

Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Poppelvænget 92, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 40 83 54

Årsrapport for 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 11. marts 2020

Dirigent:

.....



EY
Building a better
working world



Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Nøgletal	18
Beregning af andelsværdi	20
Ikke revideret budget	21

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. februar 2020
Bestyrelse:

.....
Dorthe Hjorslev
formand

.....
Rikke Egmos Stempin

.....
Hanne Kristiansen

.....
Margit Østerskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2019 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2019. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors erklæring

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

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om beretningen

Bestyrelsen er ansvarlig for beretningen.

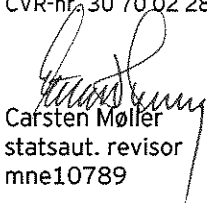
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse beretningen og i den forbindelse overveje, om beretningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om beretningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at beretningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i beretningen.

Svendborg, den 26. februar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Carsten Møller
statsaut. revisor
mne10789



Beretning

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby
Adresse, postnr. by	Poppelvænget 92, 5700 Svendborg
Matr.nr.:	Vindeby By, Bregninge 1 fl m.fl.
CVR-nr.	32 40 83 54
Stiftet	1987
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.faergebakken-vindeby.dk
Bestyrelse	Dorthe Hjorslev, formand Rikke Egmosse Stempin Hanne Kristiansen Margit Østerskov
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

Beretning

Beretning

Foreningens væsentligste aktiviteter

Udlejning af andelsboliger.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

I regnskabsåret 2019 fastholdt foreningen den gode økonomi, vi har haft i en årrække. Vi kom således ud med et overskud på 108.557 kr. (2018: 108.753 kr.).

Foreningens eneste lån er fortsat et 2 % fastforrentet lån.

Andelsprisen var i 2018; 860.073 kr. og på den ordinære generalforsamling i marts 2020 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2019 regnskabet.

Der har været afholdt 2 havedage, en i maj og en i november. I maj havde vi håndværkergennemgang, og mureren fik efterfølgende udbedret nødvendige skader og skiftet en sålbænk. Tømreren skiftede et vindue samt 4 havedøre og 2 bryggersdøre. Nu er alle døre bortset fra hoveddørene skiftet. Træerne på vores parkeringspladser var blevet for store. I november blev de 3 største fældet og 5 mindre træer blev kraftigt beskåret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	Budget 2019 (ikke revideret)	2018
	Indtægter			
	Boligafgift	576.000	576.000	595.200
	Gebyrer ved salg af andele	1.000	0	0
	Indtægter i alt	577.000	576.000	595.200
	Omkostninger			
2	Ejendomsomkostninger	-140.183	-141.000	-138.275
3	Renholdelse	-26.409	-17.000	-21.622
4	Vedligeholdelsesomkostninger	-164.456	-174.000	-188.002
5	Administrationsomkostninger	-28.472	-32.000	-26.424
6	Øvrige foreningsomkostninger	-20.652	-23.000	-20.748
	Omkostninger i alt	-380.172	-387.000	-395.071
	Resultat før finansielle poster	196.828	189.000	200.129
7	Finansielle indtægter	46	0	88
8	Finansielle omkostninger	-88.317	-86.250	-91.464
	Årets resultat	108.557	102.750	108.753
	Resultatdisponering			
	Årets prioritetsafdrag	90.566	90.565	82.162
	Kurstab og låneomkostninger	-8.750	-8.750	-8.750
	Overført restandel af årets resultat	26.741	20.935	35.341
	Disponeret i alt	108.557	102.750	108.753

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	11.536.982	11.536.982
	Gasfyr	136.920	171.150
		<u>11.673.902</u>	<u>11.708.132</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.673.902</u>	<u>11.708.132</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	3.200
	Periodeafgrænsningsposter	2.448	2.352
		<u>2.448</u>	<u>5.552</u>
10	Likvide midler	<u>1.377.358</u>	<u>1.314.185</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.379.806</u>	<u>1.319.737</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.053.708</u></u>	<u><u>13.027.869</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
11	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
	Overført resultat	7.583.725	7.475.168
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>9.887.725</u>	<u>9.779.168</u>
	Andre reserver		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	342.000	342.000
		<u>342.000</u>	<u>342.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>10.229.725</u>	<u>10.121.168</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	2.713.691	2.797.331
		<u>2.713.691</u>	<u>2.797.331</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	92.390	90.565
	Anden gæld	17.902	18.805
		<u>110.292</u>	<u>109.370</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.823.983</u>	<u>2.906.701</u>
	PASSIVER I ALT	<u>13.053.708</u>	<u>13.027.869</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Nøgletal
- 15 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby for 2019 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Herudover har andelsboligforeningen valgt at følge reglerne for klasse B-virksomheder om ledelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2019 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 26. februar 2019.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Større istandsættelser aktiveres og der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid.

Gasfyr 15 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. (I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien).

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

kr.	Budget 2019		
	2019	(ikke revideret)	2018
2 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	66.283	67.000	66.283
Forsikring	31.615	32.000	30.940
Renovation	37.715	37.000	36.705
El	4.570	5.000	4.347
	<u>140.183</u>	<u>141.000</u>	<u>138.275</u>
3 Renholdelse			
Havedag inkl. containerleje	5.844	10.000	8.665
Udeareal herunder snerydning og træfældning	20.565	7.000	12.957
	<u>26.409</u>	<u>17.000</u>	<u>21.622</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	Budget 2019 (ikke revideret)	2018
4 Vedligeholdelsesomkostninger			
<i>Vedligeholdelse, løbende</i>			
Diverse vedligehold	1.187	140.000	7.121
Gaseftersyn	0	0	27.788
Øvrig VVS	4.724	0	15.633
Kloak	6.742	0	1.102
	<u>12.653</u>	<u>140.000</u>	<u>51.644</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Murer	32.500	0	98.750
Tømrer	85.073	0	3.378
Afskrivning gasfyr	34.230	34.000	34.230
	<u>151.803</u>	<u>34.000</u>	<u>136.358</u>
	<u>164.456</u>	<u>174.000</u>	<u>188.002</u>
5 Administrationsomkostninger			
<i>Administrationsomkostninger</i>			
Revision og regnskabsmæssige assistance	15.450	18.000	15.000
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	2.625	0	0
Forsikringer	2.930	5.000	4.246
Administration	7.467	9.000	7.178
	<u>28.472</u>	<u>32.000</u>	<u>26.424</u>
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	1.040	2.000	1.486
Kontingent Grundejerforening og ABF	19.168	20.000	19.112
Repræsentation	444	1.000	150
	<u>20.652</u>	<u>23.000</u>	<u>20.748</u>
7 Finansielle indtægter			
Pengeinstitutter	46	0	88
	<u>46</u>	<u>0</u>	<u>88</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2019 (ikke revideret)		
	2019	2019	2018
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	77.518	77.500	82.162
Kurstab og låneomkostninger	8.750	8.750	8.750
	<u>86.268</u>	<u>86.250</u>	<u>90.912</u>
<i>Kreditinstitutter</i>			
Pengeinstitutter	2.049	0	552
	<u>2.049</u>	<u>0</u>	<u>552</u>
	<u>88.317</u>	<u>86.250</u>	<u>91.464</u>

9 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Gasfyr	I alt
Kostpris1. januar	11.536.982	513.450	12.050.432
Kostpris31. december	11.536.982	513.450	12.050.432
Afskrivninger1. januar	0	342.300	342.300
Årets afskrivninger	0	34.230	34.230
Afskrivninger31. december	0	376.530	376.530
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.536.982</u>	<u>136.920</u>	<u>11.673.902</u>

Afskrives over

15 år

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 15.900.000

Ejendommen er opført i 1987 (D2).

Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning (G1). Beløbet udgør 7.134.761 kr., jf. brev til foreningen fra Statens Administration af 26. februar 2014 (G1).

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2).

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen (G3).

Kostpris opdeles i anskaffelsessum 11.520.000 kr. og udbedringsudgifter i 1995; 16.982 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
10 Likvide midler		
Sydbank, konto nr. 6840 0150253	746.615	776.756
Sydbank, konto nr. 6840 1108920	0	106.432
Nordea, konto nr. 2680 0724 791 069	630.743	430.997
	<u>1.377.358</u>	<u>1.314.185</u>

11 Egenkapital

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.304.000	7.366.415	342.000	10.012.415
Overført resultat jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>108.753</u>	<u>0</u>	<u>108.753</u>
Egenkapital 1. januar 2019	2.304.000	7.475.168	342.000	10.121.168
Overført resultat jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>108.557</u>	<u>0</u>	<u>108.557</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>2.304.000</u>	<u>7.583.725</u>	<u>342.000</u>	<u>10.229.725</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Prioritetsgæld

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Nykredit obligationslån, 2 % Kurstab og låneomkostninger	26 0	0 0	90.566 0	3.007.197 0	3.007.197 -201.116	92.390 0	3.007.197 0
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	90.566	3.007.197	2.806.081	92.390	3.007.197
Heraf kortfristede gældsforpligtelser					92.390		

Ved omprioritering i 2015 er kurstab og låneomkostninger på tidligere lån tillagt det nye kurstab og låneomkostninger, idet det nye lån er optaget i samme kreditforening, og har samme løbetid som det tidligere lån. Årlig afskrivning af låneomkostninger udgør 8.750 kr.
Restgæld efter 5 år: 2.526.246 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for gæld med en hovedstol på 3.419 t.kr. i ejendommen. Ifølge vedtægterne kan andelshaverne eventuelt hæfte pro rata for mellemværende i pengeinstitut. Pr. 31. december 2019 er der ingen gæld til pengeinstitut. Afgiftspantebrev 53 t.kr. indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Ikke aktuelt.

Ejendomsavancebeskatning

Ikke aktuelt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2019		2018	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	16	1.530	16	1.530
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	16	1.530	16	1.530

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			X	
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?			X	
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3):				

Foreningens stiftelsesår (D1)	1987
Ejendommens opførelsesår (D2)	1987

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

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?			X
		kr.	kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	15.900.000		10.392
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	342.000		224
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		2,15	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?	X	
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		X
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		X

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2019	2018	2017
Boligafgift (H1)	376	376	402
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	71	71	110
Andelsværdi (K1)	9.093	8.994	8.895
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	944	1.037	1.131
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	10.037	10.031	10.026
Vedligeholdelse, løbende (M1)	8	34	33
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	99	89	70
Vedligeholdelse i alt (M3)	107	123	103
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	76	75	74
Årets afdrag (R)	59	54	57
Beregnete nøgletal for foreningen			
%	2019	2018	2017
Ejendomsomkostninger	25,1	24,3	25,1
Renholdelse	4,7	3,8	1,6
Vedligeholdelsesomkostninger	29,4	33,1	29,5
Administrationsomkostninger	5,1	4,6	5,5
Øvrige foreningsomkostninger	3,7	3,6	4,0
Finansielle poster, netto	15,8	16,1	17,9
Afdrag	16,2	14,4	16,3
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsværdi)

Egenkapital ifølge årsregnskabet 10.229.725

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Reserveret til vedligeholdelse -342.000

Andelsværdi 9.887.725

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 4,2915

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet 10.229.725

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Reserveret til vedligeholdelse -342.000

Regnskabsmæssig værdi af ejendom -11.536.982

Offentlig ejendomsvurdering 15.900.000 4.363.018

Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi 2.806.081

Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi -3.007.197 -201.116

Gasfyr -136.920

Andelsværdi 13.912.707

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 6,0385

Bestyrelsens indstilling til andelskrone

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 6,0385

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. februar 2019) 5,9727

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
16	144.000	2.304.000	869.544	13.912.707
		<u>2.304.000</u>		<u>13.912.707</u>

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2020

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2020	Realiseret 2019
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	576.000	576.000
Andre indtægter	0	1.000
Indtægter i alt	576.000	577.000
Omkostninger		
<i>Ejendomsskat og forsikring</i>		
Ejendomsskat	-67.000	-66.283
Forsikring	-26.000	-31.615
<i>Ejendomsomkostninger:</i>		
Renovation	-38.000	-37.715
EI	-5.000	-4.570
<i>Renholdelse:</i>		
Havedag inkl. containerleje	-10.000	-5.844
Udeareal herunder snerydning og træfældning	-15.000	-20.565
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Diverse vedligehold	0	-1.188
Gaseftersyn	-30.000	0
Øvrig VVS	0	-4.724
Kloak	0	-6.742
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>		
Murer	-20.000	-32.500
Tømrer	-5.000	-85.073
Udskiftning af alle hoveddøre	-210.000	0
Afskrivning gasfyr	-34.000	-34.230
Vedligeholdelse i øvrigt	-15.000	0
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-18.000	-15.450
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	0	-2.625
Forsikringer	-6.000	-2.930
Administration	-10.000	-7.467
Møder og generalforsamling	-2.500	-1.365
Kontingent grundejerforening og ABF	-20.000	-19.076
Repræsentation	0	-210
Omkostninger i alt	-531.500	-380.172
Resultat før finansielle poster	44.500	196.828
<i>Finansielle indtægter</i>		
Pengeinstitutter	0	46
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-75.200	-77.518
Kurstab og låneomkostninger	-8.750	-8.750
Pengeinstitutter	0	-2.049
Finansielle poster i alt	-83.950	-88.271
Årets resultat	-39.450	108.557



Ikke revideret budget

kr.	Ikke revideret budget 2020	Realiseret 2019
Resultatdisponering		
Årets prioritetsafdrag	92.390	90.566
Kurstab og låneomkostninger	-8.750	-8.750
Overført restandel af årets resultat	-123.090	26.741
Disponeret i alt	-39.450	108.557