

# **Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby**

Poppelvænget 92, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 40 83 54

## **Årsrapport for 2021**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2022

Dirigent:

.....

<b>Bestyrelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Beretning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Nøgletal	18
Beregning af andelsværdi	20
<b>Ikke revideret budget</b>	<b>21</b>

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2. marts 2022  
Bestyrelse:

  
Dorthe Hjorslev  
formand

  
Rikke Egmos Stempin

  
Margit Østerskov

  
Anne Staal

  
Christina Rzenno

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2021. 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, 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 regnskabsbrugere 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 2. marts 2022  
EY 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	<a href="http://www.faergebakken-vindeby.dk">www.faergebakken-vindeby.dk</a>
Bestyrelse	Dorthe Hjorslev, formand Rikke Egmosen Stempin Margit Østerskov Anne Staal Christina Rzenno
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

## Beretning

### Beretning

#### Foreningens væsentligste aktiviteter

Udlejning af andelsboliger.

#### Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Årets resultat for 2021 er et overskud på 112.111 kr. (2020: 46.395 kr.).

Andelsprisen var i 2020; 873.634 kr. og på den ordinære generalforsamling i 2022 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2021 regnskabet.

På grund af corona kunne vi ikke holde generalforsamlingen i marts, som vi plejer, den blev udsat til den 2. juni, hvor den blev holdt hos Dorthe.

Der har været afholdt 2 havedage, en i maj og en i oktober. Begge gange arbejdede vi om formiddagen og spiste efterfølgende frokost. Til havedagen i maj var der stadig corona restriktioner, og vi valgte at spise frokost udenfor i Rikkens have. I oktober spiste vi indenfor hos Margit.

Den årlige håndværkergennemgang, foregik i starten af maj. Mureren udbedrede skader på murværket. Tømrerarbejdet blev udført senere end planlagt, fordi vores tømrer gik ned med stress, og vi måtte finde en anden til arbejdet.

Der har været en del vedligeholdelse på vores fyr og varmeanlæg i 2021. Fyrene er fra 2009, afskrivningstiden er 15 år. Der skal findes en god løsning på et nyt varmeanlæg i løbet af de næste 5 år.

Vores huse er piloteret, fordi de er bygget på mosegrund. Kloakrørene ligger uden understøtning og bevæger sig sammen med jorden, mens husene bliver stående. Da der var mistanke om brud på nogle af kloakrørene, fik vi kloaksystemet TV inspiceret i efteråret 2021. Kloaksystemet skal renoveres dette forår. Sagen er meldt til vores forsikringssselskab Topdanmark.

Til generalforsamlingen sidste år, fortalte vi, at der kom nye plankeværker op i 2021. Vi valgte at udsætte dette arbejde, til vi kender de økonomiske konsekvenser af kloak arbejdet.

#### 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.	2021	Budget 2021 (ikke revideret)	2020
	<b>Indtægter</b>			
	Boligafgift	576.000	576.000	576.000
	Gebyrer ved salg af andele	1.000	0	1.000
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>577.000</b>	<b>576.000</b>	<b>577.000</b>
	<b>Omkostninger</b>			
2	Ejendomsomkostninger	-144.126	-147.450	-134.384
3	Renholdelse	-27.238	-25.000	-12.938
4	Vedligeholdelsesomkostninger	-137.505	-130.000	-210.497
5	Administrationsomkostninger	-29.778	-28.200	-32.121
6	Øvrige foreningsomkostninger	-21.780	-22.500	-21.412
	Afskrivninger på anlægsaktiver	-34.230	34.000	-34.230
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-394.657</b>	<b>-319.150</b>	<b>-445.582</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>182.343</b>	<b>256.850</b>	<b>131.418</b>
7	Finansielle omkostninger	-70.232	-67.808	-85.023
	<b>Årets resultat</b>	<b>112.111</b>	<b>189.042</b>	<b>46.395</b>
	<b>Resultatdisponering</b>			
	Overført restandel af årets resultat	112.111	189.042	46.395
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>112.111</b>	<b>189.042</b>	<b>46.395</b>
	<b>Likviditetsresultat</b>			
	Årets resultat	112.111	189.042	46.395
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	10.077	10.077	9.082
	Årets prioritetsafdrag	-102.989	-102.988	-94.676
	Afskrivninger på anlægsaktiver	34.230	34.230	34.230
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>53.429</b>	<b>130.361</b>	<b>-4.969</b>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	11.536.982	11.536.982
	Gasfyr	68.460	102.690
		<u>11.605.442</u>	<u>11.639.672</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.605.442</u>	<u>11.639.672</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	2.590	2.520
		<u>2.590</u>	<u>2.520</u>
9	<b>Likvide midler</b>	<u>1.431.385</u>	<u>1.372.691</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.433.975</u>	<u>1.375.211</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.039.417</u>	<u>13.014.883</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
	Overført resultat	7.742.231	7.630.120
	<b>Egenkapital ekskl. andre reserver</b>	<u>10.046.231</u>	<u>9.934.120</u>
	<b>Andre reserver</b>		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	342.000	342.000
		<u>342.000</u>	<u>342.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.388.231</u>	<u>10.276.120</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Prioritetsgæld	2.525.099	2.619.246
		<u>2.525.099</u>	<u>2.619.246</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	104.223	102.988
	Anden gæld	21.864	16.529
		<u>126.087</u>	<u>119.517</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.651.186</u>	<u>2.738.763</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.039.417</u>	<u>13.014.883</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Hensat til vedligeholdelse 1. januar</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	2.304.000	7.583.725	342.000	10.229.725
Overført resultat jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>46.395</u>	<u>0</u>	<u>46.395</u>
Egenkapital 1. januar 2021	2.304.000	7.630.120	342.000	10.276.120
Overført resultat jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>112.111</u>	<u>0</u>	<u>112.111</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<u>2.304.000</u>	<u>7.742.231</u>	<u>342.000</u>	<u>10.388.231</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for 2021 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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, oplysning om andelens værdi, samt de krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven.

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

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2021 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 2. juni 2021.

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

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

#### Skat af årets resultat

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Forslag til resultatdisponering

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

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).

##### Likviditetsresultat

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### 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

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

##### Nøgleoplysninger

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Budget 2021 (ikke revideret)		
	2021		2020
<b>2 Ejendomsomkostninger</b>			
Ejendomsskat	66.450	67.000	66.473
Forsikring	25.221	26.000	24.614
Renovation	47.800	49.450	38.835
El	4.655	5.000	4.462
	<u>144.126</u>	<u>147.450</u>	<u>134.384</u>
<b>3 Renholdelse</b>			
Havedag inkl. containerleje	6.577	10.000	4.564
Udeareal herunder snerydning og træfældning	20.661	15.000	8.374
	<u>27.238</u>	<u>25.000</u>	<u>12.938</u>
<b>4 Vedligeholdelsesomkostninger</b>			
<i>Vedligeholdelse, løbende</i>			
Tømrer	94	40.000	1.043
Gaseftersyn	0	0	42.527
Øvrig VVS	15.219	0	3.414
Kloak	5.431	0	5.967
Elektriker	3.317	0	1.997
Murer	4.406	0	3.588
Tømrer	13.013	0	2.044
	<u>41.480</u>	<u>40.000</u>	<u>60.580</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Diverse vedligehold	0	40.000	0
Tømrer, plankeværker	0	0	149.917
Kloak reparation og TV inspektion	29.525	50.000	0
Anlægsgartner	66.500	0	0
	<u>96.025</u>	<u>90.000</u>	<u>149.917</u>
	<u>137.505</u>	<u>130.000</u>	<u>210.497</u>
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
<i>Administrationsomkostninger</i>			
Revision og regnskabsmæssige assistance	18.000	15.900	16.400
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	-50	0	450
Forsikringer	2.199	2.300	2.294
Administration	9.629	10.000	9.077
Småanskaffelser	0	0	3.900
	<u>29.778</u>	<u>28.200</u>	<u>32.121</u>
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Møder og generalforsamling	1.650	2.500	1.257
Kontingent Grundejerforening og ABF	19.386	20.000	19.288
Repræsentation	744	0	867
	<u>21.780</u>	<u>22.500</u>	<u>21.412</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Budget 2021 (ikke revideret)		
	2021		2020
<b>7 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	50.732	50.731	69.588
Kurstab og låneomkostninger	10.077	10.077	9.082
	<u>60.809</u>	<u>60.808</u>	<u>78.670</u>
<i>Kreditinstitutter</i>			
Pengeinstitutter	9.423	7.000	6.353
	<u>9.423</u>	<u>7.000</u>	<u>6.353</u>
	<u>70.232</u>	<u>67.808</u>	<u>85.023</u>

### 8 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	410.760	410.760
Årets afskrivninger	0	34.230	34.230
Afskrivninger31. december	0	444.990	444.990
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>11.536.982</u>	<u>68.460</u>	<u>11.605.442</u>

Afskrives over

15 år

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 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.

kr.	2021	2020
<b>9 Likvide midler</b>		
Sydbank, konto nr. 6840 0150253	686.602	623.339
Nordea, konto nr. 2680 0724 791 069	744.782	749.351
	<u>1.431.384</u>	<u>1.372.690</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Prioritetsgæld

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi 2021	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2020
Nykredit kontantlån 1,194 %	24	50.732	102.989	2.844.455	2.844.455	104.223	2.740.515	2.947.444
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0	0	-215.133	0	0	-225.210
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>50.732</b>	<b>102.989</b>	<b>2.844.455</b>	<b>2.629.322</b>	<b>104.223</b>	<b>2.740.515</b>	<b>2.722.234</b>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser					104.223			102.988

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 10.077 kr.

Restgæld efter 5 år: 2.310.684 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
<b>11 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	104.223	102.988
	<u>104.223</u>	<u>102.988</u>

### 12 Eventualforpligtelser

Såfremt Andelsboligforeningen opløses i henhold til § 160K lov om almene boliger skal der tilbagebetales 7.134.761 kr. til Staten og Kommunen.

### 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 2.973 t.kr. i ejendommen. Ifølge vedtægterne kan andelshaverne eventuelt hæfte pro rata for mellemværende i pengeinstitut. Pr. 31. december 2021 er der ingen gæld til pengeinstitut. Afgiftspantebrev 53 t.kr. og 446 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 § 3 i bekendtgørelse nr. 1333 af 11. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2021		2020	
	Antal	Areal m <sup>2</sup>	Antal	Areal m <sup>2</sup>
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
		Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?			X
	kr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	2021	2020	2019
Boligafgift (H1)	376	376	376
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	73	30	71
Andelsværdi (K1)	9.345	9.136	9.093
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	796	891	944
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	10.141	10.027	10.037
Vedligeholdelse, løbende (M1)	27	40	8
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	63	98	99
Vedligeholdelse i alt (M3)	90	138	107
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	77	76	76
Årets afdrag (R)	67	62	59
<b>Beregnete nøgletal for foreningen</b>			
%	2021	2020	2019
Ejendomsomkostninger	25,4	21,5	25,1
Renholdelse	4,8	2,1	4,7
Vedligeholdelsesomkostninger	24,2	33,7	29,4
Administrationsomkostninger	5,2	5,1	5,1
Øvrige foreningsomkostninger	3,8	3,4	3,7
Afskrivninger på anlægsaktiver	6,0	5,5	0,0
Finansielle poster, netto	12,5	13,6	15,8
Afdrag	18,1	15,1	16,2
	100,0	100,0	100,0

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 15 Beregning af andelsværdi

kr.

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.388.231
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse	<u>-342.000</u>
<b>Andelsværdi</b>	<b><u>10.046.231</u></b>

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>4,3603</u>
--------------------------------------	---------------

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020, og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

kr.

Egenkapital ifølge årsregnskabet		10.388.231
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse		<u>-342.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-11.536.982	
Offentlig ejendomsvurdering	<u>15.900.000</u>	4.363.018
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	2.629.322	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-2.740.515</u>	<u>-111.193</u>
<b>Andelsværdi</b>		<b><u>14.298.056</u></b>

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

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>6,2058</u>
--------------------------------------	---------------

##### Bestyrelsens indstilling til andelskrone

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>6,2058</u>
--------------------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. juni 2021)

<u>6,0669</u>
---------------

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	<u>2.304.000</u>	893.628	<u>14.298.056</u>
		<u>2.304.000</u>		<u>14.298.056</u>

## Ikke revideret budget

### Bestyrelsens forslag til budget for 2022

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2022	Realiseret 2021
<b>Indtægter</b>		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	576.000	576.000
Andre indtægter	0	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>576.000</b>	<b>577.000</b>
<b>Omkostninger</b>		
<i>Ejendomsskat og forsikring</i>		
Ejendomsskat	-67.000	-66.450
Forsikring	-26.000	-25.221
<i>Ejendomsomkostninger:</i>		
Renovation	-48.000	-47.800
EI	-4.800	-4.655
<i>Renholdelse:</i>		
	0	0
Havedag inkl. containerleje	-6.000	-6.577
Udeareal herunder snerydning og træfældning	-16.000	-20.661
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Tømrer	-13.000	-95
Gaseftersyn	-40.000	0
Øvrig VVS	-11.000	-15.219
Kloak	-10.000	-5.431
Elektriker	-3.400	-3.317
Murer	-4.500	-4.406
Tømrer	0	-13.013
Opstregning P-pladser	-17.000	0
Kloak reparation og TV inspektion	-200.000	-29.525
Anlægsgartner	0	-66.500
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-16.500	-18.000
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	0	50
Forsikringer	-2.500	-2.199
Administration	-9.500	-9.629
Møder og generalforsamling	-3.000	-1.650
Kontingent grundejerforening og ABF	-19.500	-19.386
Repræsentation	-1.000	-743
Inventar, driftsmateriel m.v.	-34.000	-34.230
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-552.700</b>	<b>-394.657</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>23.300</b>	<b>182.343</b>
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-48.927	-50.732
Kurstab og låneomkostninger	-10.077	-10.077
Pengeinstitutter	-10.000	-9.423
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-69.004</b>	<b>-70.232</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-45.704</b>	<b>112.111</b>

## Ikke revideret budget

kr.	<u>Ikke revideret budget 2022</u>	<u>Realiseret 2021</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført restandel af årets resultat	-45.704	112.111
<b>Disponeret i alt</b>	<u>-45.704</u>	<u>112.111</u>
<b>Likviditetsresultat</b>		
Årets resultat	-45.704	112.111
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	10.077	10.077
Årets prioritetsafdrag	-104.223	-102.989
Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>34.000</u>	<u>34.230</u>
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<u><u>-105.850</u></u>	<u><u>53.429</u></u>