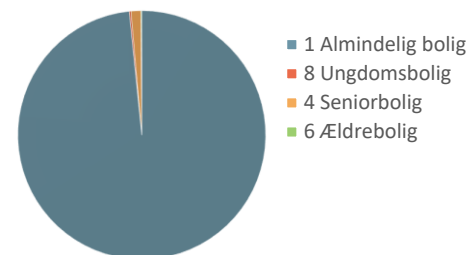
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

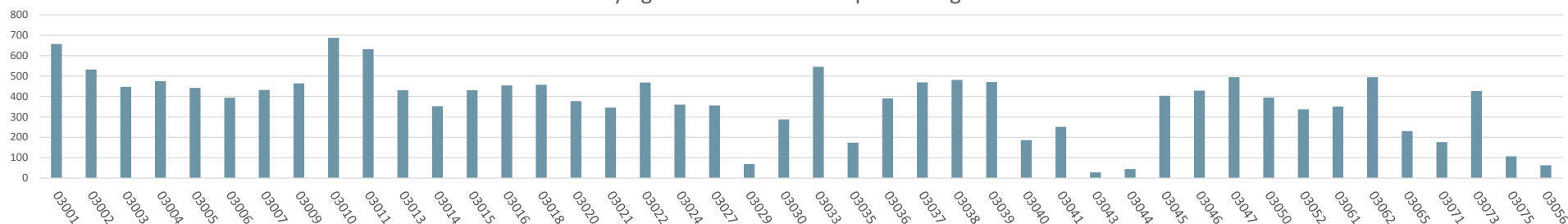


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	29.240
Ungdomsbolig	68
Seniorbolig	379
Ældrebolig	36

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	29.240
1	1.596
2	6.370
3	10.965
4	9.004
5	1.305
Ungdomsbolig	68
1	46
2	22
Seniorbolig	379
2	139
3	171
4	69
Ældrebolig	36
2	36

Venteliste Salus i alt

38.029

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		1.442
Almindelig bolig		1.382
Ungdomsbolig		36
	1	33
	2	22
Seniorbolig		191
	2	98
	3	133
	4	65
Ældrebolig		72
	2	72

Antal lejemål

	Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	1	25
	2	28
	3	51
	4	20
	5	54
	6	48
	7	72
	9	70
	10	101
	11	38
	13	93
	14	6
	15	105
	16	24
	18	114
	20	94
	21	72
	22	432
	24	306
	27	52
	29	3
	30	241
	33	149
	35	236
	36	17
	37	59
	38	40
	39	11
	40	24
	41	22
	45	48
	46	40
	47	76
	50	96
	52	51
	56	10
	61	10
	62	26
	65	5
	71	47
	73	48

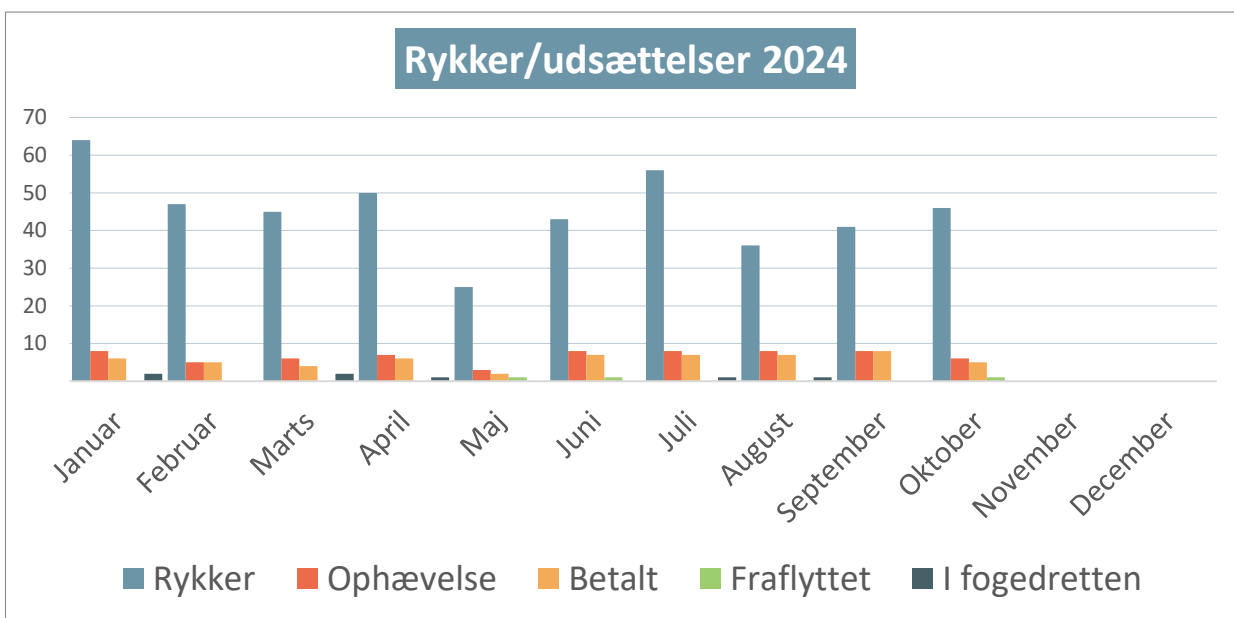
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

Almindelig bolig	75	22
	97	1
Almindelig bolig Total		3.087

RYKKERLISTE

Selskab	3	Sønderborg Andelsboligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fagedretten
Januar	64	8	6		2
Februar	47	5	5		
Marts	45	6	4		2
April	50	7	6		1
Maj	25	3	2	1	
Juni	43	8	7	1	
Juli	56	8	7		1
August	36	8	7		1
September	41	8	8		
Oktober	46	6	5	1	
November					
December					
	453	67	57	3	7



Referat – Redaktionsudvalgsmøde

25. september 2024

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Mødedeltagere.

- DANBO: Bente Pia Christensen.
- SAB: Edel Mathiesen.
- TAB: Børge Rossen.
- AAAB: Else Bonde.
- KB: Henning Olsen.
- SALUS: Annette Cecilie Jensen.
- Journalist: Henriette Pilegaard.

1. Evaluering af de sidste to beboerblade.

- Juni 2024.
 - Godt blad.
 - Redaktionsudvalgsmedlemmer har fået bekræftet, at mange læser bladet, da man har fået mange spørgsmål og kommentarer til indholdet.
 - Der er meget indhold i dette nummer; det er godt.
 - Der udtrykkes en utilfredshed over dagsordenerne for afdelingsmøderne i bladet, særligt i AAAB. Man aftaler, at det emne tages op i organisationsbestyrelserne.
 - Det foreslås, at man vinkler afdelingsmødeindkaldelserne ved f.eks. at fremhæve et punkt på dagsordenen såsom husdyr og skriver en kort tekst om det fremadrettet.
- September 2024.
 - Da bladet endnu ikke er færdigt, informeres der om noget af indholdet, og der er på mødet mulighed for endnu at komme med forslag til yderligere indhold.
 - Der vil særligt være fokus på udviklingen af projekt Nørager, der har taget en drejning og skal sælges og laves til studieboliger, i stedet for at rive det ned.
 - Temaet omhandlende grønne- og naboambassadører skubbes til næste blad, da der p.t. ikke er nok nyheder at skrive om. Henriette vil gerne have besked fra redaktionsudvalgsmedlemmer, når en naboambassadør skal ud at byde velkommen og lign.
 - Annette Cecilie får i samarbejde med direktør Lisbeth formuleret en tekst om situationen i Skærbæk, hvor der er opstået uro i organisationsbestyrelsen i forbindelse med fusionsplanerne, så denne kan sættes i en boks i bladet.

2. Temaer for de næste to beboerblade.

- Insekthoteller: Man kan både skrive om steder, hvor man har fået insekthoteller, steder hvor man vil forsøge at få insekthoteller, og hvordan man bærer sig ad, samt hvorfor man ikke har fået insekthoteller, der hvor man ellers ønsker det.
- Stormfloden: Der er et event den 20. oktober kl. 10-14 på pumpestationen i Aabenraa, som man vil deltage i. Derudover vil man finde beboere, der var berørt af stormfloden sidste år, og tale med dem på 1-års dagen. Dette tema er til december-bladet i år.
- Grønne- og naboambassadører: Henriette vil gerne have besked fra redaktionsudvalgsmedlemmer, når en naboambassadør skal ud at byde velkommen samt andre relevante situationer i forbindelse med dette tema.
- Følgende tema blev ikke omtalt på mødet, men blev nævnt på mødet tilbage i marts måned: Lokalpolitikere og almene boligorganisationer i forbindelse med kommunalvalg. Hvor meget har de nuværende politikere forstået om almene boligorganisationer? Børge overvejer at få et møde mellem parterne sat i værk i foråret 2025.

3. Faste indlæg.

De faste indlæg er man umiddelbart tilfredse med, og de blev ikke yderligere omtalt på mødet. De nævnes dog herunder:

- Indholdsfortegnelse.
- Organisationens hjørne.
- NavneNyt.
- Tip til hjemmesiden.
- Tip til boligen.
- Vores Naboer.
- Bagside med kontakthinformationer.

4. Konkrete artikelideer til de næste to beboerblade.

- Nybyggeri i Havnbjerg, Tønder og Gråsten nævnes. Hver gang et blad udarbejdes, vil man kontakte teknisk chef og høre, om der er noget konkret at skrive om inden for nybyggeri og renoveringer.
- Affaldssortering/molokker i afdeling 6 i AAAB.

5. Organisationens hjørne.

December 2024	AAAB
Marts 2025	DANBO
Juni 2025	GAB
September 2025	TAB
December 2025	KB

6. Eventuelt.

Aktivitetsudvalgets forslag til ændringer af HB-kalender og begivenheder.

AUGUST – Ny ide

Et HB-møde på 1 time Kl. 16 – 17 – midt i august Kunne være uden administrationen.

Vi starter op efter sommerferien og inden afdelingsmøder

Dagsorden: Hvad er der sket i sommerferien, orientering fra formanden
Valg af næstformand
Hvem tager/fortsætter i hvilke udvalg
Præsentation af hovedbestyrelsesberetning til afdelingsmøderne og spørgsmål hertil.
Hilse på evt. ny HB-medlem / hilse på hinanden efter sommerferien.
Kl. 17.00 Boller eller smørrebrød fra Café Kjukken

OKTOBER

Afdelingsseminar - Flyttes fra først, til sidst i oktober

Lad os bruge pengene fornuftigt - udgifter og udbyttet af afdelingsseminar skal hænge sammen, ligeså skal der være relevante emner. Vi skal IKKE bare afholde det seminar vi kender - fordi "det har vi altid gjort"

Deltager og udgifterne de sidste 3 år:

År	Deltager + HB og Salus	Samlede udgift
2022	37	Kr. 28.825, -
2023	34	Kr. 24.945, -
2024	56 (-5 sygemeld.)	Kr. 24.833, - (i flg. Sanne, rekord antal deltager de sidste 5 år)

Ulige år med start 2025 – HB inviterer til tapas på Bygtoften til en "Stil dine spørgsmål – dag" til Salus ledelse og inspektørerne.

Lige år med start 2026 – HB inviterer på "ud og se-tur = afdelingsseminar". Emner: I 2026 "Se Nørager i dag", i 2028 "Projekt Boldbanen".

En reminder invitationen hertil kunne afleveres hvert år ved afdelingsmøderne til den nye eller genvalgte bestyrelse.

Sanne sender invitationen senere som hidtil.

NOVEMBER

Årets sidste HB-møde **midt i nov.** – **Tilføj** julefrokost MED partner

HB tager ud og spiser en "rigtig julefrokost" midt i juletiden MED partner.

APRIL

Bestigelsestur handler om **Inspirations** – **Flyttes** fra sidst i sept., til **sidst i april**

Forslag:

Ulige år med start 2025

HB tager ud og spiser med inspektørerne, inspektørsekretærerne, Salus ledelse og vores sekretær, Sanne og MED partner (mod betaling)

I lige år med start 2026

HB tager udenbys og får inspiration (evt. med 1 overnatning), med inspektørerne og Salus ledelse UDEN partner

Lad os bruge pengene fornuftigt og få inspiration som vi kan bruge i HB. Det er jo ikke vores penge vi bruger.

År	Udgift	Begivenhed
2019	Kr. 19.660, -	Bus og Hotel Alsik
2020 + 2021		Aflyst pga Corona
2022	Kr. 15.911, -	Bus, Rækkehuse i Nordborg og Dyvig
2023	Kr. 11.881, -	Café Kjukken, bofællesskab og Torvehallerne
2024	Kr. 12.795,-	Marcellos, bus/SAB-afdelinger, Bella Italia

APRIL - **Ny ide**

"Tak for godt samarbejde, med en kold fra kassen" - **I starten af april (en fredag):**

HB inviterer medarbejder fra Bygtoften, gårdmændene og HVG + Salus ledelse, til et fredagsarrangement i Aksen.

Simpel menu: Jespers pølsevogn eller "Bix og bajer" + øl & vand.

30. september 2024

Punkt 5.1., Bilag 4: Pkt 5.1.5 –
BILAG
Rapport_PM0287_202409.PDF

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Danske Bank

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		4
Markedskommentar		5
Investeringsrapport		7
Porteføljeoverblik		8
Performanceoverblik		9
Aktivallokering		11
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	12
Risikoreport		13
Risiko pr. fondskode		14
Risiko Beregninger		15
Bogføringsrapport		16
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	17
Beholdninger		18
Afkast	År til dato	19
Afstemning		20
Uafviklede handler		21
Transaktioner	År til dato	22
Ordliste		25
Disclaimer		28

Bankkonto	Depotnummer
3227039493	3227128496
Fondnavn - kort	Fondnavn - lang
DIE AlmBoMelObWd	DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse DKK W d

Porteføljeinformation	
Kundekategori:	Detail
Regnskabsår:	01.01 - 31.12
Porteføljevaluta:	DKK
Startdato performance:	01-01-2010

Kontaktinformation
Danske Bank A/S
CVR-nr. 61126228
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Henrik Mølsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Kommentarrapport

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 30-09-2024

USA: FEDERAL RESERVE STARTER FESTEN MED ET BRAG

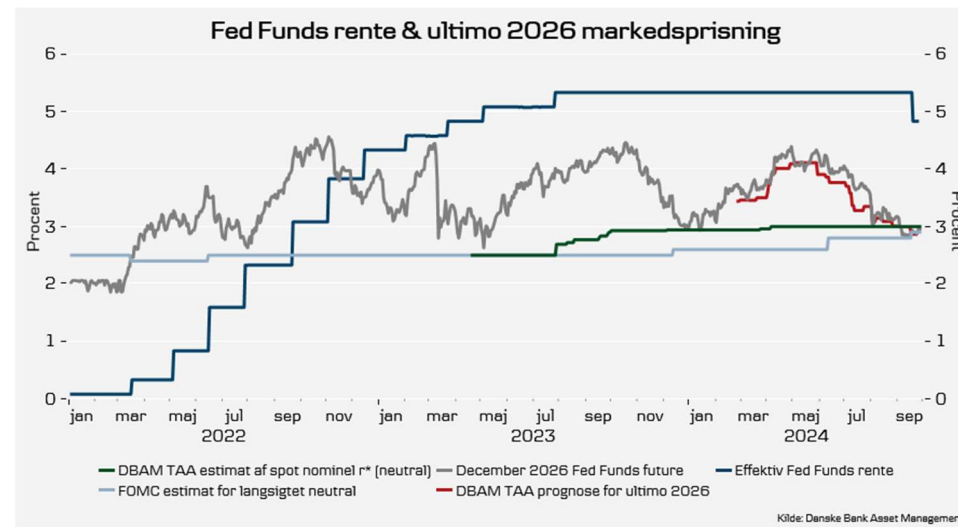
Sjældent har en amerikansk arbejdsmarkedsrapport været ventet med så stor spænding som den for august 2024. Efter den svage rapport for juli og Federal Reserve-chef Jerome Powells efterfølgende kommentarer om, at det er på tide at sænke renten, anså mange den næste arbejdsmarkedsrapport som afgørende - ikke alene for beslutningen ved det pengepolitiske møde i september, men også for diskussionen om, hvorvidt USA er på vej i recession.

Rapporten blev frigivet fredag den 6. september og landede mellem to stole. Arbejdsløsheden, som var steget markant henover sommeren, faldt. Men den faldt kun marginalt. Og beskæftigelsesvæksten steg - men der kom betydelige nedrevideringer til tidligere rapporter. Dermed var arbejdsmarkedsrapporten stærk nok til at dulme recessionsbekymringen (i hvert fald for en stund), men den var stadig svag nok til, at Federal Reserve kunne starte rentenedsættelserne med 0.5 procentpoint.

Senere på dagen kom der dog mere klarhed, idet en af Federal Reserves toneangivende guvernører, Christopher Waller, blev sendt i byen med budskabet om, at han p.t. ikke så grund til at skynde sig med rentenedsættelserne. Den efterfølgende inflationsrapport, frigivet den 11. september, var en spids til den høje side, og markedet lå for en stund priset til en rentenedsættelse på 0,25 procentpoint.

Men torsdag og fredag hhv. den 12. og 13. september dukkede der pludselig flere historier op i medierne om, at beslutningen om størrelsen på rentenedsættelsen stadig var usikker. Markedet tog dette som klart tegn på, at Federal Reserve ønskede at ændre markedets forventning til det forestående rentemøde. På dagen for beslutningen var markedet næsten delt på midten imellem 0,25 og 0,5 procentpoint.

Derfor var beslutningen om at sætte renten ned med 0,5 procentpoint stadig en overraskelse. På det efterfølgende pressemøde begrundede Powell beslutningen med, at arbejdsmarkedet nu var svækket nok til ikke længere at udgøre en egentlig trussel mod centralbankens mål om at få inflationen det sidste stykke ned til målsætningen. Samtidigt havde de seneste inflationsdata været gode.



Vi ændrede vores pengepolitiske prognose markant i sommers, da Powell første gang offentligt nævnte, at arbejdsmarkedet var tilbage i balance. Vi mener dog, at markedet indregner en lidt for aggressiv pengepolitisk lempelse på den helt korte bane. Det skyldes højst sandsynligt forskellige opfattelser af det fremadrettede vækstbillede, hvor vi stadig er betydeligt mere optimistiske end de fleste.

Helt central er vores opfattelse af arbejdsmarkedet. Vi mener fortsat, at den sande underliggende beskæftigelsesvækst er omkring 150.000 jobs per måned. Det skyldes primært vores solide vækstprognose med forventet vækst over 2% de kommende kvartaler. Idet immigrationsbølgen allerede er aftaget betydeligt, forventer vi således, at arbejdsløsheden har toppet og vil være let faldende frem mod 2026. Får vi ret i det, skal pengepolitikken stadig normaliseres, men det behøver ikke gå så hurtigt, som markedet indregner. Fremfor alt cementerer det, at vi stadig ser frem mod en særdeles robust amerikansk økonomi - til gavn for de fleste.

EUROOMRÅDET: SKAL ECB I ARBEJDSTØJET IGEN I OKTOBER?

Modsat Federal Reserve valgte ECB at fortsætte rentenedsættelserne i stille tempo med beslutningen om at sænke den ledende rente med 0,25 procentpoint til 3,5% ved september-mødet. Igen var det lidt af en kommunikativ øvelse for ECB-chef Christine Lagarde, idet især den indenlandske inflation stadig så stædig (høj) ud. Omvendt var Lagarde og hendes kollegaer bevæbnet med nye prognoser fra deres økonomer, der stadig viser, at inflationen er på vej ned mod målsætningen. Det var nok til at retfærdiggøre endnu en rentenedsættelse, om end Lagarde (igen) pointerede, at de ikke har sat sig fast på en kurs på autopilot og fortsat vil være dataafhængige. I så fald vil næste rentenedsættelse sandsynligvis være på sin plads til december.

Det narrativ overlevede dog ikke længe. Først kom de månedlige erhvervstillidsindikatorer den 23. september. De var markant svagere end ventet. Specielt den altafgørende servicesektor så ud til at være ved at miste pusten som vækstmotor. Det viser sig tydeligst i de arbejdsmarkedsrelaterede underkomponenter, der nu er på niveauer, hvor beskæftigelsesvæksten er tæt på nul.

I slutningen af måneden blev disse data fulgt op af nationale inflationsdata for bl.a. Frankrig og Spanien. De viste markant lavere end forventet inflation og rykkede markedet yderligere i retning af, at ECB allerede skal sænke renten igen ved deres møde i oktober. Vi deler den opfattelse.

Vi minder dog om, at en af årsagerne til den lavere end forventede vækst i Europa skyldes den finanspolitiske opstramning. Sammen med risikoen for handelskrig med USA under Donald Trump er det fortsat den største kortsigtede trussel mod væksten i Europa – og den er midlertidig. Så selvom ECB med god grund skal fortsætte normaliseringen af pengepolitikken, maner vi til en vis grad af besindighed. Vi forventer således, at væksten i euroområdet accelererer frem mod anden halvår af 2025, efterhånden som den finanspolitiske opstramning ophører.

Vi understreger dog her, at en handelskrig med USA under Trump kan forlænge perioden med vækst under trend og give (også massiv) kortsigtet usikkerhed.

KINA: LETTELSES SUK

Den kinesiske økonomi har leveret den ene skuffelse efter den anden i år – bl.a. fordi myndighederne ikke for alvor har taget fat om de store udfordringer. Noget tyder dog på, myndighederne nu ønsker at gøre mere. Et væld af nye lempelser blev annonceret i slutningen af september og skabte fornyet optimisme. Mest afgørende, også for os, er, at det er mere koordineret end tidligere. Det skaber håb om, at den pletvis og ukoordinerede tilgang er overstået. Og det skabte optimisme i markederne.

Vi har dog ikke ændret vores udsigter for Kina på baggrund af de seneste udmeldinger. Vi havde allerede indregnet en acceleration i den unormalt lave vækst. Fremfor alt minder vi om, at Kina ikke har specielt meget frirum til at lempe den økonomiske politik grundet den allerede meget høje indenlandske gældsættelse og de strukturelle udfordringer på boligmarkedet. Vi forventer derfor fortsat, at væksten accelererer op mod trend, dvs. fra de nuværende knap 3% til lidt over 4%. Kinas udfordringer rummer dog også et element af mistillid – blandt både forbrugere, virksomheder og markedsdeltagere. De seneste ændringer i den økonomiske politik kan derfor få større markeds-mæssig konsekvens, hvis tilliden til myndighederne for alvor genoprettes. Det vil vi se, før vi tror det.

AKTIVALLOKERING: VI REDUCEREDE DEN TAKTISKE RISIKO EN SMULE

Med en stærk amerikansk økonomi og den overraskende store rentenedsættelse i ryggen steg amerikanske aktier til nye rekorder. Kinas udmeldinger sendte kinesiske aktier mod himlen og hjalp de brede "nye markeder". Samtidigt smittede dette også af på Europa, som fortsat er betydeligt afhængig af Kina som eksportmarked. Vi fastholdt vores pæne aktieovervægt indtil slutningen af måneden, hvor vi reducerede overvægten en smule, idet markederne bedre reflekterede vores forventninger.

Vi fastholder dog en pæn aktieovervægt ved indgangen til oktober i forventning om fortsat overraskende solid vækst i USA, lavere inflation og yderligere pengepolitiske lempelser. Det amerikanske valg nærmer sig med hastige skridt og kan give skulps på markederne, især udenfor USA.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 30-09-2024

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	1,10	2,99	3,36	3,94	9,21	21,02

Aktivallokering	Markedsværdi	%
Obligationer	75.137.108	99,9
Kontanter	53.054	0,1
Total	75.190.162	100,0

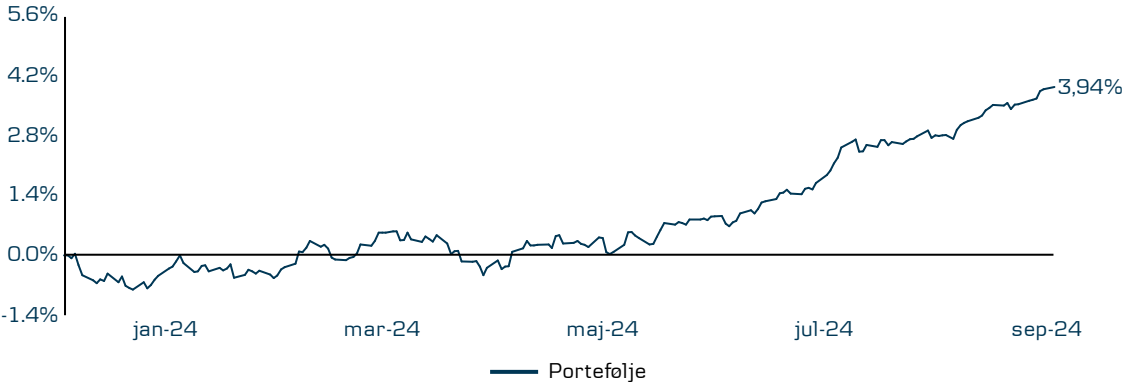


Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	816.389	2.183.491	2.851.802
Pengevægtet afkast i %	1,10	2,99	3,94

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse	75.137.108	99,9
PM0287 DKK CASH Normal	53.054	0,1
I alt for Porteføljen	75.190.162	100,0

Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,56
Korrigeret varighed	3,71
Korrigeret spænd varighed	4,74
Ukorrigeret varighed	6,10
VaR i %	5,15

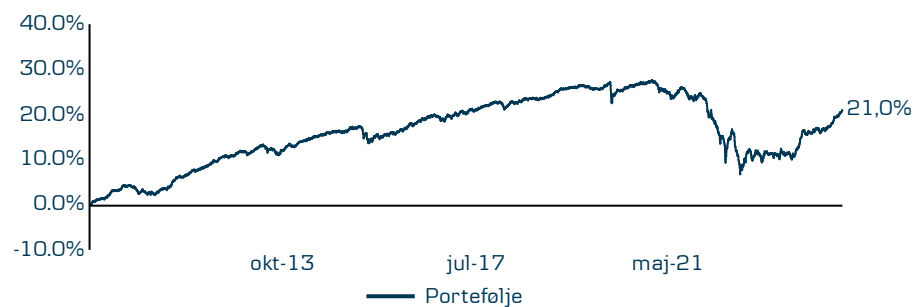
Akkumuleret afkast år til dato



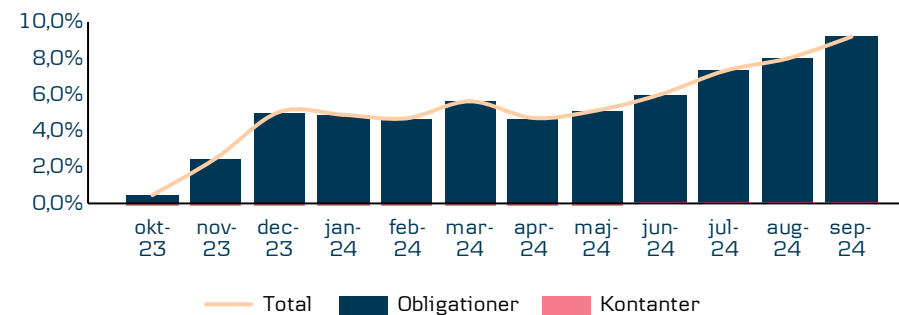
Sønderborg Andelsboligforening

PERFORMANCE PR. 30-09-2024

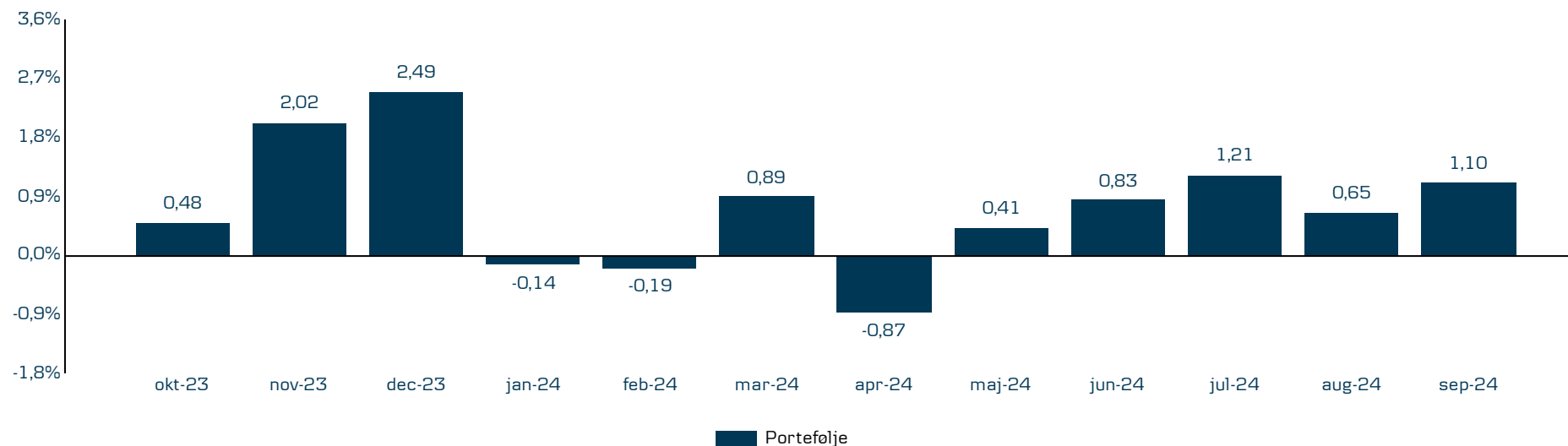
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



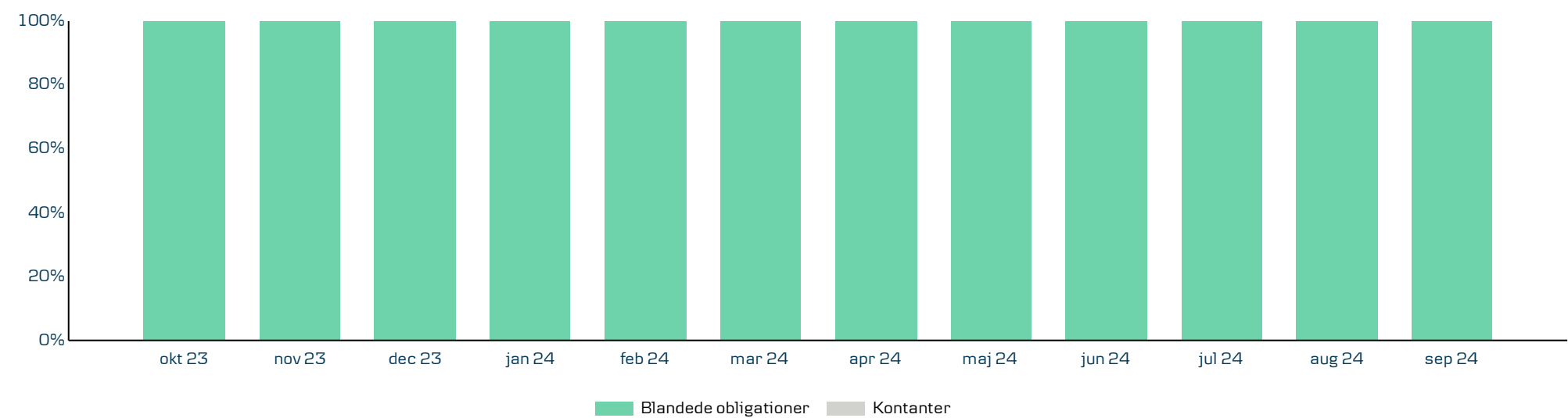
Månedlig afkast seneste 12 måneder



Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	1,10	2,99	3,89
Blandede obligationer	1,10	2,99	3,89
Total	1,10	2,99	3,94

Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder
CIBOR 1 Month, DKK	0,29%	0,92%	1,91%	2,88%	3,90%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2023		30-06-2024		31-08-2024		30-09-2024	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	72.273.668	99,9	72.953.816	99,9	74.320.782	99,9	75.137.108	99,9
Blandede obligationer	72.273.668	99,9	72.953.816	99,9	74.320.782	99,9	75.137.108	99,9
Kontanter	64.691	0,1	52.854	0,1	52.991	0,1	53.054	0,1
Total	72.338.359	100,0	73.006.671	100,0	74.373.773	100,0	75.190.162	100,0

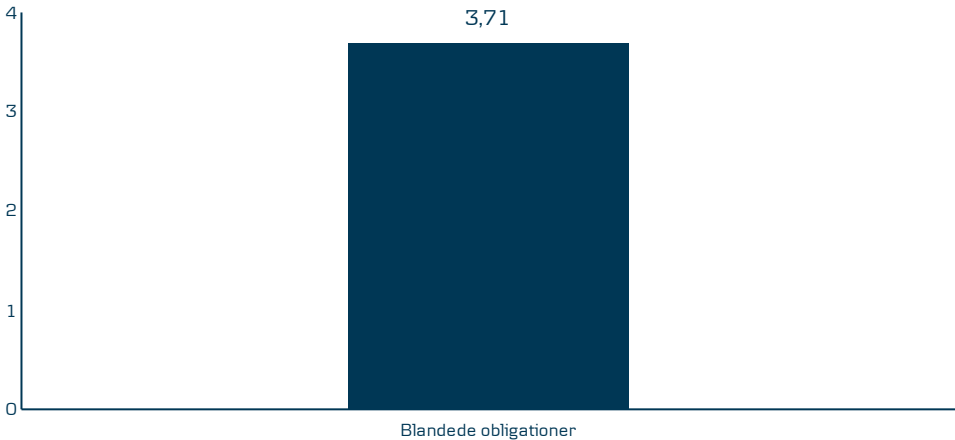
Sønderborg Andelsboligforening

TIDSVÆGTET AFKAST PR. FONDSKODE FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 30-09-2024

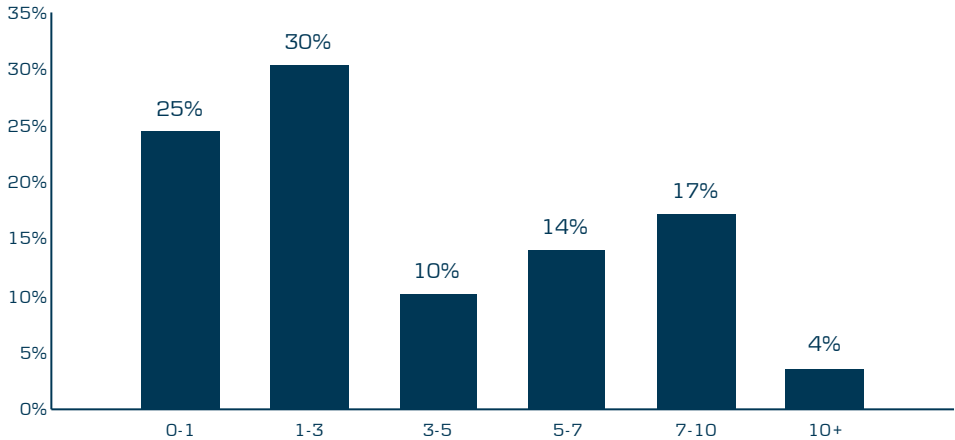
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	72.273.668,19	2.812.520,66	50.918,98	75.137.107,83	3,89	99,93
Kontanter							
PM0287DKKCASH		64.691,10	438,84	-12.076,15	53.053,79		0,07
Gebyrer							
Custody fee		-	-12,50	12,50	-		-
Reimbursement		-	38.855,33	-38.855,33	-		-
Total Gebyrer		-	38.842,83	-38.842,83	-	-	-
I alt for Porteføljen		72.338.359,29	2.851.802,33	-0,00	75.190.161,62	3,94	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						3,94	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,56	3,71	4,74

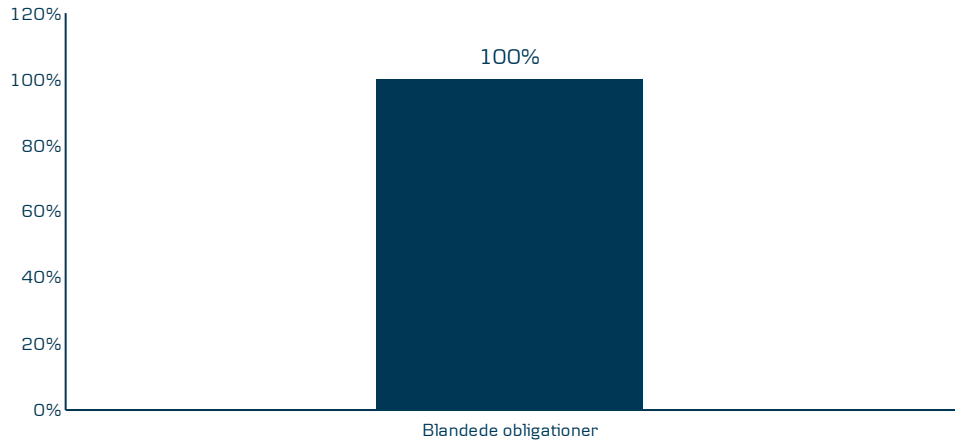
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



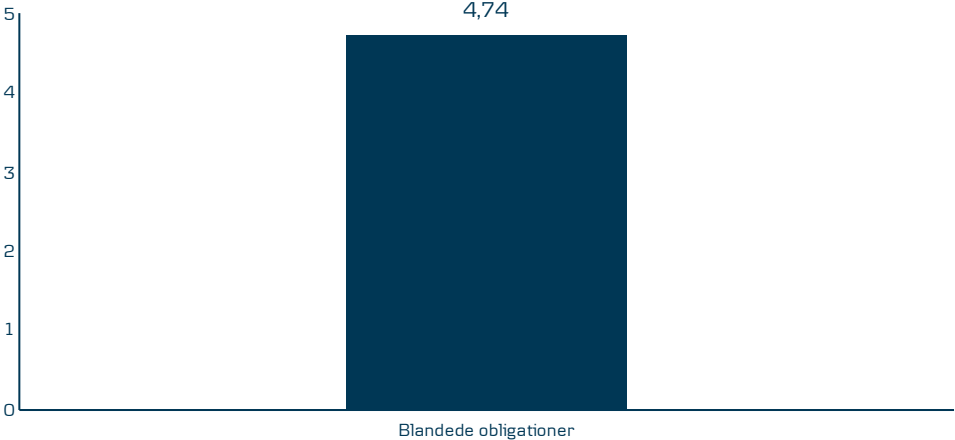
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering

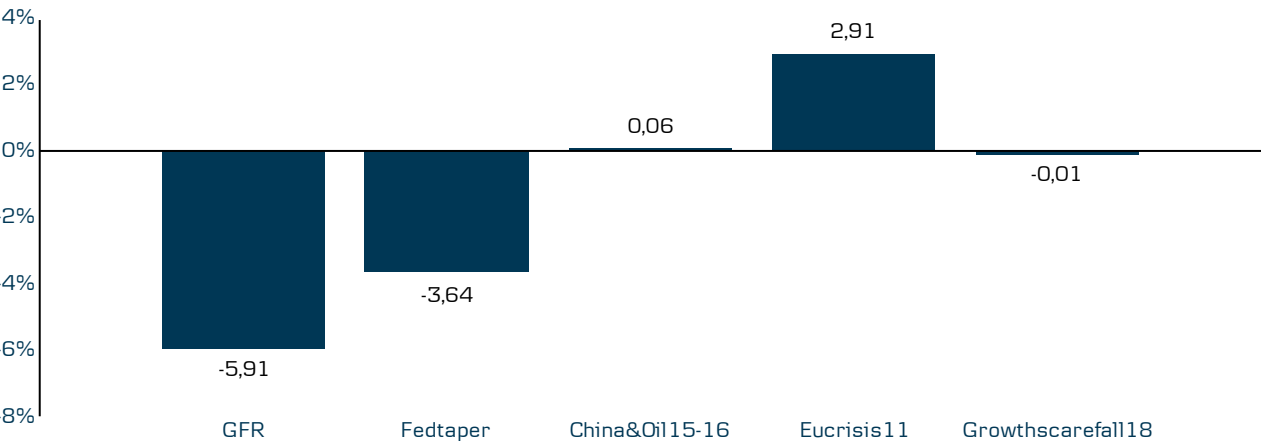


Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed

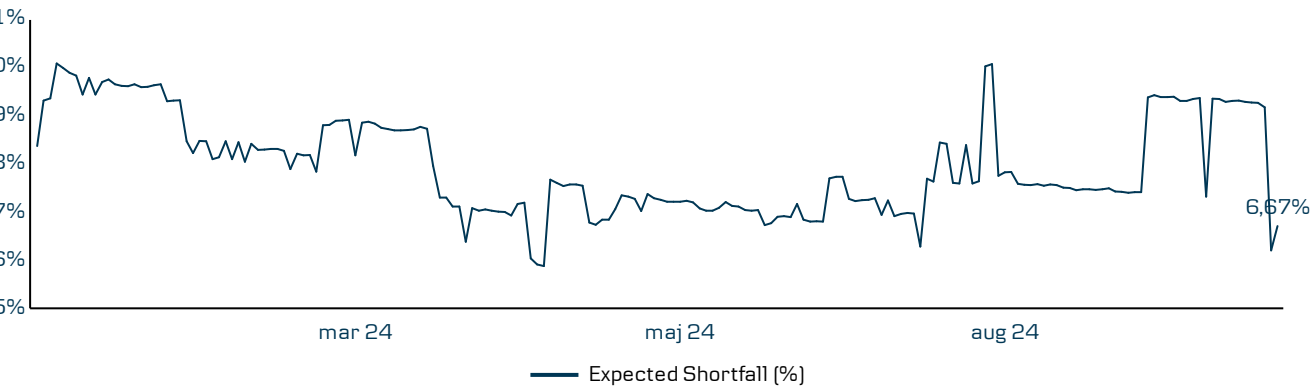


Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBoMelObWd	DK00607912	75.140.644,00	99,93	-0,39	3,04	5,95	3,56	3,71	4,74
Total Blandede obligationer		75.140.644,00	99,93	-0,39	3,04	5,95	3,56	3,71	4,74
Total Obligationer		75.140.644,00	99,93	-0,39	3,04	5,95	3,56	3,71	4,74
Total Kontanter		52.854,36	0,07						
I alt for Porteføljen		75.193.498,36	100,00				3,56	3,71	4,74

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	75.193.498,36
VaR	5,2	3.873.022,29
Expected Shortfall	6,7	5.016.837,00
Volatilitet	3,1	2.335.904,15

Forklaring af Volatilitet, VaR og Expected Shortfall

Volatilitet estimerer spredningen af afkast over 12 måneder. I den samme tidshorizont er VaR det maksimale forventede tab i 95% af tilfældene, dvs. i 19 ud af 20 år. Expected Shortfall er det gennemsnitlige forventede tab i 1 ud af 20 år, når det værste markedets udfald trænger igennem. Optioner er modelleret med lineære udbetalinger ift. estimering af volatilitet, VaR og Expected Shortfall.

Kategori	%	ES værdi
Obligationer	6,7	5.016.587,83
Kontanter	0,0	249,17
Total	6,7	5.016.837,00

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 30-09-2024

Markedsværdi primo	72.338.396,17
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	2.737.561,95
Vedhængende renter	34,69
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	404,15
Udbytter	78.458,00
Gebyrer	38.842,83
Afkast før skat	2.855.301,62
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	2.855.301,62
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	75.193.697,79

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	38.855,33
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	38.842,83
Total Porteføljeomkostninger	38.842,83

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
S.A.B.	DKK	3227039493	52.854,360000	100,0000	1,00000	52.854,36	199,43	53.053,79
Total Bankkonto						52.854,36	199,43	53.053,79
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	785.990,000000	100,0000	95,60000	75.140.644,00	0,00	75.140.644,00
Total Investeringsforeningsbeviser						75.140.644,00	0,00	75.140.644,00
I alt for porteføljen						75.193.498,36	199,43	75.193.697,79

Sønderborg Andelsboligforening

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 30-09-2024

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
S.A.B.	DKK	3227039493	52.854,36	-	-	-	-	438,84	438,84
Total Bankkonto			52.854,36	-	-	-	-	438,84	438,84
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	75.140.644,00	-	-	-	2.737.561,95	78.458,00	2.816.019,95
Total Investeringsforeningsbeviser			75.140.644,00	-	-	-	2.737.561,95	78.458,00	2.816.019,95
I alt for porteføljen før gebyr			75.193.498,36	-	-	-	2.737.561,95	78.896,84	2.816.458,79
Gebyr									38.842,83
I alt for Porteføljen									2.855.301,62

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
S.A.B.	3227039493	52.854,36	52.854,36	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	785.990,00	785.990,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans. omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast
Depotnummer 3227128496												
Køb												
13-02-2024	15-02-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMeIObWd	555,00	DKK	100,00	91,8800	50.993,40	-	0,00	50.993,40	-
Total Køb								50.993,40	-	0,00	50.993,40	-
Corporate actions, køb												
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMeIObWd	855,00	DKK	100,00	91,6767	78.383,58	-	0,00	78.383,58	-
Total Corporate actions, køb								78.383,58	-	0,00	78.383,58	-

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Udb. pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3227128496												
Udbytte												
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMeIObWd	784.580,00	DKK	100,00	0,10	78.458,00	-	-	-	78.458,00
Total Udbytte								78.458,00	-	-	-	78.458,00

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 3227039493										
Kontantrente										
01-01-2024	01-01-2024		164,74	DKK	100,00	0,00	-	-	164,74	164,74
01-04-2024	01-04-2024		174,35	DKK	100,00	0,00	-	-	174,35	174,35
01-07-2024	01-07-2024		65,06	DKK	100,00	0,00	-	-	65,06	65,06
Total Kontantrente						0,00	-	-	404,15	404,15
Depotgebyr										
10-06-2024	10-06-2024		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
20-06-2024	28-06-2024	Reimbursement	38.855,33	DKK	100,00	38.855,33	-	-	-	38.855,33
Total Management honorar						38.855,33	-	-	-	38.855,33

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Ordliste

AFKAST (INVESTERING)

Afkast er gevinsten eller tabet af en investering over en given periode. Afkastet er opgjort i portefølje valutaen.

AKKUMULERET AFKASTBIDRAG

Afkastbidraget viser hvor meget et værdipapir eller en samling af værdipapirer har bidraget med til porteføljens samlede afkast. For et enkelt værdipapir vil bidraget normalt kunne regnes som dets vægt i porteføljen multipliceret med dets afkast. Afkastbidraget akkumuleres over den angivne periode.

BENCHMARK

Benchmark regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks. Benchmark skal afspejle porteføljen så godt som muligt, og derved kan afkastet anvendes som sammenligningsgrundlag for porteføljens afkast.

EFFEKTIV RENTE

Er det afkast, der opnås hvis en fastforrentet obligation holdes til udløb og alle løbende cashflows kan reinvesteres til den effektive rente. For variabelt forrentede obligationer eller konverterbare obligationer benyttes et forventet afkast ved beregningen af den effektive rente.

EKSPONERING

Eksponering udtrykker et finansielt aktivs værdi, og dermed eksponering overfor finansielle risici. For futures er eksponering lig med værdien af det underliggende aktiv.

GEBYRER

Gebyrer består af depotgebyr (aftalt med depotbanken) og porteføljeplejegebyr (beregnet på baggrund af de vilkår, der er fastsat i porteføljeaftalen).

KUNDEKATEGORI

For at sikre investorer relevant beskyttelse, information og dokumentation skal investorerne jf. MiFID-reglerne placeres i en af følgende kundekategorier: retail kunder, professionelle kunder eller godkendte modparter.

KURSVÆRDI

For værdipapirer regnes kursværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs.

MARKEDSVÆRDI

For obligationer regnes markedsværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs plus vedhængende rente.

KORRIGERET VARIGHED

Varighed er et mål for obligationens renterisiko udtrykt ved prisændringen som funktion af en ændring i rentekurven. I daglig tale defineres varighed ofte som udtryk for obligationens kursfølsomhed i forbindelse med renteændringer. Jo højere varighed obligationen har, jo større kursudsving vil den være udsat for ved en renteændring. Til beregning af korigeret varighed på realkreditobligationer anvender Danske Bank en realkreditmodel, som tager udgangspunkt i: Rentescenarier beregnet ud fra de nuværende markedsforhold ved hjælp af en rentestrukturmodel En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale varighed.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

Er et mål for en obligations følsomhed overfor dens spænd til rentekurven den prises på. Eksempelvis vil en korigeret spænd varighed på 5 betyde, at obligationen forventes at falde 5% i kurs, hvis kreditspændet mellem realkredit og statsobligationer udvides med 1 procentpoint.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale spænd varighed.

NETTOBEVÆGELSER

Nettobevægelser består af ind- og udbetalinger på bankkonti, køb og salg af værdipapirer samt eventuelle reallokeringer af papirer mellem aktivklasser eller lignende. Der korrigeres for modsatrettede bevægelser.

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af alle cash flows lig nul. Pengevægtet afkast tager i modsætning til tidsvægtet afkast højde for cash flow timing. Hvis det pengevægtede afkast er større end det tidsvægtede afkast, indikerer det, at der er blevet allokeret flere penge i perioder, hvor det tidsvægtede afkast har været over gennemsnittet.

PERFORMANCE ATTRIBUTION

Med Performance Attribution menes de-komponering af merafkast i komponenter der afspejler aktive beslutninger i investerings processen, dvs. aktiv allokering (Asset Allocation) og valg af papirer (Security Selection). Beregningen er baseret på Brinson-Fachler metoden.

PRISER OG VALUTAKURSER

Priser og valutakurser i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen er baseret på forskellige kilder.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Ordliste

I bogføringsrapportering anvendes Danske Banks generelle pris politik, som også anvendes i depotopgørelser, kontoudtog, og online systemer. I investeringsrapportering anvendes andre kilder for at sikre en retvisende sammenligning med evt. benchmark og referenceafkast. Der kan derfor være forskelle mellem værdier i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen.

REFERENCE AFKAST

Reference afkast regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks.

STARTDATO

Er datoen for porteføljens første beregningsdato. Hvis porteføljen er ældre end 01-01-2010 vil startdatoen være 01-01-2010.

TIDSVÆGTET AFKAST I %

Afkast i procent er porteføljens tidsvægtede afkast på statusdagen. Ved beregning af det procentvise tidsvægtede afkast opdeles den betragtede periode i daglige delperioder. Afkastet beregnes for hver periode som den procentvise ændring mellem primo- og ultimoværdien justeret for nettoind- og -udbetalinger. Ud fra delperiodens afkast beregnes periodens samlede tidsvægtede afkast. Det er dette afkast, som anvendes ved afkastsammenligninger.

TOTAL AFKAST (BOGFØRING)

Afkastet består af 4 komponenter:

- Realiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
- Periodens ændring i urealiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
- Løbende afkast i form af modtagne aktieudbytter eller periodiserede renteindtægter

Omkostninger. Hvis der anvendes futures, indregnes marginbetalinger.

Kursgevinsten udgør summen af en eventuel kursstigning på værdipapiret - og eventuelt valutakursgevinst. Gevinsterne beregnes ud fra markedsværdien primo perioden (værdien primo perioden er altid lig værdien ultimo forrige periode). Der tages hensyn til beholdningsforskydninger i perioden. Renteindtægten er den periodiserede renteindtægt, hvilket vil sige: Forfaldne renter i perioden inkl. handelsrenter plus tilgodehavende ikke-forfaldne renter ultimo minus tilgodehavende ikke-forfaldne renter primo.

OPGØRELSESPRINCIP

Investerings- og bogføringsrapporten er opgjort ud fra handelsdag. Bogføringsrapporten er suppleret med en opgørelse over handler i indeværende rapporteringsperiode, der først afvikles i næste rapporteringsperiode.

VAR

Value at risk (VaR) er en statistisk metode, der bruges til at måle en porteføljes finansielle risiko over en periode. I denne rapport beregnes VaR på empiriske data med en 12 måneders horisont i et 95% konfidensinterval. Dette betyder, at med 5 % sandsynlighed kan porteføljen tabe mere end VaR over de næste 12 måneder.

UNDER PORTEFØLJE NIVEAU

Under portefølje niveauet er de underliggende kategorier for papirerne i porteføljen. Dette kunne for eksempel være Blandede Obligationer eller Danske Aktier.

DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Performance og risiko nøgletal vist på under portefølje niveauet inkluderer de underliggende positioner fra

GPS/TAA fonden sammen med andre ikke-GPS/TAA positioner i porteføljen.

RESIDUAL FRA DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Metoden anvendt i dekomponeringen af GPS/TAA fonden for performance nøgletallene er afhængig af beholdninger. Derfor kan det være nødvendigt at introducere en residual position for at sikre en overordnet uændret performance, da der kan være forskelle mellem beholdninger og transaktioner. Residualet kan forekomme med en markedsværdi og et bidragsafkast til porteføljen i rapporten.

SCENARIO AFKAST GFR -DEN STORE FINANSKRISE

Start: 2007-10-21 / Slut: 2008-10-27
Efter Lehman Brothers erklærer sin konkurs i midt september fulgte flere bankers konkurs med og de globale finansielle markeder blev i stigende grad mere usikre på hvor omfattende konsekvenserne ville være.

EUCRISIS11

Start: 2011-06-30 / Slut: 2011-11-24
I den europæiske lande gældskrise var nogle af Eurozone medlemsstaterne ikke i stand til at betale eller refinansiere statsgælden, eller betale kaution for de overforgældte banker under deres nationale opsyn.

FEDTAPER

Start: 2013-05-22 / Slut: 2013-09-05
Den amerikanske centralbank annoncerede uventet at den ville bremse tempoet af køb af aktiver, der var en del af dens "quantitative easing" (QE) program, hvilket forudsagde et "taper tantrum" som hovedsageligt påvirkede markeds rentesatsen.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Ordliste

CHINA&OIL15-16

Start: 2015-12-01 / Slut: 2016-02-11

Efter styrkelsen af den amerikanske dollar (USD) og et stort fald i olie priserne var Kina nødt til at devaluere deres valuta, flere EM lande var udsat for recessioner, og den globale vækst udsigt blev negativ.

GROWTHSCAREFALL18

Start: 2018-10-01 / Slut: 2018-12-24

Tariffer og handelskrig, en kontinuerlig stramning af pengepolitikken, og en stigende granskning af store tech virksomheder, satte i sidste ende en dæmper på den globale vækst.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Disclaimer

BEMÆRK

Rapportens data og beregninger erstatter ikke kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte-, rente- og udtrækningsmeddelelser mv., der er sendt fra Danske Bank. Indholdet i rapporten er ikke revideret og kan som sådan ikke anvendes som regnskabsgrundlag. En mere detaljeret opdeling af gebyrer for porteføljepleje samt handelsomkostninger kan på anmodning fås hos Danske Bank.

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Afviklingsbøder bliver bogført med én måneds forsinkelse.

PASSER DIN INVESTERINGSLØSNING STADIG TIL DIG?

Vi forvalter dine investeringer, på baggrund af dine investeringsmål, din økonomiske situation, dit kendskab til investeringer, din risiko villighed og din investeringshorisont. Samlet kaldes det din investeringsprofil. Hvis denne investeringsprofil fortsat passer på dig, er investeringsløsningen stadigvæk en god løsning til dig. Er der sket forandringer eller du bare ønsker at få tjekket om din profil stadig passer, beder vi dig kontakte din rådgiver. Det er vigtigt, at din investeringsprofil er opdateret, da vi administrerer din investeringer efter hvordan, din risiko og tidshorisont er. Den oplyste investeringsprofil i rapporten kan afvige, hvis du har fået lagt en ny investeringsprofil inden for de seneste 5 bank dage. Såfremt investeringsprofilen ændres, vil investeringsaftalen også skulle ændres.

KILDE

MSCI-oplysninger må kun anvendes til internt brug, og må ikke gengives eller videregives i nogen form eller bruges som grundlag for eller som en bestanddel af et finansielt instrument, produkt eller indeks. MSCI-oplysninger skal ikke opfattes som investeringsvejledning eller som en anbefaling om at foretage (eller undlade at foretage) en investeringsbeslutning af enhver art, og investorer må ikke handle i tillid til sådanne oplysninger. Historiske data og analyser skal ikke betragtes som en indikation af eller garanti for fremtidige performanceanalyser, forventninger eller forudsigelser. MSCI-oplysninger gives som "de er og forefindes", og brugeren af sådanne oplysninger påtager sig den fulde risiko for enhver anvendelse deraf. MSCI, dets tilknyttede selskaber og andre, der er involveret i eller tilknyttet kompilering, beregning eller udarbejdelse af MSCI-oplysninger (under ét "MSCI-parterne"), fraskriver sig udtrykkeligt ethvert ansvar (herunder, men ikke begrænset til, ansvar for originalitet, nøjagtighed, fuldstændighed, betimelighed, ikke-krænkelser, kurans og brugbarhed), hvad angår sådanne oplysninger. Uden begrænsning af ovenstående kan ingen MSCI-part under nogen omstændigheder holdes ansvarlig for direkte eller indirekte tab eller skader, for dokumenterede tab eller skader samt for afledte skader, følgeskader (herunder, uden begrænsning, driftstab) eller andre skader samt for pønalerstatning. (www.msicibarra.com)

Oplysningerne er hentet fra kilder, der menes at være pålidelige, men J.P. Morgan garanterer ikke deres fuldstændighed eller nøjagtighed. Indekset anvendes med tilladelse. Indekset må ikke kopieres, anvendes eller distribueres uden J.P. Morgans forudgående skriftlige godkendelse. Copyright 2016, J.P. Morgan Chase & Co. Alle rettigheder forbeholdes.

STOXX Limited ("STOXX") er kilden til flere DJ Stoxx-indeks og de data der omfattes deri. STOXX har ikke været involveret i oprettelsen af den rapporterede information og giver derfor ingen garanti for indholdet og fraskriver sig ethvert ansvar (uagtet om eller på anden måde) - herunder, men ikke begrænset til, for nøjagtigheden, tilstrækkeligheden, korrektheden, fuldstændigheden, aktualiteten og brugbarhed til ethvert formål - med hensyn til eventuelle rapporterede oplysninger eller i forbindelse med fejl, udeladelser eller afbrydelser i indeks eller dets data. Enhver formidling eller viderefordeling af sådanne oplysninger vedrørende STOXX er forbudt.

30. september 2024

Punkt 5.1., Bilag 5: Pkt 5.1.5.1 –
BILAG
Rapport_PM6806_202409.PDF

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Danske Bank

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		4
Strategi kommentar		5
Markedskommentar		7
Investeringsrapport		9
Porteføljeoverblik		10
Performanceoverblik		11
Aktivallokering		13
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	14
Risikorapport		15
Risiko pr. fondskode		16
Risiko Beregninger		17
Bogføringsrapport		18
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	19
Beholdninger		20
Afkast	År til dato	21
Afstemning		22
Uafviklede handler		23
Transaktioner	År til dato	24
Ordliste		27
Disclaimer		30

Bankkonto	Depotnummer
12690770	3029136211
Fondnavn - kort	Fondnavn - lang
DIE AlmBolKtObWd	DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK W d

Porteføljeinformation	
Kundekategori:	Detail
Regnskabsår:	01.01 - 31.12
Porteføljevaluta:	DKK
Startdato performance:	20-12-2018

Kontaktinformation
Danske Bank A/S
CVR-nr. 61126228
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Henrik Mølsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Kommentarrapport

Sønderborg Andelsboligforening

STRATEGI KOMMENTAR PR. 30-09-2024



DANSKE OBLIGATIONER

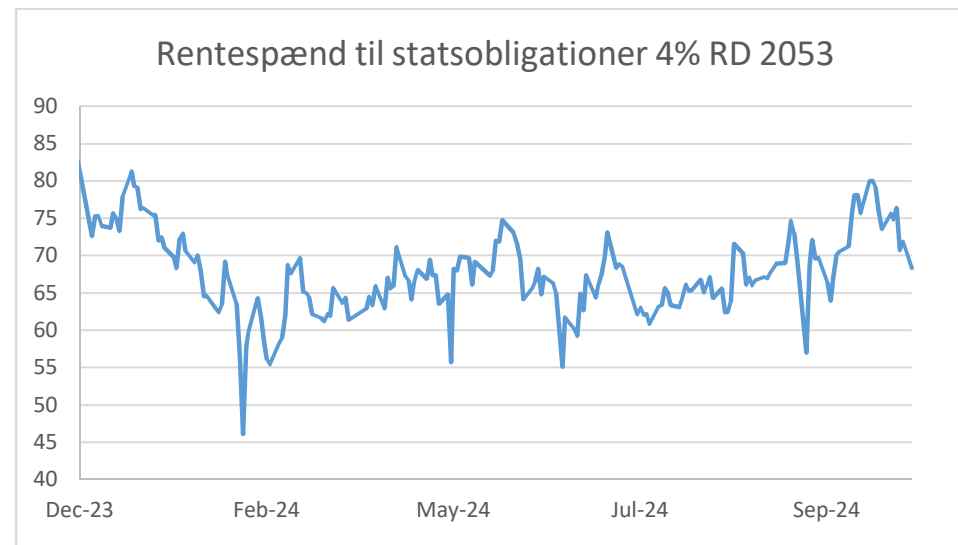
Den danske obligationsportefølje gav i sidste kvartal et afkast på 2,00%

Årets tredje kvartal bød på rentefald. Således endte kvartalet med, at de 2-årige renter faldt med 0,78 procentpoint, de 10-årige renter faldt 0,40 procentpoint og de 30-årige renter faldt 0,25 procentpoint. Den Europæiske Centralbank (ECB) sænkede renten med 0,25 procentpoint, således at indlånsrenten nu er 3,50 pct. I Danmark fulgte Nationalbanken ECB, hvorefter indskudsbevisrenten nu er 3,10 pct.

Obligation	Rente	Obligation	Rente/ Kurs
1-årige rentetilpasningsobligationer	2,43 %	5-årige rentetilpasningsobligationer	2,32 %
3-årige rentetilpasningsobligationer	2,21 %	30-årige 4%-obligationer	99,87

Kilde: Danske Bank AM - En division af Danske Bank A/S

Rentefaldet hen over kvartalet har sendt de 30-årige 4%-obligationer tættere på kurs 100. Hvis de kommer over kurs 100, vil udstedelsen skifte fra 4%-obligationerne til 3,5%-obligationer, som realkreditinstitutterne allerede har åbnet. Hvis udstedelsen skifter til 3,5%-obligationerne, forventer vi at se en stigning i indfrielse på de 30-årige 5%-obligationer, da mange låntagere i 5%-obligationerne har opkonverteret fra lån med lav kupon, så vi forventer, at de er hurtige til at nedkonvertere.



Kilde: Danske Bank AM - En division af Danske Bank A/S

Overordnet strategi

Porteføljen er overvejende investeret i realkreditobligationer og består primært af konverterbare obligationer og variabelt forrentede obligationer med og uden renteloft. Porteføljens andel af konverterbare obligationer ligger på omkring 40 pct.

Det har været et fornuftigt kvartal for investorer i konverterbare realkreditobligationer, da de er blevet understøttet af faldende volatilitet.



Porteføljen er investeret med en høj andel af realkreditobligationer, da vi vurderer, at realkreditobligationer tilbyder en attraktiv merrente i forhold til statsobligationer. Renterisikoen i porteføljen er fortsat over middel.

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 30-09-2024

USA: FEDERAL RESERVE STARTER FESTEN MED ET BRAG

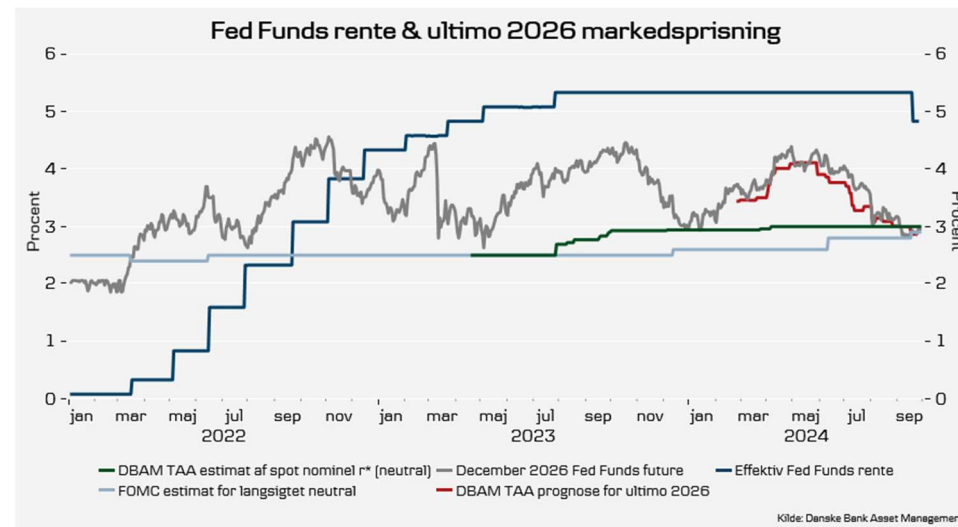
Sjældent har en amerikansk arbejdsmarkedsrapport været ventet med så stor spænding som den for august 2024. Efter den svage rapport for juli og Federal Reserve-chef Jerome Powells efterfølgende kommentarer om, at det er på tide at sænke renten, anså mange den næste arbejdsmarkedsrapport som afgørende - ikke alene for beslutningen ved det pengepolitiske møde i september, men også for diskussionen om, hvorvidt USA er på vej i recession.

Rapporten blev frigivet fredag den 6. september og landede mellem to stole. Arbejdsløsheden, som var steget markant henover sommeren, faldt. Men den faldt kun marginalt. Og beskæftigelsesvæksten steg - men der kom betydelige nedrevideringer til tidligere rapporter. Dermed var arbejdsmarkedsrapporten stærk nok til at dulme recessionsbekymringen (i hvert fald for en stund), men den var stadig svag nok til, at Federal Reserve kunne starte rentenedsættelserne med 0.5 procentpoint.

Senere på dagen kom der dog mere klarhed, idet en af Federal Reserves toneangivende guvernører, Christopher Waller, blev sendt i byen med budskabet om, at han p.t. ikke så grund til at skynde sig med rentenedsættelserne. Den efterfølgende inflationsrapport, frigivet den 11. september, var en spids til den høje side, og markedet lå for en stund priset til en rentenedsættelse på 0,25 procentpoint.

Men torsdag og fredag hhv. den 12. og 13. september dukkede der pludselig flere historier op i medierne om, at beslutningen om størrelsen på rentenedsættelsen stadig var usikker. Markedet tog dette som klart tegn på, at Federal Reserve ønskede at ændre markedets forventning til det forestående rentemøde. På dagen for beslutningen var markedet næsten delt på midten imellem 0,25 og 0,5 procentpoint.

Derfor var beslutningen om at sætte renten ned med 0,5 procentpoint stadig en overraskelse. På det efterfølgende pressemøde begrundede Powell beslutningen med, at arbejdsmarkedet nu var svækket nok til ikke længere at udgøre en egentlig trussel mod centralbankens mål om at få inflationen det sidste stykke ned til målsætningen. Samtidigt havde de seneste inflationsdata været gode.



Vi ændrede vores pengepolitiske prognose markant i sommers, da Powell første gang offentligt nævnte, at arbejdsmarkedet var tilbage i balance. Vi mener dog, at markedet indregner en lidt for aggressiv pengepolitisk lempelse på den helt korte bane. Det skyldes højst sandsynligt forskellige opfattelser af det fremadrettede vækstbillede, hvor vi stadig er betydeligt mere optimistiske end de fleste.

Helt central er vores opfattelse af arbejdsmarkedet. Vi mener fortsat, at den sande underliggende beskæftigelsesvækst er omkring 150.000 jobs per måned. Det skyldes primært vores solide vækstprognose med forventet vækst over 2% de kommende kvartaler. Idet immigrationsbølgen allerede er aftaget betydeligt, forventer vi således, at arbejdsløsheden har toppet og vil være let faldende frem mod 2026. Får vi ret i det, skal pengepolitikken stadig normaliseres, men det behøver ikke gå så hurtigt, som markedet indregner. Fremfor alt cementerer det, at vi stadig ser frem mod en særdeles robust amerikansk økonomi - til gavn for de fleste.

EUROOMRÅDET: SKAL ECB I ARBEJDSTØJET IGEN I OKTOBER?

Modsat Federal Reserve valgte ECB at fortsætte rentenedsættelserne i stille tempo med beslutningen om at sænke den ledende rente med 0,25 procentpoint til 3,5% ved september-mødet. Igen var det lidt af en kommunikativ øvelse for ECB-chef Christine Lagarde, idet især den indenlandske inflation stadig så stædig (høj) ud. Omvendt var Lagarde og hendes kollegaer bevæbnet med nye prognoser fra deres økonomer, der stadig viser, at inflationen er på vej ned mod målsætningen. Det var nok til at retfærdiggøre endnu en rentenedsættelse, om end Lagarde (igen) pointerede, at de ikke har sat sig fast på en kurs på autopilot og fortsat vil være dataafhængige. I så fald vil næste rentenedsættelse sandsynligvis være på sin plads til december.

Det narrativ overlevede dog ikke længe. Først kom de månedlige erhvervstillidsindikatorer den 23. september. De var markant svagere end ventet. Specielt den altafgørende servicesektor så ud til at være ved at miste pusten som vækstmotor. Det viser sig tydeligst i de arbejdsmarkedsrelaterede underkomponenter, der nu er på niveauer, hvor beskæftigelsesvæksten er tæt på nul.

I slutningen af måneden blev disse data fulgt op af nationale inflationsdata for bl.a. Frankrig og Spanien. De viste markant lavere end forventet inflation og rykkede markedet yderligere i retning af, at ECB allerede skal sænke renten igen ved deres møde i oktober. Vi deler den opfattelse.

Vi minder dog om, at en af årsagerne til den lavere end forventede vækst i Europa skyldes den finanspolitiske opstramning. Sammen med risikoen for handelskrig med USA under Donald Trump er det fortsat den største kortsigtede trussel mod væksten i Europa – og den er midlertidig. Så selvom ECB med god grund skal fortsætte normaliseringen af pengepolitikken, maner vi til en vis grad af besindighed. Vi forventer således, at væksten i euroområdet accelererer frem mod anden halvår af 2025, efterhånden som den finanspolitiske opstramning ophører.

Vi understreger dog her, at en handelskrig med USA under Trump kan forlænge perioden med vækst under trend og give (også massiv) kortsigtet usikkerhed.

KINA: LETTELSES SUK

Den kinesiske økonomi har leveret den ene skuffelse efter den anden i år – bl.a. fordi myndighederne ikke for alvor har taget fat om de store udfordringer. Noget tyder dog på, myndighederne nu ønsker at gøre mere. Et væld af nye lempelser blev annonceret i slutningen af september og skabte fornyet optimisme. Mest afgørende, også for os, er, at det er mere koordineret end tidligere. Det skaber håb om, at den pletvis og ukoordinerede tilgang er overstået. Og det skabte optimisme i markederne.

Vi har dog ikke ændret vores udsigter for Kina på baggrund af de seneste udmeldinger. Vi havde allerede indregnet en acceleration i den unormalt lave vækst. Fremfor alt minder vi om, at Kina ikke har specielt meget frirum til at lempe den økonomiske politik grundet den allerede meget høje indenlandske gældsættelse og de strukturelle udfordringer på boligmarkedet. Vi forventer derfor fortsat, at væksten accelererer op mod trend, dvs. fra de nuværende knap 3% til lidt over 4%. Kinas udfordringer rummer dog også et element af mistillid – blandt både forbrugere, virksomheder og markedsdeltagere. De seneste ændringer i den økonomiske politik kan derfor få større markeds-mæssig konsekvens, hvis tilliden til myndighederne for alvor genoprettes. Det vil vi se, før vi tror det.

AKTIVALLOKERING: VI REDUCEREDE DEN TAKTISKE RISIKO EN SMULE

Med en stærk amerikansk økonomi og den overraskende store rentenedsættelse i ryggen steg amerikanske aktier til nye rekorder. Kinas udmeldinger sendte kinesiske aktier mod himlen og hjalp de brede "nye markeder". Samtidigt smittede dette også af på Europa, som fortsat er betydeligt afhængig af Kina som eksportmarked. Vi fastholdt vores pæne aktieovervægt indtil slutningen af måneden, hvor vi reducerede overvægten en smule, idet markederne bedre reflekterede vores forventninger.

Vi fastholder dog en pæn aktieovervægt ved indgangen til oktober i forventning om fortsat overraskende solid vækst i USA, lavere inflation og yderligere pengepolitiske lempelser. Det amerikanske valg nærmer sig med hastige skridt og kan give skulps på markederne, især udenfor USA.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 30-09-2024

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	0,69	2,00	2,76	3,52	6,44	1,62

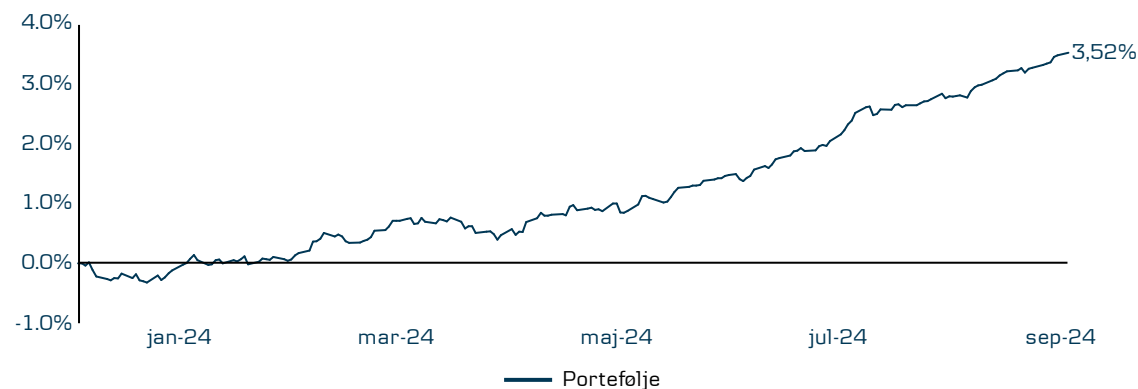
Aktivallokering	Markedsværdi	%
● Obligationer	21.557.550	99,9
● Kontanter	19.367	0,1
Total	21.576.917	100,0



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	148.342	422.444	733.568
Pengevægtet afkast i %	0,69	2,00	3,52

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK	21.557.550	99,9
PM6806 DKK CASH	19.367	0,1
I alt for Porteføljen	21.576.917	100,0

Akkumuleret afkast år til dato

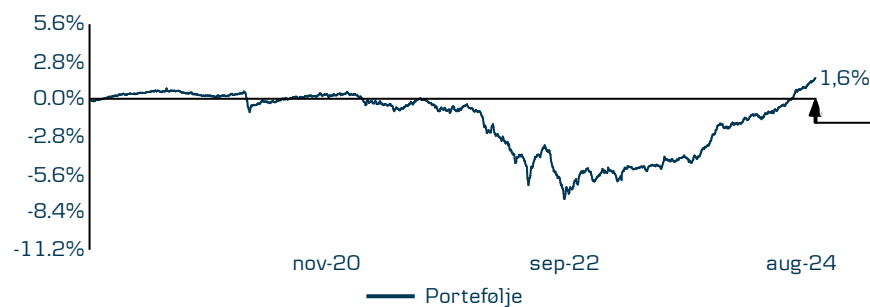


Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,75
Korrigeret varighed	2,05
Korrigeret spænd varighed	3,77
Ukorrigeret varighed	3,60
VaR i %	3,29

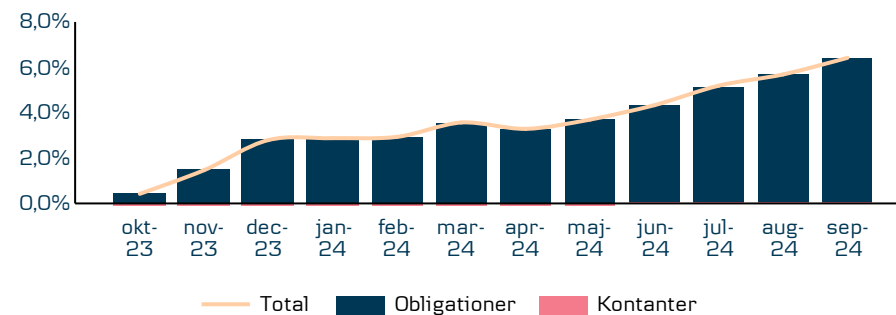
Sønderborg Andelsboligforening

PERFORMANCE PR. 30-09-2024

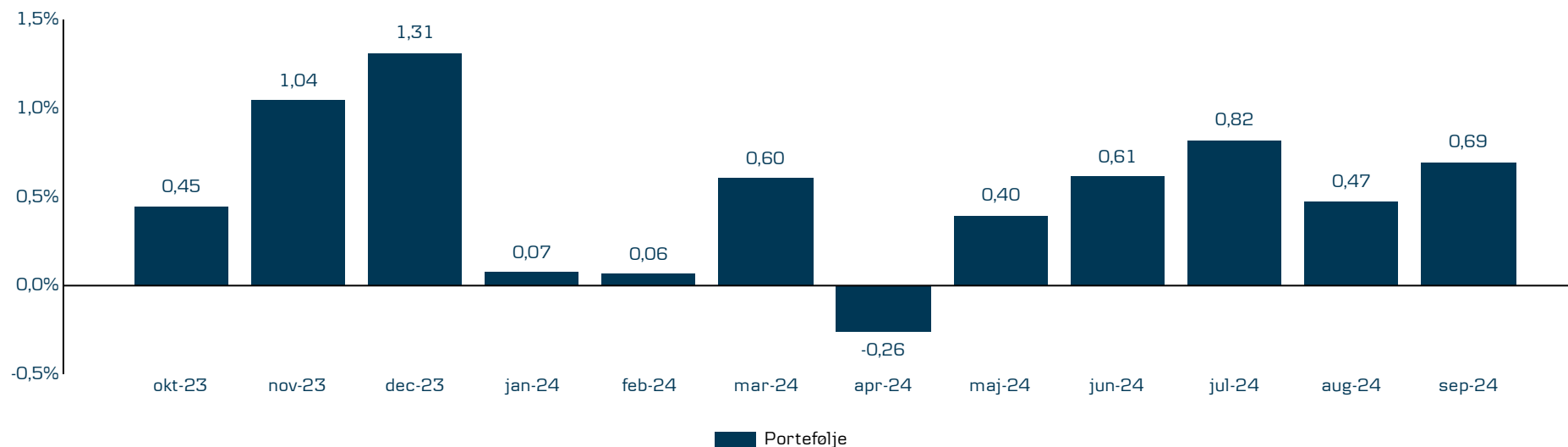
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



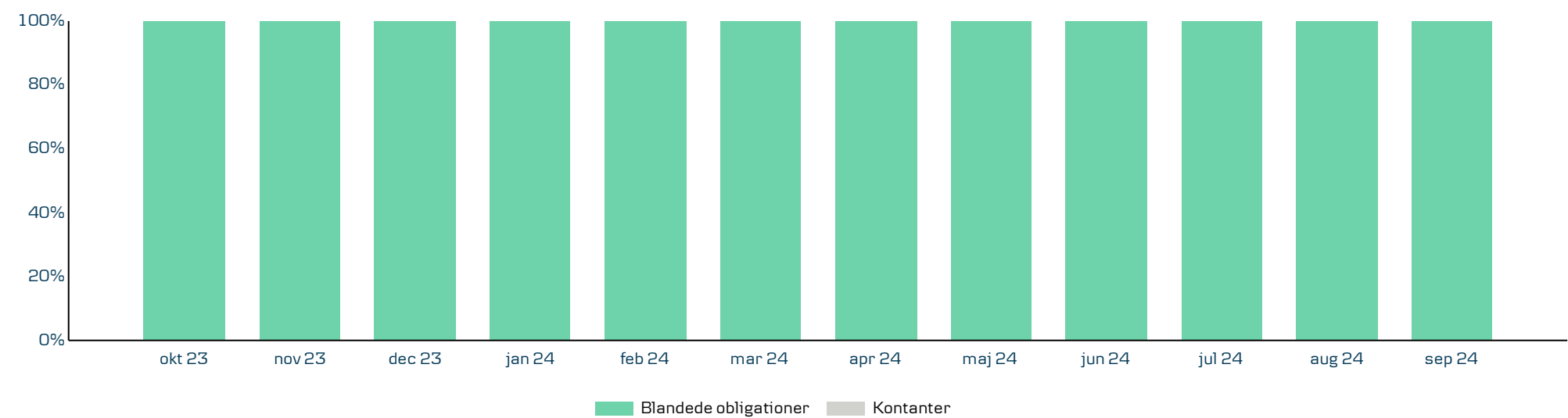
Månedlig afkast seneste 12 måneder



Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
	Portefølje	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	0,69	2,00	3,46	1,00
Blandede obligationer	0,69	2,00	3,46	1,00
Total	0,69	2,00	3,52	1,62

Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
CIBOR 1 Month, DKK	0,29%	0,92%	1,91%	2,88%	3,90%	5,62%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2023		30-06-2024		31-08-2024		30-09-2024	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	20.823.511	99,9	21.135.178	99,9	21.409.231	99,9	21.557.550	99,9
Blandede obligationer	20.823.511	99,9	21.135.178	99,9	21.409.231	99,9	21.557.550	99,9
Kontanter	19.837	0,1	19.294	0,1	19.344	0,1	19.367	0,1
Total	20.843.348	100,0	21.154.472	100,0	21.428.574	100,0	21.576.917	100,0

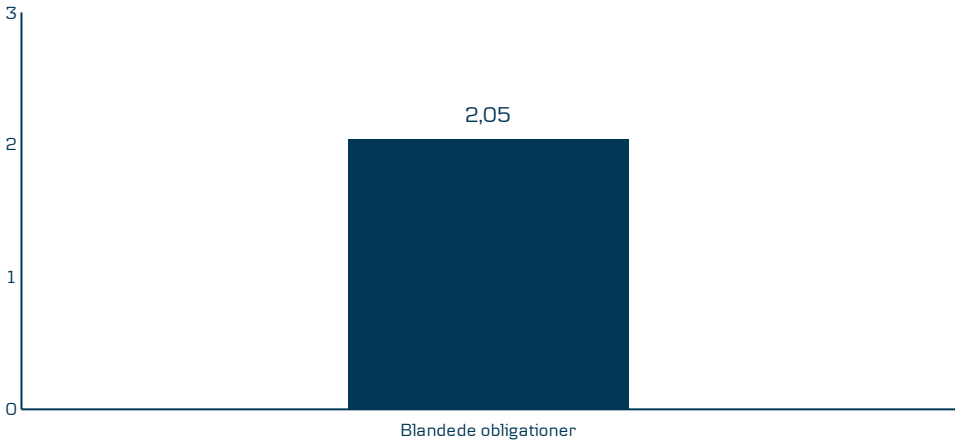
Sønderborg Andelsboligforening

TIDSVÆGTET AFKAST PR. FONDSKODE FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 30-09-2024

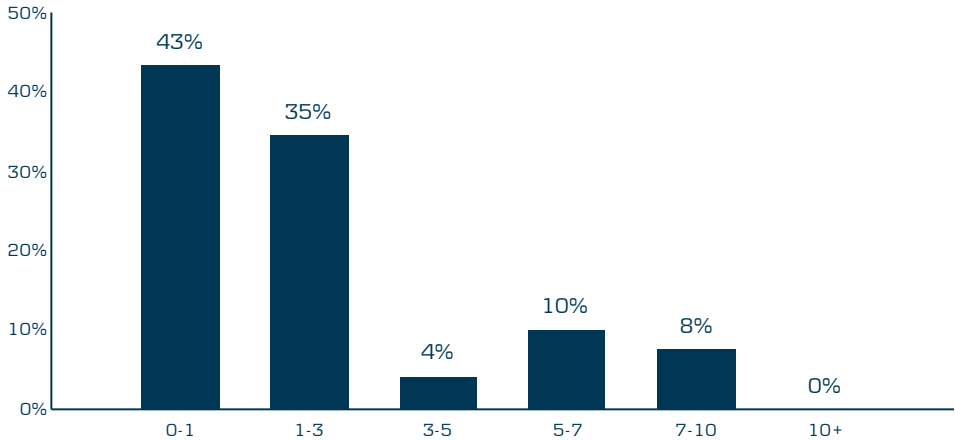
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	20.823.511,08	721.767,16	12.271,97	21.557.550,21	3,46	99,91
Kontanter							
PM6806DKKCASH		19.837,39	167,57	-638,40	19.366,56		0,09
Gebyrer							
Custody fee		-	-12,50	12,50	-		-
Reimbursement		-	11.646,07	-11.646,07	-		-
Total Gebyrer		-	11.633,57	-11.633,57	-	-	-
I alt for Porteføljen		20.843.348,47	733.568,30	0,00	21.576.916,77	3,52	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						3,52	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,75	2,05	3,77

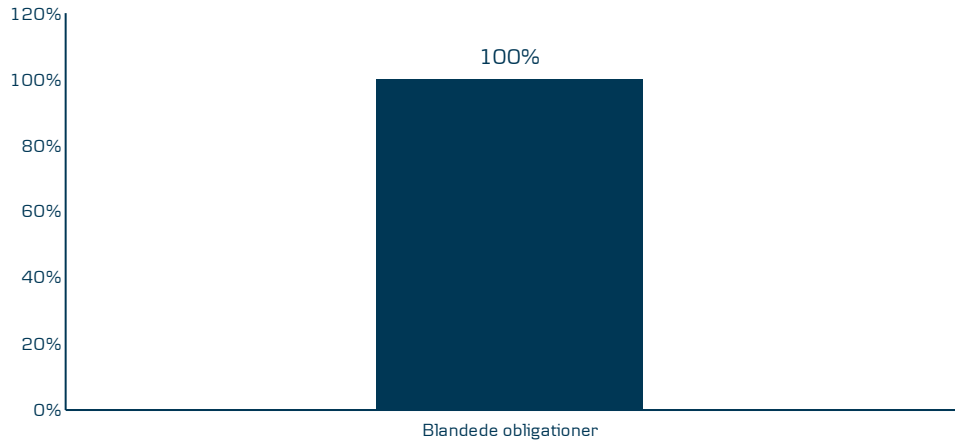
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



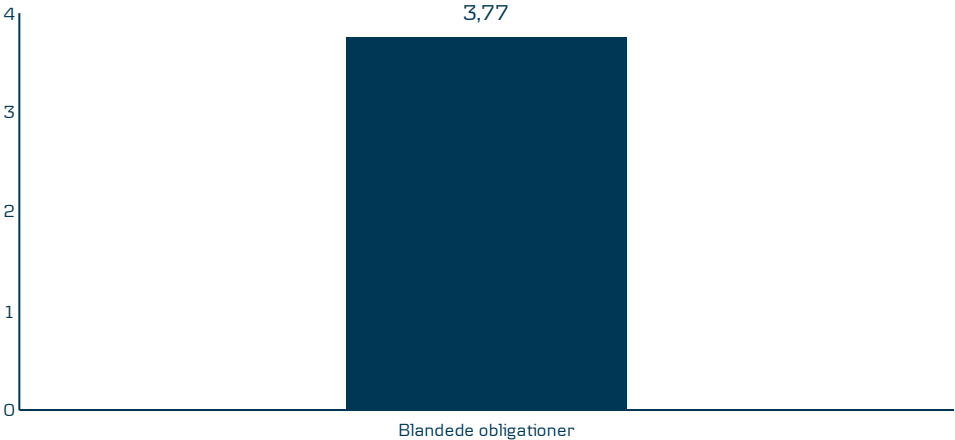
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed

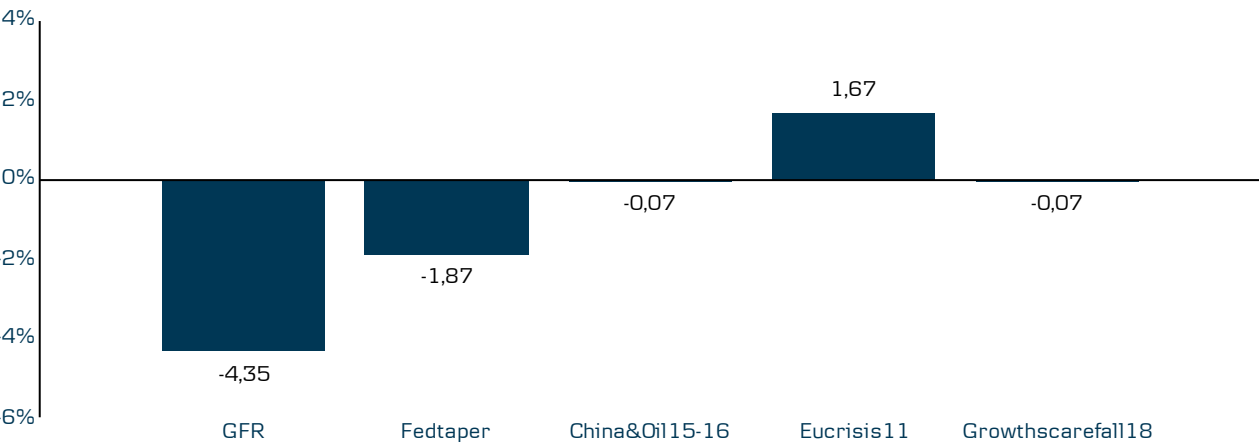


Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBolKtObWd	DK00607917	21.557.646,04	99,91	1,40	3,02	4,34	3,75	2,05	3,77
Total Blandede obligationer		21.557.646,04	99,91	1,40	3,02	4,34	3,75	2,05	3,77
Total Obligationer		21.557.646,04	99,91	1,40	3,02	4,34	3,75	2,05	3,77
Total Kontanter		19.198,99	0,09						
I alt for Porteføljen		21.576.845,03	100,00				3,75	2,05	3,77

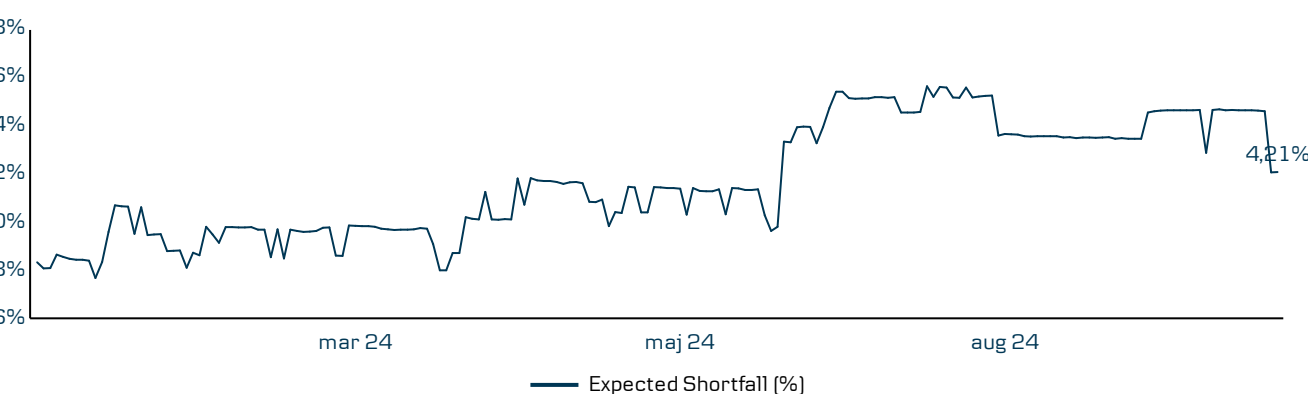
Sønderborg Andelsboligforening

RISIKO BEREGNINGER PR. 30-09-2024

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	21.576.845,03
VaR	3,3	708.859,45
Expected Shortfall	4,2	907.881,38
Volatilitet	2,0	441.843,49

Forklaring af Volatilitet, VaR og Expected Shortfall

Volatilitet estimerer spredningen af afkast over 12 måneder. I den samme tidshorizont er VaR det maksimale forventede tab i 95% af tilfældene, dvs. i 19 ud af 20 år. Expected Shortfall er det gennemsnitlige forventede tab i 1 ud af 20 år, når det værste markedets udfald trænger igennem. Optioner er modelleret med lineære udbetalinger ift. estimering af volatilitet, VaR og Expected Shortfall.

Kategori	%	ES værdi
Obligationer	4,2	906.028,46
Kontanter	0,0	1.852,92
Total	4,2	907.881,38

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 30-09-2024

Markedsværdi primo	20.843.347,61
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	506.445,85
Vedhængende renter	-57,97
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	225,54
Udbytter	215.418,00
Gebyrer	11.633,57
Afkast før skat	733.664,99
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	733.664,99
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	21.577.012,60

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	11.646,07
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	11.633,57
Total Porteføljeomkostninger	11.633,57

Sønderborg Andelsboligforening

BEHOLDNINGER PR. 30-09-2024

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	19.198,990000	100,0000	1,00000	19.198,99	167,57	19.366,56
Total Bankkonto						19.198,99	167,57	19.366,56
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	217.798,000000	100,0000	98,98000	21.557.646,04	0,00	21.557.646,04
Total Investeringsforeningsbeviser						21.557.646,04	0,00	21.557.646,04
I alt for porteføljen						21.576.845,03	167,57	21.577.012,60

Sønderborg Andelsboligforening

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 30-09-2024

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	19.198,99	-	-	-	-	167,57	167,57
Total Bankkonto			19.198,99	-	-	-	-	167,57	167,57
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	21.557.646,04	-	-	-	506.445,85	215.418,00	721.863,85
Total Investeringsforeningsbeviser			21.557.646,04	-	-	-	506.445,85	215.418,00	721.863,85
I alt for porteføljen før gebyr			21.576.845,03	-	-	-	506.445,85	215.585,57	722.031,42
Gebyr									11.633,57
I alt for Porteføljen									733.664,99

Sønderborg Andelsboligforening

AFSTEMNING PR. 30-09-2024

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
Sønderborg Andelsboligforening	12690770	19.198,99	19.198,99	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	217.798,00	217.798,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans. omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast	
Depotnummer 3029136211												
Køb												
13-02-2024	15-02-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	129,00	DKK	100,00	95,8400	12.363,36	-	0,00	12.363,36	-
Total Køb							12.363,36	-	0,00	12.363,36	-	
Corporate actions, køb												
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	2.251,00	DKK	100,00	95,6582	215.326,61	-	0,00	215.326,61	-
Total Corporate actions, køb							215.326,61	-	0,00	215.326,61	-	

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Udb. pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3029136211												
Udbytte												
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	215.418,00	DKK	100,00	1,00	215.418,00	-	-	-	215.418,00
Total Udbytte								215.418,00	-	-	-	215.418,00

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 12690770										
Kontantrente										
01-01-2024	01-01-2024		225,54	DKK	100,00	0,00	-	-	225,54	225,54
Total Kontantrente						0,00	-	-	225,54	225,54
Depotgebyr										
10-06-2024	10-06-2024		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
20-06-2024	28-06-2024	Reimbursement	11.646,07	DKK	100,00	11.646,07	-	-	-	11.646,07
Total Management honorar						11.646,07	-	-	-	11.646,07

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Ordliste

AFKAST (INVESTERING)

Afkast er gevinsten eller tabet af en investering over en given periode. Afkastet er opgjort i portefølje valutaen.

AKKUMULERET AFKASTBIDRAG

Afkastbidraget viser hvor meget et værdipapir eller en samling af værdipapirer har bidraget med til porteføljens samlede afkast. For et enkelt værdipapir vil bidraget normalt kunne regnes som dets vægt i porteføljen multipliceret med dets afkast. Afkastbidraget akkumuleres over den angivne periode.

BENCHMARK

Benchmark regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks. Benchmark skal afspejle porteføljen så godt som muligt, og derved kan afkastet anvendes som sammenligningsgrundlag for porteføljens afkast.

EFFEKTIV RENTE

Er det afkast, der opnås hvis en fastforrentet obligation holdes til udløb og alle løbende cashflows kan reinvesteres til den effektive rente. For variabelt forrentede obligationer eller konverterbare obligationer benyttes et forventet afkast ved beregningen af den effektive rente.

EKSPONERING

Eksponering udtrykker et finansielt aktivs værdi, og dermed eksponering overfor finansielle risici. For futures er eksponering lig med værdien af det underliggende aktiv.

GEBYRER

Gebyrer består af depotgebyr (aftalt med depotbanken) og porteføljeplejegebyr (beregnet på baggrund af de vilkår, der er fastsat i porteføljeaftalen).

KUNDEKATEGORI

For at sikre investorer relevant beskyttelse, information og dokumentation skal investorerne jf. MiFID-reglerne placeres i en af følgende kundekategorier: retail kunder, professionelle kunder eller godkendte modparter.

KURSVÆRDI

For værdipapirer regnes kursværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs.

MARKEDSVÆRDI

For obligationer regnes markedsværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs plus vedhængende rente.

KORRIGERET VARIGHED

Varighed er et mål for obligationens renterisiko udtrykt ved prisændringen som funktion af en ændring i rentekurven. I daglig tale defineres varighed ofte som udtryk for obligationens kursfølsomhed i forbindelse med renteændringer. Jo højere varighed obligationen har, jo større kursudsving vil den være udsat for ved en renteændring. Til beregning af korrigeret varighed på realkreditobligationer anvender Danske Bank en realkreditmodel, som tager udgangspunkt i: Rentescenarier beregnet ud fra de nuværende markedsforhold ved hjælp af en rentestrukturmodel En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale varighed.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

Er et mål for en obligations følsomhed overfor dens spænd til rentekurven den prises på. Eksempelvis vil en korrigeret spænd varighed på 5 betyde, at obligationen forventes at falde 5% i kurs, hvis kreditspændet mellem realkredit og statsobligationer udvides med 1 procentpoint.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale spænd varighed.

NETTOBEVÆGELSER

Nettobevægelser består af ind- og udbetalinger på bankkonti, køb og salg af værdipapirer samt eventuelle reallokeringer af papirer mellem aktivklasser eller lignende. Der korrigeres for modsatrettede bevægelser.

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af alle cash flows lig nul. Pengevægtet afkast tager i modsætning til tidsvægtet afkast højde for cash flow timing. Hvis det pengevægtede afkast er større end det tidsvægtede afkast, indikerer det, at der er blevet allokeret flere penge i perioder, hvor det tidsvægtede afkast har været over gennemsnittet.

PERFORMANCE ATTRIBUTION

Med Performance Attribution menes de-komponering af merafkast i komponenter der afspejler aktive beslutninger i investerings processen, dvs. aktiv allokering (Asset Allocation) og valg af papirer (Security Selection). Beregningen er baseret på Brinson-Fachler metoden.

PRISER OG VALUTAKURSER

Priser og valutakurser i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen er baseret på forskellige kilder.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Ordliste

I bogføringsrapportering anvendes Danske Banks generelle pris politik, som også anvendes i depotopgørelser, kontoudtog, og online systemer. I investeringsrapportering anvendes andre kilder for at sikre en retvisende sammenligning med evt. benchmark og referenceafkast. Der kan derfor være forskelle mellem værdier i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen.

REFERENCE AFKAST

Reference afkast regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks.

STARTDATO

Er datoen for porteføljens første beregningsdato. Hvis porteføljen er ældre end 01-01-2010 vil startdatoen være 01-01-2010.

TIDSVÆGTET AFKAST I %

Afkast i procent er porteføljens tidsvægtede afkast på statusdagen. Ved beregning af det procentvise tidsvægtede afkast opdeles den betragtede periode i daglige delperioder. Afkastet beregnes for hver periode som den procentvise ændring mellem primo- og ultimoværdien justeret for nettoind- og -udbetalinger. Ud fra delperiodens afkast beregnes periodens samlede tidsvægtede afkast. Det er dette afkast, som anvendes ved afkastsammenligninger.

TOTAL AFKAST (BOGFØRING)

Afkastet består af 4 komponenter:
Realiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
Periodens ændring i urealiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
Løbende afkast i form af modtagne aktieudbytter eller periodiserede renteindtægter

Omkostninger. Hvis der anvendes futures, indregnes marginbetalinger.

Kursgevinsten udgør summen af en eventuel kursstigning på værdipapiret - og eventuelt valutakursgevinst. Gevinsterne beregnes ud fra markedsværdien primo perioden (værdien primo perioden er altid lig værdien ultimo forrige periode). Der tages hensyn til beholdningsforskydninger i perioden. Renteindtægten er den periodiserede renteindtægt, hvilket vil sige: Forfaldne renter i perioden inkl. handelsrenter plus tilgodehavende ikke-forfaldne renter ultimo minus tilgodehavende ikke-forfaldne renter primo.

OPGØRELSESPRINCIP

Investerings- og bogføringsrapporten er opgjort ud fra handelsdag. Bogføringsrapporten er suppleret med en opgørelse over handler i indværende rapporteringsperiode, der først afvikles i næste rapporteringsperiode.

VAR

Value at risk (VaR) er en statistisk metode, der bruges til at måle en porteføljes finansielle risiko over en periode. I denne rapport beregnes VaR på empiriske data med en 12 måneders horisont i et 95% konfidensinterval. Dette betyder, at med 5 % sandsynlighed kan porteføljen tabe mere end VaR over de næste 12 måneder.

UNDER PORTEFØLJE NIVEAU

Under portefølje niveauet er de underliggende kategorier for papirerne i porteføljen. Dette kunne for eksempel være Blandede Obligationer eller Danske Aktier.

DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Performance og risiko nøgletal vist på under portefølje niveauet inkluderer de underliggende positioner fra

GPS/TAA fonden sammen med andre ikke-GPS/TAA positioner i porteføljen.

RESIDUAL FRA DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Metoden anvendt i dekomponeringen af GPS/TAA fonden for performance nøgletallene er afhængig af beholdninger. Derfor kan det være nødvendigt at introducere en residual position for at sikre en overordnet uændret performance, da der kan være forskelle mellem beholdninger og transaktioner. Residualet kan forekomme med en markedsværdi og et bidragsafkast til porteføljen i rapporten.

SCENARIO AFKAST GFR -DEN STORE FINANSKRISE

Start: 2007-10-21 / Slut: 2008-10-27
Efter Lehman Brothers erklærer sin konkurs i midt september fulgte flere bankers konkurs med og de globale finansielle markeder blev i stigende grad mere usikre på hvor omfattende konsekvenserne ville være.

EUCRISIS11

Start: 2011-06-30 / Slut: 2011-11-24
I den europæiske lande gældskrise var nogle af Eurozone medlemsstaterne ikke i stand til at betale eller refinansiere statsgælden, eller betale kaution for de overforgældet banker under deres nationale opsyn.

FEDTAPER

Start: 2013-05-22 / Slut: 2013-09-05
Den amerikanske centralbank annoncerede uventet at den ville bremse tempoet af køb af aktiver, der var en del af dens "quantitative easing" (QE) program, hvilket forudsagde et "taper tantrum" som hovedsageligt påvirkede markeds rentesatsen.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Ordliste

CHINA&OIL15-16

Start: 2015-12-01 / Slut: 2016-02-11

Efter styrkelsen af den amerikanske dollar (USD) og et stort fald i olie priserne var Kina nødt til at devaluere deres valuta, flere EM lande var udsat for recessioner, og den globale vækst udsigt blev negativ.

GROWTHSCAREFALL18

Start: 2018-10-01 / Slut: 2018-12-24

Tariffer og handelskrig, en kontinuerlig stramning af pengepolitikken, og en stigende granskning af store tech virksomheder, satte i sidste ende en dæmper på den globale vækst.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2024



Disclaimer

BEMÆRK

Rapportens data og beregninger erstatter ikke kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte-, rente- og udtrækningsmeddelelser mv., der er sendt fra Danske Bank. Indholdet i rapporten er ikke revideret og kan som sådan ikke anvendes som regnskabsgrundlag. En mere detaljeret opdeling af gebyrer for porteføljepleje samt handelsomkostninger kan på anmodning fås hos Danske Bank.

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Afviklingsbøder bliver bogført med én måneds forsinkelse.

PASSER DIN INVESTERINGSLØSNING STADIG TIL DIG?

Vi forvalter dine investeringer, på baggrund af dine investeringsmål, din økonomiske situation, dit kendskab til investeringer, din risiko villighed og din investeringshorisont. Samlet kaldes det din investeringsprofil. Hvis denne investeringsprofil fortsat passer på dig, er investeringsløsningen stadigvæk en god løsning til dig. Er der sket forandringer eller du bare ønsker at få tjekket om din profil stadig passer, beder vi dig kontakte din rådgiver. Det er vigtigt, at din investeringsprofil er opdateret, da vi administrerer din investeringer efter hvordan, din risiko og tidshorisont er. Den oplyste investeringsprofil i rapporten kan afvige, hvis du har fået lagt en ny investeringsprofil inden for de seneste 5 bank dage. Såfremt investeringsprofilen ændres, vil investeringsaftalen også skulle ændres.

KILDE

MSCI-oplysninger må kun anvendes til internt brug, og må ikke gengives eller videregives i nogen form eller bruges som grundlag for eller som en bestanddel af et finansielt instrument, produkt eller indeks. MSCI-oplysninger skal ikke opfattes som investeringsvejledning eller som en anbefaling om at foretage (eller undlade at foretage) en investeringsbeslutning af enhver art, og investorer må ikke handle i tillid til sådanne oplysninger. Historiske data og analyser skal ikke betragtes som en indikation af eller garanti for fremtidige performanceanalyser, forventninger eller forudsigelser. MSCI-oplysninger gives som "de er og forefindes", og brugeren af sådanne oplysninger påtager sig den fulde risiko for enhver anvendelse deraf. MSCI, dets tilknyttede selskaber og andre, der er involveret i eller tilknyttet kompilering, beregning eller udarbejdelse af MSCI-oplysninger (under ét "MSCI-parterne"), fraskriver sig udtrykkeligt ethvert ansvar (herunder, men ikke begrænset til, ansvar for originalitet, nøjagtighed, fuldstændighed, betimelighed, ikke-krænkelser, kurans og brugbarhed), hvad angår sådanne oplysninger. Uden begrænsning af ovenstående kan ingen MSCI-part under nogen omstændigheder holdes ansvarlig for direkte eller indirekte tab eller skader, for dokumenterede tab eller skader samt for afledte skader, følgeskader (herunder, uden begrænsning, driftstab) eller andre skader samt for pønalerstatning. (www.msicibarra.com)

Oplysningerne er hentet fra kilder, der menes at være pålidelige, men J.P. Morgan garanterer ikke deres fuldstændighed eller nøjagtighed. Indekset anvendes med tilladelse. Indekset må ikke kopieres, anvendes eller distribueres uden J.P. Morgans forudgående skriftlige godkendelse. Copyright 2016, J.P. Morgan Chase & Co. Alle rettigheder forbeholdes.

STOXX Limited ("STOXX") er kilden til flere DJ Stoxx-indeks og de data der omfattes deri. STOXX har ikke været involveret i oprettelsen af den rapporterede information og giver derfor ingen garanti for indholdet og fraskriver sig ethvert ansvar (uagtet om eller på anden måde) - herunder, men ikke begrænset til, for nøjagtigheden, tilstrækkeligheden, korrektheden, fuldstændigheden, aktualiteten og brugbarhed til ethvert formål - med hensyn til eventuelle rapporterede oplysninger eller i forbindelse med fejl, udeladelser eller afbrydelser i indeks eller dets data. Enhver formidling eller viderefordeling af sådanne oplysninger vedrørende STOXX er forbudt.



Foto: John Angelillo/UPI/Ritzau Scanpix

Amerikansk økonomi vil overraske med sin styrke

VORES AKTUELLE FORVENTNINGER: På den korte bane kan det amerikanske valg få stor betydning for de finansielle markeder uden for USA, men valget vil ikke ændre på de solide udsigter for amerikansk økonomi. Når støvet har lagt sig, kan globale aktier derfor fortsætte op, drevet af solid vækst, mens renterne vil være stabile til let faldende, drevet af lempeligere pengepolitik.

Federal Reserve leverede i september den første rentenedsættelse i fire år – og der er flere på vej. Vi forventer, at det vil være med til at sikre en fortsættelse af det amerikanske opsving.



Foto: Hu Yousong Xinhua/Xinhua/Ritzau Scanpix

KVARTALET DER GIK

USA skuffer – men tager så førertrøjen på igen

Efter et flot første halvår skuffede amerikansk økonomi i årets tredje kvartal. Eller det vil sige – det afhænger af, hvilke briller vi tager på. Den svage arbejdsmarkedsrapport for juli satte igen gang i spekulationer om en forestående recession. Men de højfrekvente nøgletal bakkede ikke op om narrativet om, at økonomien abrupt havde mistet momentum. Tværtimod var andre data konsistente med, at økonomien voksede knap 3% i 3. kvartal.



Det vigtigste tema i Europa blev endegyldige tegn på, at det hidtil stærke europæiske arbejdsmarked endelig giver sig efter en langvarig periode med lav vækst.

Den største begivenhed blev dog det pengepolitiske møde i september. Federal Reserve skød rentenedsættelserne i gang med en reduktion af den ledende rente på 0,5 procentpoint. Centralbankchef Jerome Powell signalerede samtidigt, at der er flere nedsættelser på vej i år, svarende til 2 mere af 0,25 procentpoint. Og flere endnu næste år.

Motivationen bag den markante beslutning var flere. Powell indrømmede på pressekonferencen, at de nok havde sænket renten med 0,25 procentpoint ved juli-mødet, hvis de havde kendt til den svage arbejdsmarkedsrapport, herunder især den stigende arbejdsløshed. Men også de gode inflationsdata havde flyttet dem i retning af, at det var på tide at lempe pengepolitikken. En af de ledende guvernører i Federal Reserve, Christopher Waller, fortalte ved et efterfølgende interview, at inflationen på det seneste har været tæt på målsætningen og endda markant under, hvis vi tager højde for, at den boligrelaterede inflation sandsynligvis er fejlmålt i de officielle indeks. Uanset



Bo Bejstrup
Chief Portfolio Manager
Head of Macro & TAA
Danske Bank Asset
Management

årsag cementerede beslutningen, at Federal Reserve nu for alvor vil sikre en fortsættelse af det amerikanske opsving.

Euroområdet: Arbejdsmarkedet svækkes

De franske valg endte markant bedre end frygtet, idet yderfløjene ikke for alvor kom til magten. Det gav et lettelsens suk blandt mange, men nye bekymringer dukkede hurtigt op. Dels truer en handelskrig med USA under en anden periode med Donald Trump som præsident, dels truer Trumps vaklende støtte til det militære samarbejde Ukraines – og Europas – kamp mod Ruslands aggressivitet.

Men det vigtigste tema blev dog endegyldige tegn på, at det hidtil stærke europæiske arbejdsmarked endelig giver sig efter en langvarig periode med lav vækst. Godt nok er arbejdsløsheden stadig historisk lav omkring 6,5%, men de højfrekvente data peger på, at beskæftigelsesvæksten er ved at gå i stå. Det sker dog samtidigt med, at den indenlandske inflation stadig er høj, hvorfor ECB's ledende medlemmer skal navigere en svær cocktail. De valgte dog at sætte renten ned for anden gang i år, så den ledende rente nu er 3,5%. Men det fulde fokus er nu på, om væksten er så svag, at ECB bliver nødt til at accelerere rentenedsættelserne og reducere renten allerede igen i oktober.

Er der ingen ende på Kinas problemer?

Kinas økonomiske vækst fortsætter med at skuffe. Selv en stærk eksportsektor kan ikke dæmme op for de store udfordringer fra boligmarkedet og den manglende tillid til, at myndighederne kan løse Kinas langsigtede udfordringer. Vi vurderer, at væksten er faldet til under 3%, og det er i det lys, myndighedernes seneste lempelser af den økonomiske politik skal ses.

De finansielle markeder – tumult og nye rekorder

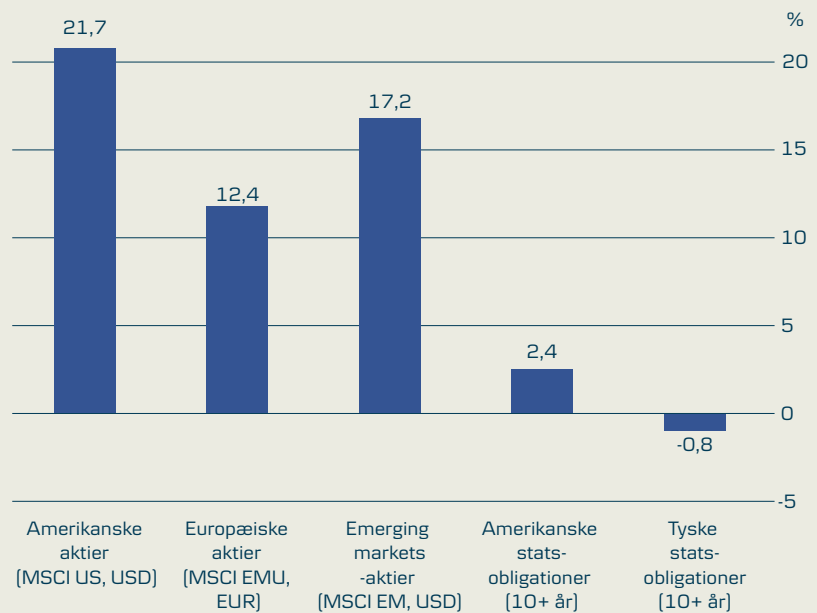
Bekymringen omkring amerikansk vækst og de voldsomme skift i den amerikanske valgkamp gav tumult på aktiemarkedet i slutningen af juli og starten af august og sendte renterne ned. Rentebevægelsen blev kun forstærket af de gode inflationsrapporter, som gav grobund for forventninger om flere rentenedsættelser.

Idet bekymringerne omkring amerikansk økonomi viste sig overdrevne, rettede aktiemarkedet sig hurtigt igen, og amerikanske aktier fortsatte til nye rekorder på ryggen af den store rentenedsættelse fra den amerikanske centralbank. Mod slutningen af måneden gav nye økonomiske lempelser i Kina ekstra fart til aktier i de nye markeder.

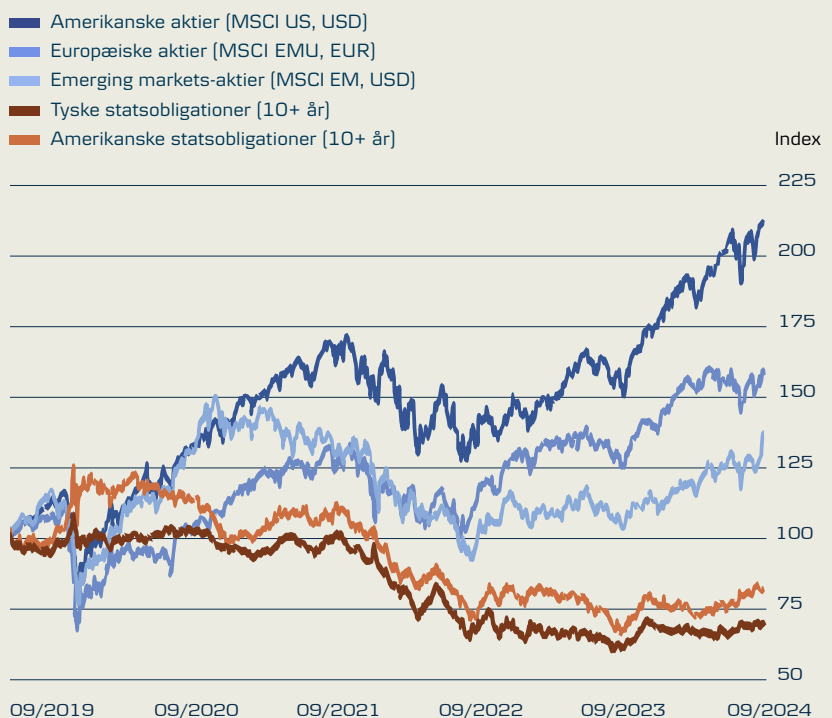
Samlet steg det globale MSCI-aktieindeks med ca. 5% for kvartalet anført af USA, mens aktier i de nye markeder også kom sig. Obligationsrenterne faldt markant, især drevet af forventningerne om yderligere betydelige rentenedsættelser fra Federal Reserve.

Totalafkast Q1-Q3 2024

Historiske afkast er ingen pålidelig indikator for fremtidige afkast, som også kan blive negative.



5 års akkumuleret afkast



Kilde: Macrobond, Bloomberg og Danske Bank Asset Management pr. 30.09.2024.



FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN - MAKROØKONOMI

Det amerikanske valg er primært en udfordring for Kina og Europa

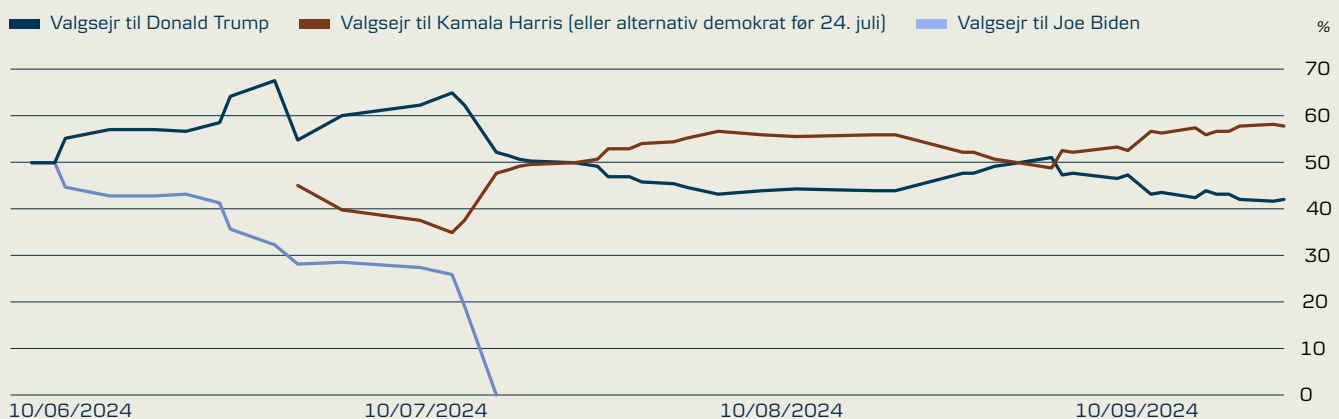
Med blot lidt over en måned til det amerikanske valg nærmer vi os forløsningsen og dermed visheden om, hvorvidt Kina og – måske – Europa skal i politisk boksekamp med en ny Trump-administration. Vores økonomiske prognoser og

forventninger til pengepolitikken afspejler vores sandsynlighedsvægtede estimer for effekter af en handelskrig på såvel vækst som inflation. I værste fald kan den koste Kina ca. 2% af BNP og 1% af BNP i euroområdet. Den primære effekt

for Kinas vedkommende er selvfølgelig via et slag til den vigtige eksportsektor, men for begge regioner rammer det også igennem en usikkerhedskanal, hvor med virksomhedernes investeringslyst svækkes. I skrivende stund vurderer vi,

Sandsynligheder for udfald af amerikanske valg

Danske Bank Asset Managements estimerede sandsynligheder baseret på data fra blandt andet meningsmålinger, bettingmarkedet mv.



Kilde: Macrobond og Danske Bank Asset Management pr. 01.10.2024.



Udfaldet af valget i USA vil have markante konsekvenser for vores vækst- og inflationsprognoser. Vinder Trump, indregner vi endnu større negative stød til Kina og Europa, fordi risikoen for handelskrig stiger. Men det er sandsynligvis ikke stød, der sender de to regioner ud i større recessioner.

at valget er tæt på 50/50 med en lille fordel til Harris.

Vi understreger derfor to ting – for det første vil udfaldet af valget have markante konsekvenser for vores vækst- og inflationsprognoser. Vinder Trump, indregner vi endnu større negative stød til Kina og Europa, fordi risikoen for handelskrig stiger yderligere. For det andet noterer vi, at det sandsynligvis ikke er stød, der sender de to regioner ud i større recessioner.

Kina har mulighed for at lempe den økonomiske politik, og for Europa vil det sandsynligvis ”blot” betyde en forlængelse af perioden med lav vækst. Her bemærker vi igen, at en afgørende årsag til den nuværende lave vækst i euroområdet er den vedvarende finanspolitiske opstramning. Dels varer den i sagens natur ikke for evigt, dels er det en politisk beslutning, om og i så fald hvordan regionen skal reagere, hvis situationen med USA eskalerer.

Det efterlader os ved valgets effekter for USA, og her spiller udfaldet af valget til Kongressen en afgørende rolle. Får et af partierne kontrol over alle magtcentre, kan – og vil – finanspolitikken komme i spil. Det var fx afgørende for Bidens to første år, at Demokraterne kontrollerede det hele og dermed sendte en voldsom ekstra finanspolitisk lempelse afsted, der satte ekstra fart på økonomien, lige som USA for alvor genåbnede efter pandemien.

Vi mener dog ikke, at vi står foran lige så betydelige ændringer denne gang. Det finanspolitiske råderum er begrænset, hvorfor ingen af parterne for alvor kan skabe større krusninger. Rydder Demokraterne bordet, vil de forsøge at forlænge Trumps skattelettelser for lav- og mellemindkomster, mens skatterne sandsynligvis stiger for de højeste dele af

indkomstskalaen. Der kommer sandsynligvis også lidt støtteordninger til investeringer, herunder i grøn energi.

Rydder Republikanerne bordet, vil de forsøge at skære virksomhedsskatten yderligere og forlænge – og måske øge – Trumps skattelettelser. Fælles for begge partier er, de vil forsøge at reducere immigrationen. Mest med en præsident Trump i spidsen.

Ultimativt bliver det dog ikke til store vækstimpulser. I værste tilfælde rammer en handelskrig den amerikanske forbruger som en skat uden mulighed for at modvirke det stød med finanspolitikken, hvis ikke Republikanerne også vinder Kongressen. På den positive side vil en præsident Harris med fuld kontrol over Kongressen hjælpe væksten en smule på vej via finanspolitikken uden negative effekter fra handelskrig og markante ændringer i immigration.

Meget støj, men ingen afsporing

Derfor konkluderer vi, at valget ikke får betydelige konsekvenser for amerikansk

vækst de næste par år, om end der selvfølgelig vil være masser af politisk støj. Vi vil dog endnu en gang understrege vigtigheden af immigrationen for rebalanceringen af arbejdsmarkedet i USA. Her har indvandringen af arbejdskraft hjulpet Federal Reserve til at bløde arbejdsmarkedet op og dæmpe inflationspresset fra lønstigninger uden at skulle forhøje renterne så meget, at det gjorde større skade på amerikansk økonomi. Netop dette område har været – og vil fortsat være – afgørende for pengepolitikken.

Ikke desto mindre ender vi, hvor vi har stået de sidste par år. Det amerikanske opsving buldrer videre og – hvis vi får ret – stadig med overraskende styrke. Specielt nu, hvor Federal Reserve lempet pengepolitikken og sætter mere fart på efterspørgslen. Vi er således stadig mere optimistiske om udsigterne for amerikansk økonomi end de fleste og vurderer, at væksten vil være stærk nok til at absorbere væksten i arbejdsstyrken, hvorfor vi ser frem til stabil og senere lidt faldende arbejdsløshed.



USA: Forventninger til vækst, inflation og renter

	2023	2024	2025	2026
Forventet vækst	3,11%	2,48%	2,22%	2,09%
Potentiel vækst	2,22%	2,17%	2,20%	2,17%
Arbejdsløshedsrate	3,77%	4,17%	3,96%	3,85%
Kerneinflation (PCE)	3,15%	2,70%	2,15%	2,11%
Federal funds rate	5,38%	4,31%	3,20%	2,90%

Bemærk: Vækst- og inflationsprognose er ændringer fra fjerde kvartal fra foregående år til fjerde kvartal i det indikerede år (Q4/Q4). Prognosen for Federal Funds rate er det forventede niveau for den effektive Federal Funds rente ultimo det pågældende år.



Euroområdet: Forventninger til vækst, inflation og renter

	2023	2024	2025	2026
Forventet vækst	0,19%	0,93%	0,84%	1,11%
Potentiel vækst	1,28%	1,23%	1,20%	1,20%
Kerninflation (HICP)	3,38%	2,94%	2,17%	2,12%
ECB depo-rente	4,00%	3,07%	2,04%	1,97%

Bemærk: Vækstprognosen er ændringer fra fjerde kvartal fra foregående år til fjerde kvartal i det indikerede år (Q4/Q4). Prognosen for inflationen fra december foregående år til december i det indikerede år. ECB depo-rente er det forventede niveau for ECB's indskudsrente ultimo det indikerede år.
Kilde: Danske Bank Asset Management pr. 30.09.2024.



Traderne på New York Stock Exchange mindes 11. september. Selv om amerikanske aktier er dyre, forventer vi, at solid amerikansk vækst kan understøtte yderligere stigninger.



Foto: Brendan Mcdermid/Reuters/Ritzau Scanpix.

FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN - DE FINANSIELLE MARKEDER

Aktier stiger yderligere, obligationsrenterne er tæt på fair

Ved indgangen til tredje kvartal skrev vi, at obligationsrenterne var faldet til fair niveauer, men at deres rolle i balance-rede porteføljer nu igen var afgørende som diversifikation overfor aktier, hvis vækstbetyrninger tog til.

Det står vi fortsat ved, og det blev i den grad illustreret i august, hvor især amerikanske renter faldt meget, mens vækstbetyrninger sendte aktier i gulvet. I løbet af juli justerede vi vores forventninger til den ledende amerikanske rente markant ned, fordi Powell klart og tydeligt sagde, at arbejdsmarkedet var i balance. Og med inflationen næsten helt tilbage på målsætningen tillader det pengepolitikken – og dermed obligationer – at spille en rolle, når væksten skuffer.

Vi skrev også, at aktier ville fortsætte op. Det blev udfordret i starten af kvartalet, men aktierne kom sig hurtigt, idet

de amerikanske væksthøglere fortsat understøttede narrativet om, at recessionen ikke står for døren.



AKTIER:

Amerikanske aktier er nu endnu dyrere prissat end tidligere. Vi vurderer dog fortsat, at vores forventninger om overraskende stærk vækst i USA, faldende inflation og inflationsusikkerhed samt yderligere pengepolitiske lempelser vil hjælpe det dyre aktiemarked og sende det mod nye rekorder – uanset udfaldet af valget. Til gengæld vurderer vi, at den potentielle handelskrig vil være skidt nyt for europæiske og især kinesiske aktier. Først og fremmest på den korte bane. Derfor understreger vi igen, at risikostyring er afgørende frem mod valget og

umiddelbart efter. Omvendt vil en sejr til Harris betyde, at frykten for handelskrig forsvinder, hvorfor Europa og aktier i de nye markeder vil gøre det godt. I hvert fald kort efter valget.

I skrivende stund venter vi således afkast på globale aktier på 6-8% de kommende 12 måneder med størst potentiale i Europa og de nye markeder, hvis vi kan afskrive handelskrigen. Og med mindre valgets resultat giver anledning til voldsomme optøjer og borgerkrigs-lignende tilstande, bør volatiliteten på aktiemarkedet forblive relativ lav.



Vi har revideret vores forventninger til amerikansk pengepolitik kraftigt.



OBLIGATIONER:

Som nævnt tidligere har vi revideret vores forventninger til amerikansk pengepolitik kraftigt, idet de gode inflationstal og det mere balancerede arbejdsmarked tillader Federal Reserve at komme tilbage til den neutrale rente hurtigere, end vi tidligere ventede. Det betyder, at vi anser de seneste rentefald som berettigede og – med undtagelse af den helt lange ende af rentekurven i USA – vurderer renterne som fair prissat. Derfor vil yderligere rentenedsættelser fra Federal Reserve lægge nedadgående pres på især de korte renter.

Fremfor alt understreger vi, at selv om vi ikke venter kraftige rentefald på den korte bane, vil eventuelle negative overraskelser i form af lavere end ventet vækst eller geopolitiske begivenheder som fx en eskalering af krigen i Mellemøsten føre til markant lavere renter. Det skyldes, at inflationen nu er faldet så meget, og arbejdsmarkedet er i så meget bedre balance, at centralbankerne nu hurtigt kan – og vil – sætte renterne ned hvis nødvendigt. Derfor spiller obligationer og varighedsrisiko igen en afgørende rolle i balancerede porteføljer.



NYE MARKEDER:

Vi understreger sædvanen tro, at der er stor forskel på aktivklasserne inden for nye markeder (emerging markets). Lavere global inflation og lempeligere pengepolitik i USA og Europa bør støtte obligationer udstedt af lande i de nye markeder i såvel lokal som hård valuta.

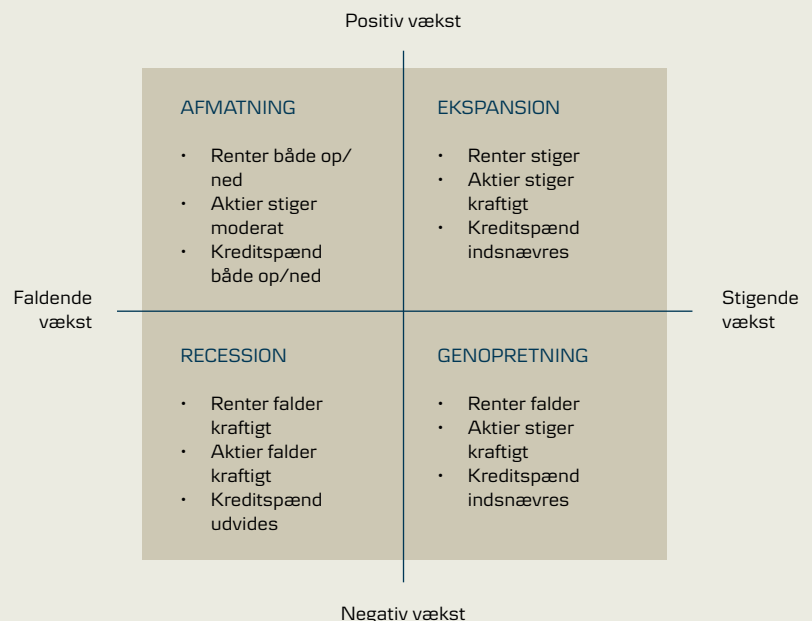
Når det kommer til aktier i de nye markeder, understreger vi fortsat de langsigtede udfordringer i Kina som en hæmsko. Men på den korte bane bør vores positive globale vækstforventninger, lavere inflation og lempeligere pengepolitik støtte aktier i de nye markeder, og vi forventer afkast på det brede emerging markets-indeks omkring 4-6% de kommende 12 måneder.

Makrobarometer: Vi forventer højere vækst

Kinas vækst er vedvarende lav. Myndighederne lancerer nu nye lempelser for at løfte væksten tilbage til trend. Vi forventer, at det lykkes. USA's vækst aftog uventet over sommeren. Vi betragter det som kortsigtet volatilitet. Med lempelsen af de finansielle betingelser vil væksten accelerere yderligere. Væksten i euroområdet er lav på grund af finanspolitisk opstramning og – måske – usikkerhed om handelskrig. Vi forventer lille acceleration, efterhånden som opstramningen aftager, og usikkerheden afklares. Handelskrig truer både Europa og Kina.



AKTIVKLASSER: Typisk udvikling for forskellige aktivklasser i de fire konjunkturfaser.



Kilde: Danske Bank Asset Management.

Denne publikation er markedsføringsmateriale og er udarbejdet af Danske Bank A/S ("Danske Bank"). Danske Bank er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne publikation er alene blevet udarbejdet til informationsformål og udgør ikke investerings-, juridiske, skattemæssig eller finansiell rådgivning. Læseren skal rådføre sig med sine professionelle rådgivere i relation til juridiske, skattemæssige, finansielle eller andre forhold, der er relevante for egnetheden og hensigtsmæssigheden af en investering. Det er ikke et tilbud eller opfordring til at gøre tilbud om at købe eller sælge et finansielt instrument.

Selvom der er taget rimelige forholdsregler for at sikre, at indholdet er retvisende og sandt og ikke vildledende, er der ikke givet en garanti, tilsikring eller indeståelse for nøjagtigheden og/eller fuldstændigheden. Danske Bank fraskriver sig derfor ethvert ansvar, som måtte opstå som følge af disponering på baggrund af dette. Danske Bank accepterer desuden intet ansvar for nøjagtigheden og/eller fuldstændigheden af tredjepartsoplysninger, der hidrører fra kilder, vi mener er pålidelige, men som ikke er blevet uafhængigt verificeret.

Enhver henvisning til et finansielt instrument og/eller en bestemt udsteder udgøre ikke en anbefaling om at købe eller sælge, tilbyde om at købe, tilbud om at sælge, eller opfordre til et tilbud om at købe eller sælge sådanne finansielle instrumenter udstedt af førnævnte udsteder.

Historisk afkast, der er afbildet heri, er ikke vejledende for fremtidige afkast, og faktiske begivenheder eller forhold kan afvige væsentligt fra de afbildet og forventet i publikationen. Prognoserne i dette materiale er ikke en pålidelig indikator for den fremtidige udvikling, som kan være negativ.

Danske Bank (handlende på egne vegne eller på vegne af andre kunder), dets datterselskaber eller medarbejdere kan udføre tjenesteydelser for, opøge forrentning fra, holde lange eller korte positioner i eller på anden måde have interessere i investeringer (inklusiv derivater) fra enhver udsteder nævnt heri.

Publikationen er udelukkende udarbejdet til udvalgte, potentielle og/eller nuværende professionelle kunder og er ikke offentligt distribueret. Publikationen er ikke til detailkunder. Publikationen skal læses sammen med den mundtlige præsentation fra Danske Bank. Publikationen er ikke beregnet og ikke egnet til (potentielle) detailkunder. Publikationen må ikke distribueres eller videredeles med tredjeparter uden forudgående skriftligt samtykke fra Danske Bank.

Hverken dette dokument eller nogen kopi af dette dokument må blive medbragt og videreformidlet til De forenede Stater, dets territorier og besiddelser (USA) eller blive distribueret direkte eller indirekte i USA eller til nogen US person (som defineret i Regulation S i U.S Securities Act fra 1933 med senere ændringer), herunder enhver statsborger eller bosiddende i USA eller ethvert selskab, partnerskab eller anden enhed, der er stiftet i henhold til lovgivningen i USA.

Eventuelle oplysninger eller udtalelser indeholdt heri er ikke beregnet til videregivelse til eller brug af nogen person i en jurisdiktion eller et land, hvor en sådan videregivelse eller brug vil være ulovlig.

Copyright © Danske Bank A/S. Alle rettigheder forbeholdes. Denne publikation er beskyttet af ophavsret og må ikke gengives helt eller delvist uden tilladelse.

Danske Bank A/S
Bernstorffsgade 40
1577 København V

Tlf. 70 123 456
CVR-nr. 611262 28
danskebank.com

Afkastrapport

Sønderborg Andelsboligforening 30-09-2024



Markedskommentar

September 2024

De fleste større centralbanker holdt møder i september. Fed startede med rentenedsættelser på 50 bp, som var mere, end deres tidligere prognose havde indikeret. En væsentlig årsag til, at planerne blev ændret, var højst sandsynligt, at markedsforventningerne var skiftet mod en større rentenedsættelse før mødet, og Fed ønskede ikke at forårsage en markedsreaktion, der ville sende renterne i vejret. Fed forblev ret positiv i sit syn på den amerikanske økonomi, hvilket bidrog til at lette markedsbekymringerne om en recession, og signalerede, at nedsættelserne vil fortsætte i et mere moderat tempo fra nu af.

ECB sænkede renten 25 bp, hvilket generelt var forventet, men banken er stadig afhængig af de data, der kommer ind, og gav ikke nogen klar guidance om fremtiden. Centralbankerne i Sverige og Schweiz fortsatte også med at sænke renterne med 25 bp, mens centralbankerne i Japan, Storbritannien og Norge holdt renten i ro.

Bløde tal for det amerikanske arbejdsmarked skabte en del uro på markedet i starten af måneden, men stemningen blev bedre senere. Beskæftigelsen rettede sig i august i forhold til juli, da orkanen Beryls midlertidige effekt aftog, men opsvinget var mindre end forventet. PMI-tal indikerer en recession i den amerikanske fremstillingssektor, men den fortsatte styrke i servicesektoren har holdt det samlede PMI-indeks på et godt niveau. I Europa var PMI-tallene dårligere end forventet, og det samlede indeks peger nu på et lille fald i aktiviteten. Især de dårlige udsigter i Tyskland er fortsat en risiko for det økonomiske opsving i Europa.

Inflationen er ikke længere den største bekymring for Fed, da fokus er flyttet mod arbejdsmarkedet. I august faldt den samlede inflation til 2,5 pct. fra 2,6 pct., og kerneinflationen forblev uændret på 3,2 pct. Begge tal var i tråd med

konsensus. I euroområdet er den samlede inflation faldet som følge af faldende energipriser, men kerneinflationen har bidt sig fast og er stadig en bekymring for ECB.

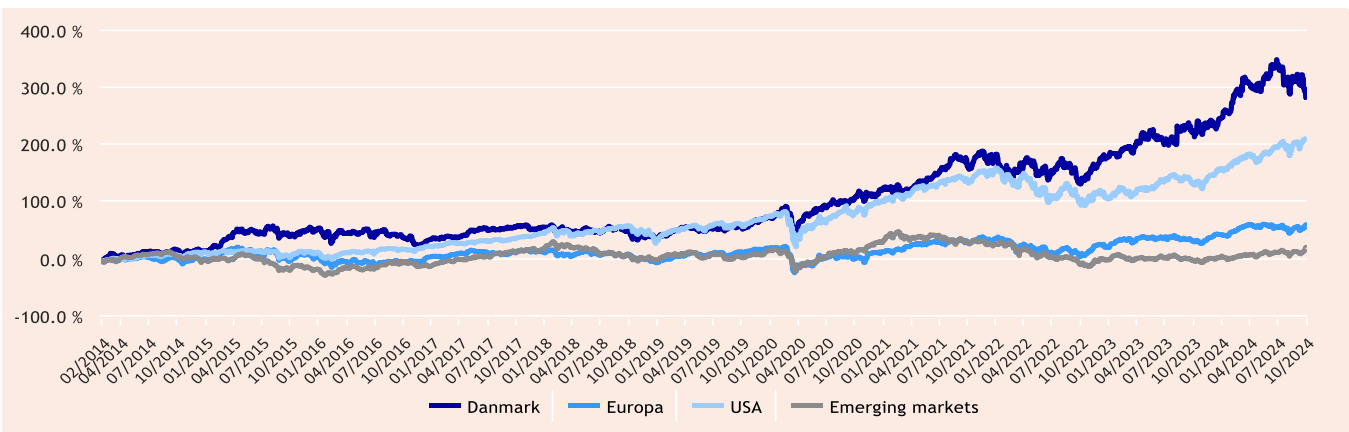
Renterne på statsobligationer fortsatte med at falde i både USA og euroområdet. Den amerikanske 2-årige rente faldt med 28 bp til 3,65% og den 10-årige rente med 11 bp til 3,80%. I Europa faldt den tyske 2-årige rente med 31 bp til 2,07% og den 10-årige rente med 16 bp til 2,13%. Rentekurven er ikke længere inverteret i USA, og i Tyskland er den stort set flad.

De danske stats- og swaprenter faldt også i løbet af september. Det medførte generelle positive afkast på danske stats- og realkreditobligationer. Generelt havde obligationerne med længere varighed de højeste afkast.

EURUSD steg i løbet af måneden, hvor rentespændet er blevet mindre favorabelt for USD. Mod slutningen af måneden blev USD styrket igen, da renterne i euroområdet faldt, og EURUSD sluttede måneden på 1,113 efter en stigning på 0,8%. Yennen blev styrket en smule i forhold til USD, da USDJPY nærmede sig 143,60.

De amerikanske aktier blev styrket af faldende renter og Feds positive syn på den amerikanske økonomi, da frykten for recession er blevet manet i jorden i det mindste for en tid. S&P 500 steg med 2,0% i forhold til måneden før. De europæiske aktier blev trukket ned af svage nøgletal, og Stoxx Europe 600 sluttede måneden tæt på sidste måneds niveau efter en ændring på -0,4%. I Kina indførte myndighederne nye tiltag for at stimulere økonomien, hvilket i det mindste kortvarigt skabte jubel på det kinesiske aktiemarked. Hang Seng røg i vejret med 17,5%, og CSI 300 steg med 21,0%. Japanske aktier havde en relativt neutral måned, da Topix ændrede sig -2,5 pct. fra måneden før.

Performance på udvalgte aktiemarkeder



Indhold

1. Porteføljeoverblik	2
2. Obligationer	4
3. Afkastopgørelse	7
4. Andre transaktioner	8
Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen	9
Appendiks 2 - Produktinformation	10
Appendiks 3 - Yderligere information	11
Appendiks 4 - Honorarafregning	13
Appendiks 5 - Definitioner	16

Ansvarsfraskrivelse

Nordea er en fælles betegnelse på enhederne i Nordea Bank Abp og bankens respektive filialer i henholdsvis Norge, Sverige og Danmark.

Oplysningerne i dette materiale er udelukkende ment som generel information og henvender sig alene til de modtagere, som materialet er rettet mod. Vurderinger samt øvrige oplysninger i materialet er gældende pr udgivelsesdatoen og kan ændres uden varsel.

Dette er ikke en udtømmende beskrivelse af det omtalte produkt eller de dermed forbundne risici, og der gives ingen garanti for, at oplysningerne er nøjagtige eller komplette. Materialet er gennemgået omhyggeligt, og

vurderingerne er foretaget efter vores bedste skøn.

Oplysningerne i dette materiale er ikke investeringsrådgivning og skal ej heller ses som et tilbud om eller en opfordring til køb eller salg af finansielle instrumenter. Oplysningerne heri tager ikke højde for bestemte modtagers investeringsformål, finansielle situation eller behov. Det tilrådes altid at indhente relevant og konkret professionel rådgivning, inden der træffes investerings eller kreditbeslutninger. Det bemærkes, at historiske afkast ikke er nogen garanti for fremtidige afkast.

Nordea er ikke ansvarlig for rigtigheden eller fuldstændigheden af informationen i rapporten og som følge heraf heller ikke for eventuelle tab som

følge af fejl eller mangler.

Nordea er ikke rådgiver for så vidt angår juridiske, skattemæssige, regnskabsmæssige eller lovgivningsmæssige forhold. Dette dokument må ikke gengives, distribueres eller offentliggøres uden forudgående skriftligt tilsagn fra Nordea.

Nordea Bank Abp
Satamaradankatu 5
FI-00020 NORDEA, Finland, domicil Helsinki
Virksomhedsnummer 2858394-9
Yderligere information om Nordea er tilgængelig på www.nordea.com

1. Porteføljeoverblik

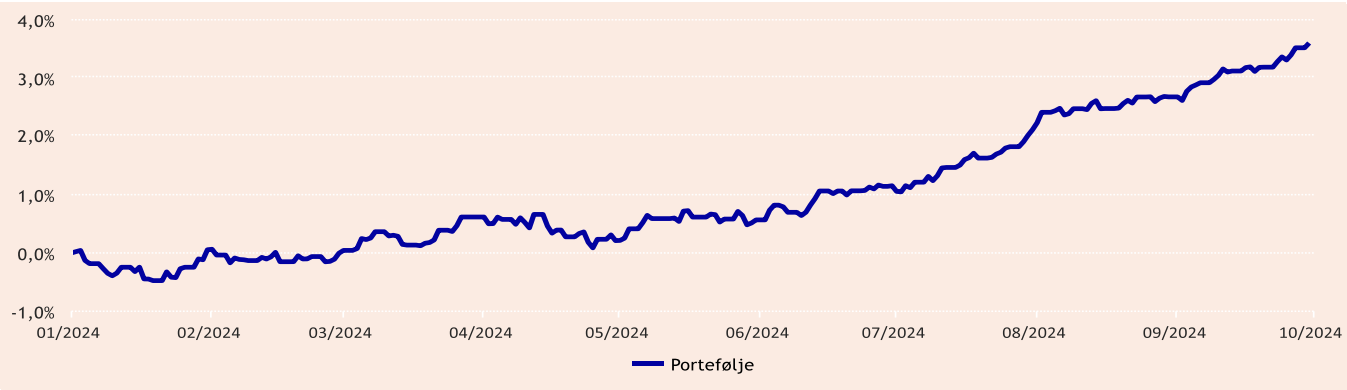
Gevinst/tab (DKK)

	ÅTD (2024)	QTD (SEPTEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	71.047.984	71.358.956
Markedsværdi på rapporteringsdato	73.095.088	73.095.088
Netto cashflow	492.844	-8.980
GEVINST OG TAB	2.539.948	1.727.151

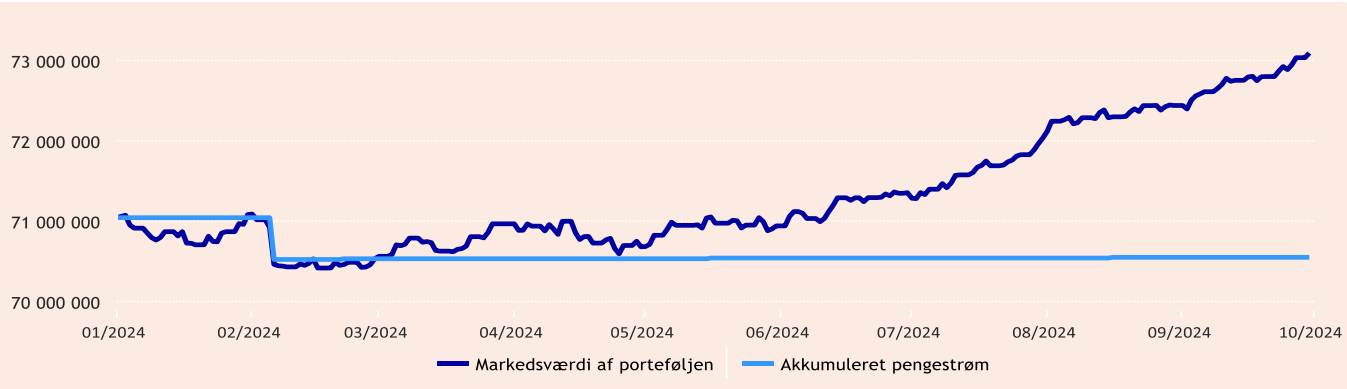
Performance (%)

	ÅTD (2024)	QTD (SEPTEMBER)
Afkast	3,60	2,42
Volatilitet	1,35	1,13

Historisk performance (%)



Historisk performance (kr)



1. Porteføljeoverblik

Fordeling mellem aktivklasser

AKTIVTYPE	VÆGT
● Aktier	0%
● Realkreditobligationer	89%
● Statsobligationer	6%
● Virksomhedsobligationer IG	5%
● Virksomhedsobligationer højrente	0%
● Emerging Markets obligationer	0%
● Uden rating	0%
● Korte obligationer	0%
● Alternative investeringer	0%



Geografisk fordeling

REGION	VÆGT
● Danmark	100%
● Vesteuropa	0%
● Nordamerika	0%
● Japan	0%
● Emerging Markets	0%
● Øvrige udviklede lande	0%



Fordeling på valuta

VALUTA	VÆGT
● DKK	100%



2. Obligationer

Nøgletal

Markedsværdi (kr)	73.095.088
Effektiv rente (%)	3,06
Varighed (korrig.)	2,99
Spreadrisiko	3,33

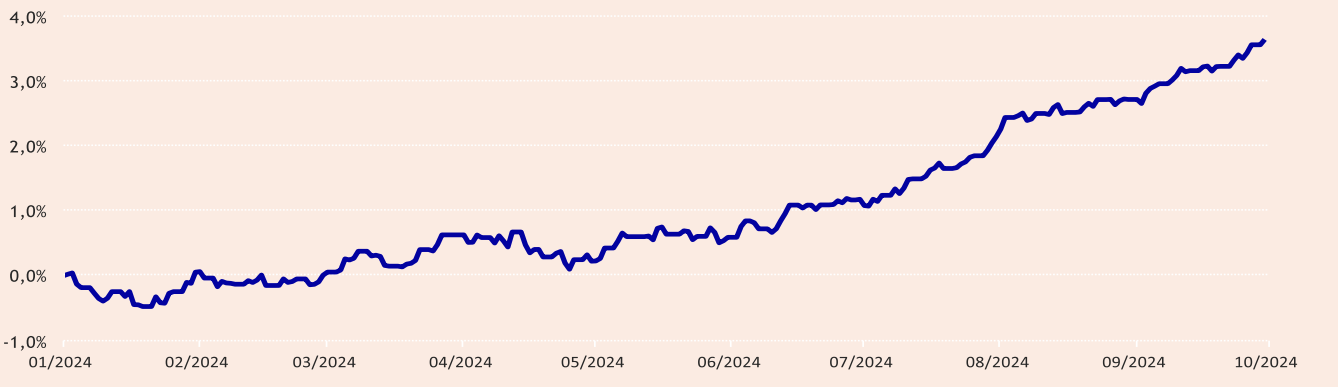
100%

Vægt i porteføljen

Performance (%)

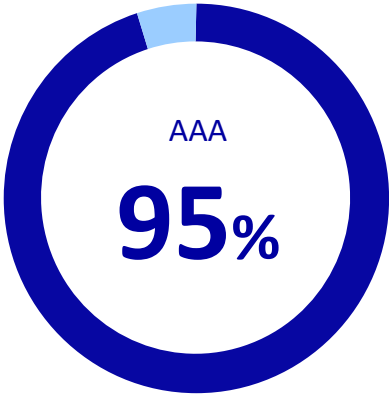
	ÅTD (2024)	QTD (SEPTEMBER)
Afkast	3,64	2,43
Volatilitet	1,35	1,12

Historisk performance (%)



Fordeling på rating

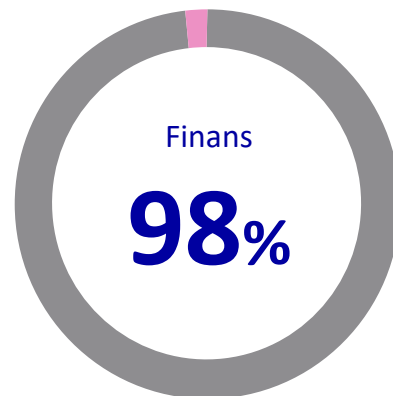
RATING	VÆGT
AAA	95%
AA	0%
A	5%
BBB	0%
BB	0%
B	0%
CCC	0%
CC	0%
C	0%
Uden rating	0%



2. Obligationer

Sektorfordeling

SEKTOR	VÆGT
● Cyklisk forbrug	0%
● Stabilt forbrug	0%
● Energi	0%
● Finans	98%
● Medicinal	0%
● Industri	0%
● IT	0%
● Råvarer	0%
● Kommunikationsservice	0%
● Ejendomme	0%
● Forsyning	0%
● Øvrige	2%



Geografisk fordeling

REGION	VÆGT
● Danmark	100%
● Vesteuropa	0%
● Nordamerika	0%
● Japan	0%
● Emerging Markets	0%
● Øvrige udviklede lande	0%



Fordeling på valuta

VALUTA	VÆGT
● DKK	100%



2. Obligationer

Nøgletal for investeringsforeninger

PAPIRNAVN	VÆGT (%)	VALUTA	ANTAL	KURS	MARKEDSVÆRDI (KR)	VARIGHED (KORRIG.)	EFFEKTIV RENTE (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	100,0	DKK	742.000	98,51	73.095.088	2,99	3,06
TOTAL	100,0				73.095.088	2,99	3,06

3. Afkastopgørelse

Obligationer

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	-	2.047.103,80	519.400,00	0,00	2.566.503,80	3,64
TOTAL	0,00	2.047.103,80	519.400,00	0,00	2.566.503,80	3,64

Andre

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Honorar for invest. rådgivning	-	-	-	26.555,91	-26.555,91	-
TOTAL	0,00	0,00	0,00	26.555,91	-26.555,91	0,00

PORTEFØLJE I ALT	0	2.047.104	519.400	26.556	2.539.948	3,60
-------------------------	----------	------------------	----------------	---------------	------------------	-------------

4. Andre transaktioner

Pengestrømme

PAPIRNAVN	ISIN	VALUTA	TYPE	DATO	BEHOLDNING	BELØB (KR)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0 – 5	DK0061280419	DKK	Udbytte	06-02-2024	742.000	519.400
TOTAL						519.400

Forvaltningsomkostninger

	DEPOTNUMMER	DATO	VALUTA	BELØB (KR)
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	16-08-2024	DKK	8.980
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	16-05-2024	DKK	8.718
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	22-02-2024	DKK	8.858
TOTAL				26.556

Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen

Gevinst og tab (kr)

	ÅTD (2024)	QTD (SEPTEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	71.047.984	71.358.956
Markedsværdi på rapporteringsdato	73.095.088	73.095.088
ÆNDRING I MARKEDSVÆRDI	2.047.104	1.736.132
	ÅTD (2024)	QTD (SEPTEMBER)
Investeringer - solgt eller udløbet	0	0
Investeringer - købt	0	0
Udbytte	519.400	0
Rente	0	0
Forvaltningsomkostninger	-26.556	-8.980
NETTO CASHFLOW	492.844	-8.980
GEVINST OG TAB	2.539.948	1.727.151

Performance

	ÅTD (2024)		QTD (SEPTEMBER)	
	PORTEFØLJE	BENCHMARK	PORTEFØLJE	BENCHMARK
Afkast	3,60%	-	2,42%	-
Volatilitet	1,35%	-	1,13%	-
Sharpe ratio	0,90	-	0,74	-
Intern rente (IRR)	3,60%	-	2,42%	-

Appendiks 2 - Produktinformation

Nøgletal for investeringsforeninger

PAPIRNAVN	ISIN	AKTIVTYPE	TYPE	VALUTA
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0 – 5	DK0061280419	Obligationer	Udloddende	DKK

Appendiks 3 - Yderligere information

Kunde

Sønderborg Andelsboligforening

Rapporteringsmetodik

Startdato	01-01-2024
Rapporteringsdato	30-09-2024
Beregningsgrundlag	ÅTD
Regnskabskonvention	Valørdato

Anvendte valutakurser

EUR	
DKK	7,4560

Depoter

1010414828

Appendiks 3 - Yderligere information

Beregningsdetaljer

Alle tal og beregninger er baseret på Nordeas information om kundens beholdninger opbevaret i de depoter, som indgår i rapporten. Beholdninger rapporteres kun, når offentlig information er tilgængelig. For investeringer udstedt af Nordea samt danske realkreditobligationer er informationer baseret på Nordeas systemer. For investeringer, som ikke er udstedt af Nordea, er informationer baseret på offentligt tilgængelige kilder hovedsagelig Bloomberg.

Markedsværdien er som udgangspunkt opgjort som den værdi, værdipapirerne kan sælges til i markedet. Hvis der ikke findes en budkurs anvendes seneste lukkekurs. Markedsværdien indeholder vedhængende renter. Udtrukne obligationer opgøres til den udtrukne kurs på publiceringsdatoen. Markedsværdien er opgjort i danske kroner (DKK) med mindre andet er angivet.

Alle investeringer i udenlandsk valuta er omregnet til danske kroner med Den Europæiske Centralbanks (ECB) officielle valutakurser. Pengestrømme (kuponbetalinger, dividender og renter) er beregnet ved hjælp af offentligt tilgængelig information og er ikke baseret på de faktiske betalinger. De faktiske pengestrømme kan derfor afvige fra de pengestrømme, som vises i rapporten.

Allokeringer vises på instrument niveau. Det indebærer, at fonde og strukturerede produkter er vist fordelt på de underliggende aktiver og kan indeholde flere aktivklasser.

På porteføljeniveau er afkastet beregnet efter den tidsvægtede afkastberegningsmetode (TWR), som måler det gennemsnitlige afkast på en investeret krone. Det er den metode, der bedst illustrerer værdien af investeringsbeslutningerne, idet den er uafhængig af eventuelle indskud til og udtræk fra porteføljen. Med den tidsvægtede metode er det muligt at sammenligne det procentuelle afkast med afkast i tidligere år, afkast på indeks eller andre porteføljer. På fondskodeniveau beregnes afkastet efter intern rente metoden (IRR). IRR defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af cashflow i perioden og ultimo værdi matcher startværdien for perioden. IRR beregnes også på porteføljeniveau.

Såfremt Nordea ikke har de korrekte oplysninger om anskaffelsesværdien, kan dette give fejl i beregningen af kursgevinst/tab.

Omkostningsfelterne indeholder kun oplysninger om investeringsfondes kurtage omkostninger og omfatter ikke omkostninger til eksempelvis administration, handel, depotbank og porteføljepleje. Information om disse kan findes på foreningens hjemmeside eller gennem din rådgiver.

Nordea er ikke ansvarlig for, at den leverede information er korrekt og fuldstændig og derfor heller ikke ansvarlig for tab, som måtte opstå som følge af fejl eller mangler i rapporten. Der er ikke taget højde for skattemæssige implikationer.

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-11-2023 - 31-01-2024 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	22-02-2024	1010414828	8.858
HONORAR I ALT			8.858

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-02-2024 - 30-04-2024 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	16-05-2024	1010414828	8.718
HONORAR I ALT			8.718

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-05-2024 - 31-07-2024 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	16-08-2024	1010414828	8.980
HONORAR I ALT			8.980

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 5 - Definitioner

Markedsværdi (kr)

Markedsværdien er den opgjorte værdi af porteføljen på rapporteringsdatoen. Markedsværdien er som udgangspunkt opgjort som den værdi, værdipapirerne kan sælges til i markedet. Hvis der ikke findes en budkurs anvendes seneste lukkekurs. Markedsværdien indeholder vedhængende renter. Udtrukne obligationer opgøres til den udtrukne kurs. Markedsværdien er opgjort i danske kroner med mindre andet er angivet.

ÅTD / QTD / MTD

ÅTD (år-til-dato) er perioden fra starten af det aktuelle kalenderår til rapporteringsdato. QTD (kvarartal-til-dato) er de seneste 3 måneder fra rapporteringsdatoen. MTD (måned-til-dato) er den seneste måned fra rapporteringsdatoen.

Netto cashflow (kr)

De beløb, som er tilgået porteføljen som følge af salg, udløb eller udtrækning af værdipapirer, udbytte og kuponbetaling (positiv cashflow) eller fragået som følge af køb af værdipapirer (negativ cashflow) i rapporteringsperioden.

Gevinst/tab (kr)

Forskellen mellem porteføljens markedsværdi på rapporteringsdatoen og ved starten af rapporteringsperioden plus netto cashflow i perioden.

Afkast (%)

På porteføljeniveau er afkastet beregnet efter den tidsvægtede afkastberegningsmetode (TWR), som måler det gennemsnitlige afkast på en investeret krone. Det er den metode, der bedst illustrerer værdien af investeringsbeslutningerne, idet den er uafhængig af eventuelle indskud til og udtræk fra porteføljen. Med den tidsvægtede metode er det muligt at sammenligne det procentuelle afkast med afkast i tidligere år, afkast på indeks og afkast på andre porteføljer. På fondskodeniveau beregnes afkastet efter intern rente metoden (IRR). IRR defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af cashflow i perioden og ultimo værdi matcher startværdien for perioden.

Volatilitet (%)

Volatilitet anvendes som et mål for porteføljens risiko. Jo højere volatilitet, jo større er sandsynligheden for, at porteføljens værdi vil ændre sig i den ene eller anden retning.

Markedskurs

Den viste markedskurs vil som udgangspunkt være den kurs, som et givent værdipapir kan sælges til på rapporteringsdagen. Hvis der ikke findes en offentliggjort budkurs, anvendes den senest handlede kurs.

Handelskurs

Handelskursen er den kurs, som et værdipapir er købt eller solgt til. Handelskursen vises i den valuta, som værdipapiret er udstedt i, mens markedsværdien af en beholdning er vist i danske kroner.

Købskurs

Købskursen er den pris, et aktiv er købt til. Købskursen angives i den valuta, som værdipapiret er udstedt i, mens købsværdien er omregnet til danske kroner (eller anden rapporteringsvaluta). I beregning af gevinst/tab vil købskursen i tilfælde af, at der har været flere handler, være et vægtet gennemsnit.

Appendiks 5 - Definitioner

Varighed (korrig.)

Varigheden er et udtryk for renterisikoen, idet den viser, hvor følsom obligationens kurs er over for udsving i det generelle renteniveau (rentekurven). Konkret viser varigheden, hvor meget kursen kan forventes at falde/stige (i procent), hvis det generelle renteniveau stiger/falder med 1 procentpoint (100 bp). Hvis varigheden fx er 5, så vil en generel rentestigning på 50 bp alt andet lige medføre et kursfald på ca. 2,5%. Bemærk, at varigheden kun er retvisende ved forholdsvis små renteudsving. NB: For konverterbare obligationer er varigheden korrigeret for risikoen/muligheden for førtidige indfrielse. Det er ikke tilfældet for "kursliste-varighed", og derfor kan den korrigerede varighed være betydeligt lavere end den varighed, som fremgår af officielle kurslister.

Effektiv rente (%)

Den effektive rente udtrykker, hvilket afkast (pr. år) man kan opnå, hvis man køber obligationen til den aktuelle kurs og holder den til udløb. Det antages, at alle renter og afdrag undervejs kan geninvesteres til den effektive rente. Effektiv rente siger ikke noget om, hvilket afkast, man kan forvente på kortere sigt, hvor renteudsving kan påvirke kursudviklingen betydeligt. For konverterbare obligationer har den almindelige effektive rente den betydelige ulempe, at der ikke tages højde for risikoen for førtidige indfrielse. Derfor er den et misvisende afkastmål for især højtforrentede konverterbare realkreditobligationer med en kurs tæt på eller over 100. Derfor bør man fokusere på korrigeret effektiv rente, som er det nøgletal, der vises i rapporten.

Afkast (%)

Afkast i rapporteringsperioden som dækker realiseret og urealiseret gevinst/tab samt pengestrømme i form af renter, udbytter og omkostninger. På porteføljeniveau er afkastet beregnet efter den tidsvægtede afkastberegningsmetode (TWR), som måler det gennemsnitlige afkast på en investeret krone. Det er den metode, der bedst illustrerer værdien af investeringsbeslutningerne, idet den er uafhængig af eventuelle indskud til og udtræk fra porteføljen anvendes. Med den tidsvægtede metode er det muligt at sammenligne det procentuelle afkast med afkast i tidligere år, afkast på indeks eller andre porteføljer. På fondskodeniveau beregnes afkastet efter intern rente metoden (IRR). IRR defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af pengestrømme i perioden og ultimoværdien matcher startværdien for perioden.

Sharpe ratio

Et mål for det risikøveste afkast. Sharpe ratio opgøres som afkastet på porteføljen minus den risikofrie rente divideret med standardafvigelsen. Sharpe ratio er dermed et mål for, hvor godt man bliver belønnet for en påtaget risiko. Den risikofrie rente er udtrykt ved en 3 mdr. Cibor rente.

Intern rente (IRR) (%)

IRR er et pengevægtet afkastmål og defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af pengestrømme i perioden og ultimoværdien matcher startværdien for perioden. IRR tager højde for ind- og udbetalinger til porteføljen samt tidspunktet for og størrelsen af disse. Med andre ord siger det noget om det afkast, investor har opnået af det investerede beløb.

Merafkast (%)

Merafkastet udtrykker differencen mellem porteføljens afkast og afkastet på det valgte benchmark.

Appendiks 5 - Definitioner

Tracking error (%)

Et mål for hvor tæt porteføljen følger det tilknyttede benchmark. Det beregnes som standardafvigelsen af forskellen mellem afkastet på porteføljen og på benchmark.

Information ratio

Et mål for det risiko-justerede afkast. Det beregnes som merafkastet i forhold til det valgte benchmark divideret med tracking error. Det anvendes som et mål for evnen til at skabe afkast ved en given risiko.

Næste call/estimeret udløb

For obligationer indeholdende en call-option er "Næste call" den første mulige dato, hvor udsteder kan indfri obligationen. Estimeret udløb er den dato, som udfra prisningen i markedet anses som den mest sandsynlige udløbsdato (call dato eller udløbsdato). På danske konverterbare realkreditobligationer vises oprindelig udløbsdato, selvom der kan forekomme ekstraordinære indfrielse.

Prioritetsrækkefølge

Definerer hvor i kapitalstrukturen en obligationsudstedelse har fundet sted og rækkefølgen for tilbagebetaling til kreditorerne i tilfælde af manglende betalingsevne hos udsteder.

Kunde

Sønderborg Andelsboligforening

Rådgiver

Kontaktperson

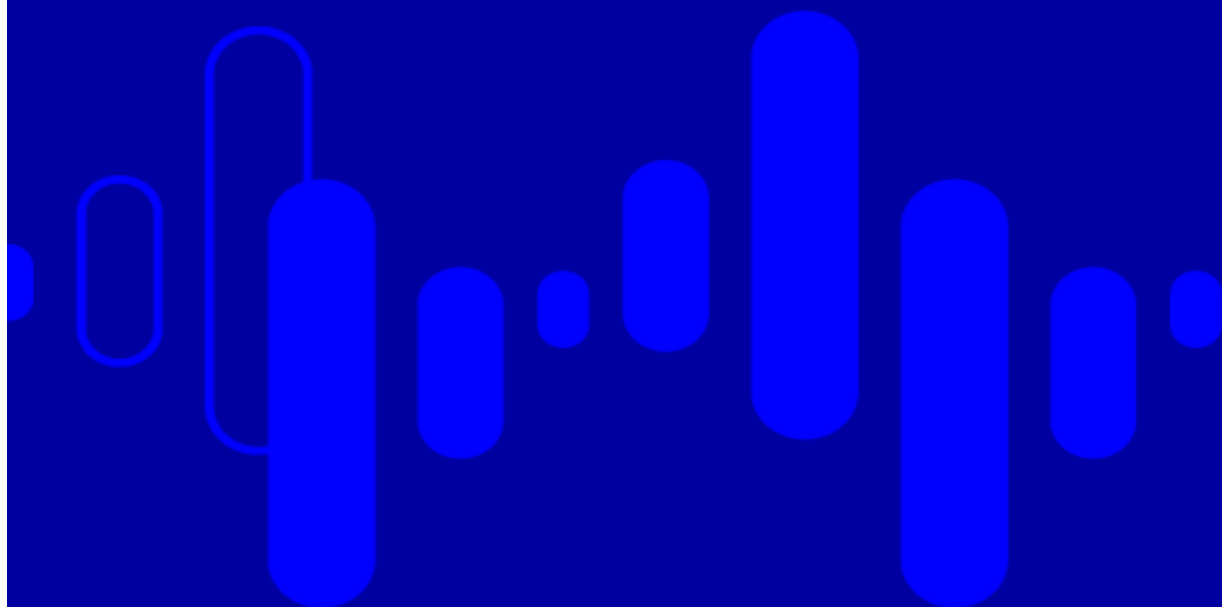
Lisbeth Jakobsen

E-mail

Rapporteringsdato

30-09-2024

Telefon



Nordea



Statusrapport 19. oktober 2024

Ringgade 150, st. tv.
6400 Sønderborg

Sagsnr. 641011261



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom



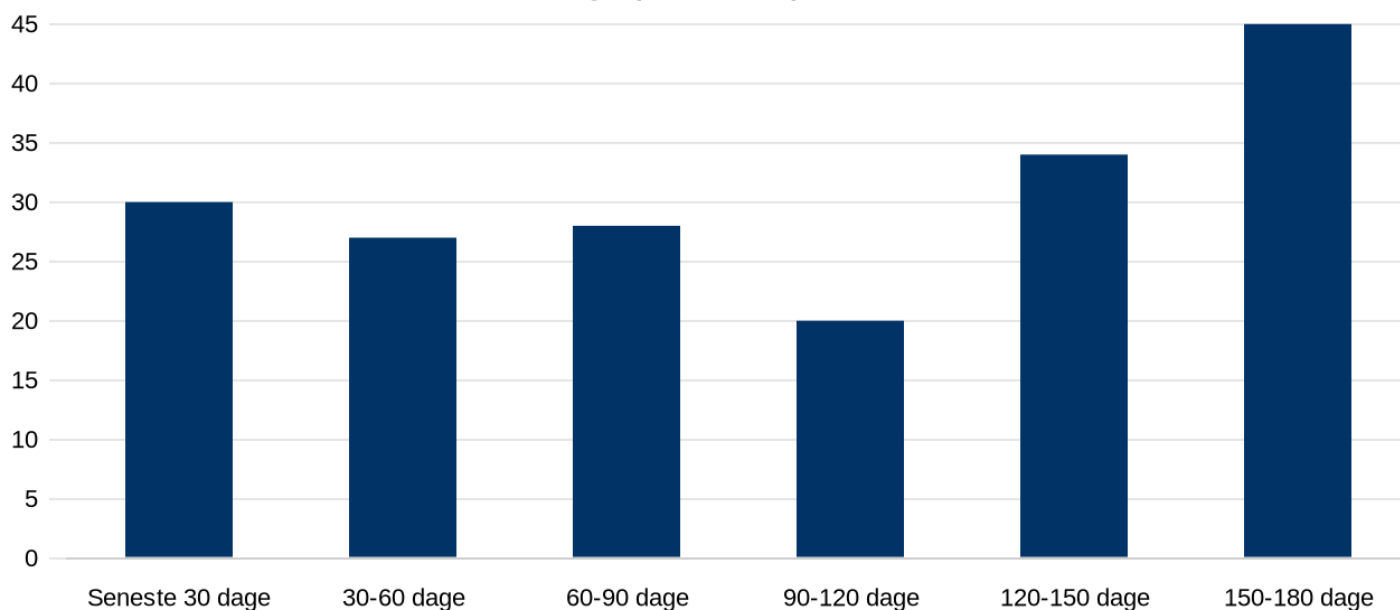
1 Sagsoverblik

Til leje dato	22-04-2024
Liggetid	180 dage
Dato på internettet	22-04-2024
Nuværende udbudte årlig leje	kr. 65.028

2 Aktivitetsoverblik

	Seneste 30 dage	Total
Antal fremvisninger	0	1
Antal materialer udsendt	0	1
Antal kunder bedt om kontakt på sagen	1	3
Antal gange udsendt via lejerkartotek	1	5
Antal visninger på edc.dk	30	184

Visninger på EDC.dk i perioden





3 Seneste aktiviteter

Dato	Aktivitet	Note
18-10-2024	Kunde bedt om kontakt	Behandlet
28-08-2024	Fremvisning	Behandlet
26-08-2024	Bestilt fremvisning	Behandlet
16-06-2024	Hent prospekt	Behandlet
09-05-2024	Bestilt fremvisning	Behandlet

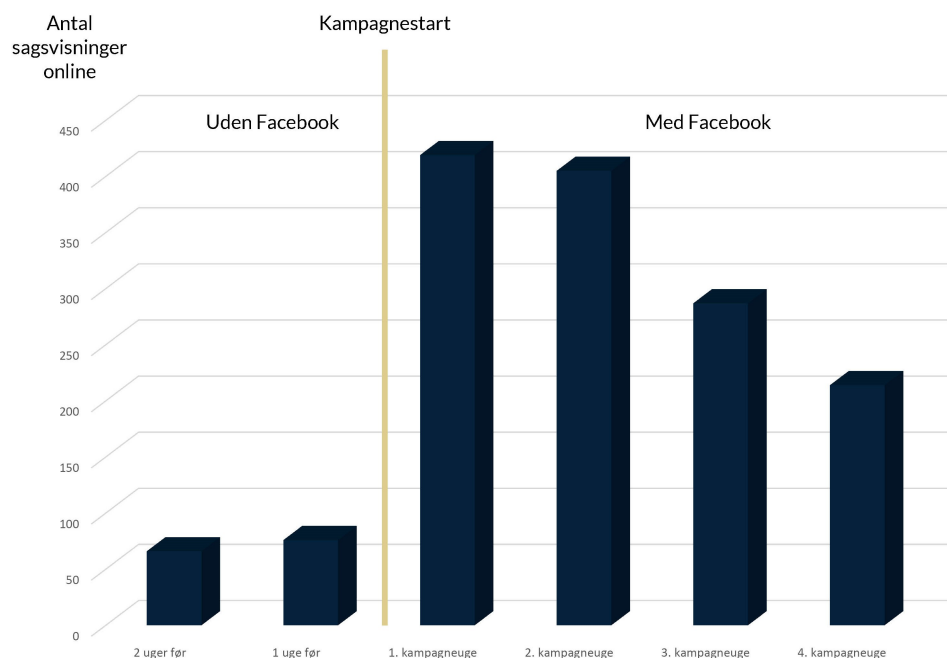
4 Øg sandsynligheden for et salg/udlejning ved at markedsføre din ejendom

Skab ekstra synlighed med Facebook.

Ejendomme med markedsføring, får typisk 4,7 gange så mange besøgende, som en ejendom uden markedsføring, som grafen nedenfor viser.

Vil du have ekstra synlighed til din ejendom for 5.000 kr?

Så bestil en Facebook kampagne hos din mægler og få din ejendom vist mindst 45.000 gange overfor relevante personer.



Kontakt din mægler, hvis du ønsker at tale om, hvilke muligheder der er for markedsføring af din ejendom.

5 Teamet på opgaven



Morten Wind Gram
Direktør, Partner
Mobil: 20234124
E-mail: mwg@edc.dk



Bjørn Borg
Erhvervsmægler, Partner
Telefon: 58587551
Mobil: 61377113
E-mail: bbo@edc.dk

Punkt 6: Kommende møder

Kommende møder:

SAB organisationsbestyrelsesmøde 2025:

Tirsdag den 18. februar kl. 14.00

Tema-møder 2025:

Mandag den 17. marts, kl. 12.30 - 16.00

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Bygtoften 2, Sønderborg

Besigtigelsestur 2025 (afslutning afdelingsmøder)

Endnu ikke planlagt

Afdelingsbestyrelsesseminar 2025, 1-dags:

Endnu ikke planlagt

Ordinært repræsentantskabsmøde 2025:

Mandag den 26. maj, kl. 17.30

(efterfølgende konstituerende møde)

Ulkebøl Forsamlingshus, Kaplenivej 1, Sønderborg.

Fælleskurser i SALUS:

Fælleskursus Budget:

Afholdes hvert år

Dato for 2025 endnu ikke planlagt

Vedligeholdelse og fraflytning

Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem)/(lige år via Teams)

Dato for 2025 endnu ikke planlagt

Undervisere: BSJL og AJ

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år i lige år

Dato for 2026 endnu ikke planlagt

Punkt 7: Eventuelt

Beslutning for Punkt 7: Eventuelt

Ændring i ordlyd til nye bestyrelsesmedlemmer, da der ikke må være tvivl om, at alle kan vælges uanset it færdigheder.

Forespørgsel om nogen er interesseret i at blive foreslået som lægdommer ved boligretten i Sønderborg. Jan Thiessen vil gerne i betragtning.

Herluf kommer med et oplæg til udarbejdelse af bog omkring SAB

Punkt 8: Underskrift via Penneo

Sønderborg, den 12. november 2024

Underskrift via Penneo