

Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Poppelvænget 92, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 40 83 54

Årsrapport for 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2023

Dirigent:

.....

| | |
|--|----|
| Bestyrelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Nøgletal | 17 |
| Beregning af andelsværdi | 19 |
| Ikke revideret budget | 20 |

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 7. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 2022 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2022. 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.

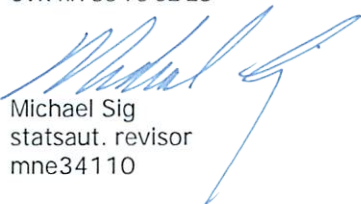
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Odense, den 7. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Michael Sig
statsaut. revisor
mne34110

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 Margit Østerskov Anne Staal Christina Rzenno |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M |

Beretning

Beretning

Foreningens væsentligste aktiviteter

Udlejning af andelsboliger.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Årets resultat for 2022 er et resultat på -6.256 kr. (2021: 112.111 kr.).

Andelsprisen var 893.628 kr. i 2021 og på den ordinære generalforsamling i 2023 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2022 regnskabet.

Generalforsamlingen, afholdt den 16. marts 2022, blev også i år påvirket af corona. Formanden havde corona, Rikke sørgede for, at generalforsamlingen blev afholdt korrekt. Der var 9 personer tilstede, hvilket ikke var nok til at godkende et forslag om vedtægtsændringer.

Den årlige håndværkergennemgang, foregik i starten af maj, og arbejdet blev udført om efteråret.

Vi har holdt 2 havedage, en i maj, hvor vi spiste hos Dorthe, og en i oktober, hvor vi spiste hos Anne. Begge gange arbejdede vi om formiddagen og spiste frokost bagefter. I oktober blev parkeringspladsen mod øst streget op med hvide striber. Inden det skete, havde vores havemand fjernet et bed på parkeringspladsen og lagt fliser.

Samtidig med begge havedage blev der holdt ekstraordinær generalforsamling.

Den 7. maj 2022, var der et punkt på dagsordenen, vedtagelse af vedtægtsændringer, og det blev vedtaget.

Den 29. oktober 2022, var det godkendelse af et beboer ønske om etablering af luft til luft varmepumpe. Samtidig ville bestyrelsen gerne kende beboernes ønske om en anden varmeforsyning. Det blev vedtaget, at beboerne gerne må anskaffe en luft til luft varmepumpe for egen regning. Det blev også vedtaget at vente 1 - 2 år med at etablere en ny fælles varmeforsyning.

Kloak arbejdet, der var planlagt til at foregå i 2021, blev påbegyndt i juni 2022. Det skyldes travlhed hos Paarup kloakservice, og hos forsikringsselskabet Topdanmark.

Der blev repareret eller lavet nye stikledninger til hus nr. 84, 86, 88, 106 og 112 (1 stikledning til hvert hus), og hus nr. 102, 104, 108 (2 stikledninger til hvert hus). Dette arbejde er lavet udefra. Afløbene til hus nr. 94, 110 og 114 blev checket, der var ikke hul i afløbene derfor ingen reparation. For hver repareret stikledning, er der betalt 2000 kr. i selvrisiko.

Kloakledningen, der går til hus nr. 102 og 104, blev lagt helt om. Den havde bagfald, og det har givet problemer. Kloakledningen er ikke forsikret, vi har betalt for dette arbejde.

Kloak arbejdet er ikke færdigt. Hus nr. 86 og 104 skal også have udskiftet rør inde i huset. Dette arbejde er planlagt til februar og maj 2023. Forsikringsselskabet stiller en toilet/badevogn udenfor, mens arbejdet står på.

I efteråret 2022 skulle alle fyr i andelsboligforeningens have eftersyn, det skal foretages hvert andet år. VVS firmaet nåede kun at checke fyrene i 2 huse, resten får eftersyn i starten af 2023.

I december blev hus nr. 114 gennemgået af en energivejleder fra Energirenoveringshjulet/ Svendborg Kommune. Vi har vinduer med energiruder, døre og ydervægge er ok. Vi kan forbedre husene med 200 mm isolering på loftet (400 mm i alt). Det vil give en besparelse på ca. 10 % på varmeregningen.

Udskiftning af plankeværker blev udsat igen, fordi der har været så meget usikkerhed om økonomien.

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. | 2022 | Budget 2022 (ikke revideret) | 2021 |
|------|---|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| | Indtægter | | | |
| | Boligafgift | 576.000 | 576.000 | 576.000 |
| | Gebyrer ved salg af andele | 1.000 | 0 | 1.000 |
| | Indtægter i alt | <u>577.000</u> | <u>576.000</u> | <u>577.000</u> |
| | Omkostninger | | | |
| 2 | Ejendomsomkostninger | -155.638 | -145.800 | -144.126 |
| 3 | Renholdelse | -42.274 | -22.000 | -27.238 |
| 4 | Vedligeholdelsesomkostninger | -230.090 | -298.900 | -137.505 |
| 5 | Administrationsomkostninger | -32.244 | -28.500 | -29.778 |
| 6 | Øvrige foreningsomkostninger | -21.400 | -23.500 | -21.780 |
| | Afskrivninger på anlægsaktiver | -34.230 | -34.000 | -34.230 |
| | Omkostninger i alt | <u>-515.876</u> | <u>-552.700</u> | <u>-394.657</u> |
| | Resultat før finansielle poster | 61.124 | 23.300 | 182.343 |
| 7 | Finansielle omkostninger | -67.380 | -69.004 | -70.232 |
| | Årets resultat | <u>-6.256</u> | <u>-45.704</u> | <u>112.111</u> |
| | Resultatdisponering | | | |
| | Overført restandel af årets resultat | -6.256 | -45.704 | 112.111 |
| | Disponeret i alt | <u>-6.256</u> | <u>-45.704</u> | <u>112.111</u> |
| | Likviditetsresultat | | | |
| | Årets resultat | -6.256 | -45.704 | 112.111 |
| | Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning | 10.077 | 10.077 | 10.077 |
| | Årets prioritetsafdrag | -104.223 | -104.223 | -102.989 |
| | Afskrivninger på anlægsaktiver | 34.230 | 34.000 | 34.230 |
| | Likviditetsresultat i alt | <u>-66.172</u> | <u>-105.850</u> | <u>53.429</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 8 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 11.536.982 | 11.536.982 |
| | Gasfyr | 34.230 | 68.460 |
| | | <u>11.571.212</u> | <u>11.605.442</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>11.571.212</u> | <u>11.605.442</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Periodeafgrænsningsposter | 2.660 | 2.590 |
| | | <u>2.660</u> | <u>2.590</u> |
| 9 | Likvide midler | <u>1.363.741</u> | <u>1.431.385</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.366.401</u> | <u>1.433.975</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>12.937.613</u></u> | <u><u>13.039.417</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2022 | 2021 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Andelsindskud | 2.304.000 | 2.304.000 |
| | Overført resultat | 7.735.975 | 7.742.231 |
| | Egenkapital ekskl. andre reserver | <u>10.039.975</u> | <u>10.046.231</u> |
| | Andre reserver | | |
| | Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom | 342.000 | 342.000 |
| | | <u>342.000</u> | <u>342.000</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>10.381.975</u> | <u>10.388.231</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 10 | Prioritetsgæld | 2.429.703 | 2.525.099 |
| | | <u>2.429.703</u> | <u>2.525.099</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 105.473 | 104.223 |
| 11 | Anden gæld | 20.462 | 21.864 |
| | | <u>125.935</u> | <u>126.087</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.555.638</u> | <u>2.651.186</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>12.937.613</u> | <u>13.039.417</u> |

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Andelsindskud | Overført resultat | Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom | I alt |
|--|---------------|-------------------|--|------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 2.304.000 | 7.630.120 | 342.000 | 10.276.120 |
| Overført resultat jf. resultatdisponering | 0 | 112.111 | 0 | 112.111 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 2.304.000 | 7.742.231 | 342.000 | 10.388.231 |
| Overført resultat jf. resultatdisponering | 0 | -6.256 | 0 | -6.256 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 2.304.000 | 7.735.975 | 342.000 | 10.381.975 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby for 2022 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 2022 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen.

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 indeklån, 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.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

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 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.

"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. | 2022 | Budget 2022 (ikke revideret) | 2021 |
|---|----------------|------------------------------------|----------------|
| 2 Ejendomsomkostninger | | | |
| Ejendomsskat | 66.450 | 67.000 | 66.450 |
| Forsikring | 25.778 | 26.000 | 25.221 |
| Renovation | 55.240 | 48.000 | 47.800 |
| EI | 8.170 | 4.800 | 4.655 |
| | <u>155.638</u> | <u>145.800</u> | <u>144.126</u> |
| 3 Renholdelse | | | |
| Havedag inkl. containerleje | 8.085 | 6.000 | 6.577 |
| Udeareal herunder snerydning og træfældning | 34.189 | 16.000 | 20.661 |
| | <u>42.274</u> | <u>22.000</u> | <u>27.238</u> |
| 4 Vedligeholdelsesomkostninger | | | |
| <i>Vedligeholdelse, løbende</i> | | | |
| Vedligeholdelse i øvrigt | 3.010 | 0 | 94 |
| Gaseftersyn | 8.186 | 40.000 | 0 |
| VVS | 6.477 | 11.000 | 15.219 |
| Kloak | 1.013 | 10.000 | 5.431 |
| Elektriker | 0 | 3.400 | 3.317 |
| Murer | 11.500 | 4.500 | 4.406 |
| Opstregning af p-pladser | 936 | 17.000 | 0 |
| Tømrer | 0 | 13.000 | 13.013 |
| | <u>31.122</u> | <u>98.900</u> | <u>41.480</u> |
| <i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i> | | | |
| VVS | 6.534 | 0 | 0 |
| Tømrer | 18.434 | 0 | 0 |
| Kloak reparation og TV inspektion | 174.000 | 200.000 | 29.525 |
| Anlægsgartner | 0 | 0 | 66.500 |
| | <u>198.968</u> | <u>200.000</u> | <u>96.025</u> |
| | <u>230.090</u> | <u>298.900</u> | <u>137.505</u> |
| 5 Administrationsomkostninger | | | |
| Revision og regnskabsmæssige assistance | 19.500 | 16.500 | 18.000 |
| Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år | -125 | 0 | -50 |
| Forsikringer | 2.242 | 2.500 | 2.199 |
| Administration | 10.627 | 9.500 | 9.629 |
| | <u>32.244</u> | <u>28.500</u> | <u>29.778</u> |
| 6 Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| Møder og generalforsamling | 1.580 | 3.000 | 1.650 |
| Kontingent Grundejerforening og ABF | 19.482 | 19.500 | 19.386 |
| Repræsentation | 338 | 1.000 | 744 |
| | <u>21.400</u> | <u>23.500</u> | <u>21.780</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2022 | Budget 2022 (ikke revideret) | 2021 |
|-----------------------------|---------------|------------------------------------|---------------|
| 7 Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 48.927 | 48.927 | 50.732 |
| Kurstab og låneomkostninger | 10.077 | 10.077 | 10.077 |
| | <u>59.004</u> | <u>59.004</u> | <u>60.809</u> |
| <i>Kreditinstitutter</i> | | | |
| Pengeinstitutter | 8.376 | 10.000 | 9.423 |
| | <u>8.376</u> | <u>10.000</u> | <u>9.423</u> |
| | <u>67.380</u> | <u>69.004</u> | <u>70.232</u> |

8 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger | Gasfyr | I alt |
|------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------|
| Kostpris1. januar | <u>11.536.982</u> | <u>513.450</u> | <u>12.050.432</u> |
| Kostpris31. december | <u>11.536.982</u> | <u>513.450</u> | <u>12.050.432</u> |
| Afskrivninger1. januar | 0 | 444.990 | 444.990 |
| Årets afskrivninger | 0 | 34.230 | 34.230 |
| Afskrivninger31. december | 0 | <u>479.220</u> | <u>479.220</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>11.536.982</u> | <u>34.230</u> | <u>11.571.212</u> |

Afskrives over

15 år

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 15.900.000

| kr. | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 9 Likvide midler | | |
| Sydbank, konto nr. 6840 0150253 | 623.050 | 686.602 |
| Nordea, konto nr. 2680 0724 791 069 | 740.691 | 744.782 |
| | <u>1.363.741</u> | <u>1.431.384</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Prioritetsgæld

| kr. | Restløbetid i år | Renter og bidrag | Betalte afdrag i året | Regnskabsmæssig værdi 2022 | Heraf næste års afdrag | Kursværdi | Regnskabsmæssig værdi 2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|-----------|----------------------------|
| Nykredit kontantlån 1,194 % | 23 | 48.927 | 104.223 | 2.740.231 | 105.473 | 2.047.610 | 2.844.455 |
| Kurstab og låneomkostninger | 0 | 0 | 0 | -205.056 | 0 | 0 | -215.133 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 48.927 | 104.223 | 2.535.175 | 105.473 | 2.047.610 | 2.629.322 |
| Heraf kortfristede gældsforpligtelser | | | | 105.473 | | | 104.223 |

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.

Nykredit restgæld efter 5 år: 2.200.058 kr.

| kr. | 2022 | 2021 |
|----------------------|--------|--------|
| 11 Anden gæld | | |
| Afsat revisorhonorar | 20.462 | 21.638 |
| Skyldig rente | 0 | 226 |
| | 20.462 | 21.864 |

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hovedstol 2.973 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 11.537 t.kr.

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 | 2022 | | 2021 | |
|--|-------|----------------------|-------|----------------------|
| | 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 fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)? | | | X | |
| Hvilket fordelingstal 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 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 | 2022 | 2021 | 2020 |
| Boligafgift (H1) | 376 | 376 | 376 |
| Erhvervslejeindtægt (H2) | 0 | 0 | 0 |
| Boliglejeindtægt (H3) | 0 | 0 | 0 |
| Årets overskud (før afdrag) (J) | -4 | 73 | 30 |
| Andelsværdi (K1) | 9.732 | 9.345 | 9.136 |
| Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2) | 777 | 796 | 891 |
| Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3) | 10.509 | 10.141 | 10.027 |
| Vedligeholdelse, løbende (M1) | 20 | 27 | 40 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2) | 130 | 63 | 98 |
| Vedligeholdelse i alt (M3) | 150 | 90 | 138 |
| Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P) | 78 | 77 | 76 |
| Årets afdrag (R) | 68 | 67 | 62 |
| Beregnete nøgletal for foreningen % | 2022 | 2021 | 2020 |
| Ejendomsomkostninger | 22,6 | 25,4 | 21,5 |
| Renholdelse | 6,1 | 4,8 | 2,1 |
| Vedligeholdelsesomkostninger | 33,5 | 24,2 | 33,7 |
| Administrationsomkostninger | 4,7 | 5,2 | 5,1 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 3,1 | 3,8 | 3,4 |
| Afskrivninger på anlægsaktiver | 5,0 | 6,0 | 5,5 |
| Finansielle poster, netto | 9,8 | 12,5 | 13,6 |
| Afdrag | 15,2 | 18,1 | 15,1 |
| | 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 | | 10.381.975 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | |
| Reserveret til vedligeholdelse | | -342.000 |
| Andelsværdi | | <u>10.039.975</u> |

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------|
| Andelsværdi pr. indskudt andelskrone | | <u>4,3576</u> |
|--------------------------------------|--|---------------|

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2b (Handelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

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 beslutes på en generalforsamling.

kr.

| | | | |
|---|-------------|--|-------------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskabet | | | 10.381.975 |
| 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, regnskabsmæssig værdi | 2.535.175 | | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -2.047.610 | | 487.565 |
| Andelsværdi | | | <u>14.890.558</u> |

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

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------|
| Andelsværdi pr. indskudt andelskrone | | <u>6,4629</u> |
|--------------------------------------|--|---------------|

Bestyrelsens indstilling til andelskrone

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------|
| Andelsværdi pr. indskudt andelskrone | | <u>6,4629</u> |
|--------------------------------------|--|---------------|

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. marts 2022)

6,2058

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 | 930.660 | 14.890.558 |
| | | <u>2.304.000</u> | | <u>14.890.558</u> |

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2023

Budgettet er ikke revideret.

| kr. | Ikke revideret budget 2023 | Realiseret 2022 |
|---|-------------------------------|-----------------|
| Indtægter | | |
| <i>Boligafgift</i> | | |
| Boligafgift | 598.400 | 576.000 |
| Andre indtægter | 0 | 1.000 |
| Indtægter i alt | 598.400 | 577.000 |
| Omkostninger | | |
| <i>Ejendomsskat og forsikring</i> | | |
| Ejendomsskat | -66.500 | -66.450 |
| Forsikring | -35.000 | -25.778 |
| <i>Ejendomsomkostninger:</i> | | |
| Renovation | -55.100 | -55.240 |
| EI | -8.000 | -8.170 |
| <i>Renholdelse:</i> | | |
| | 0 | 0 |
| Havedag inkl. containerleje | -8.500 | -8.085 |
| Udeareal herunder snerydning og træfældning | -14.200 | -34.189 |
| <i>Vedligeholdelsesomkostninger</i> | | |
| Vedligeholdelse i øvrigt | -13.000 | -3.008 |
| Gaseftersyn | -50.000 | -8.186 |
| VVS | -20.000 | -6.477 |
| Kloak | -5.000 | -1.013 |
| Elektriker | -2.000 | 0 |
| Murer | -12.000 | -11.500 |
| Blikkenslager | -4.000 | 0 |
| Opstregning P-pladser | 0 | -936 |
| <i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i> | | |
| VVS | 0 | -6.534 |
| Kloak reparation og TV inspektion | 0 | -174.000 |
| Tømrer | -100.000 | -18.434 |
| Selvrisiko | -4.000 | 0 |
| <i>Administrationsomkostninger</i> | | |
| Revision og regnskabsmæssige assistance | -18.000 | -19.500 |
| Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år | 0 | 125 |
| Forsikringer | -2.300 | -2.242 |
| Administration | -8.000 | -10.627 |
| Møder og generalforsamling | -2.000 | -1.580 |
| Kontingent grundejerforening og ABF | -19.600 | -19.482 |
| Repræsentation og diverse | -1.000 | -340 |
| Inventar, driftsmateriel m.v. | -34.000 | -34.230 |
| Omkostninger i alt | -482.200 | -515.876 |
| Resultat før finansielle poster | 116.200 | 61.124 |
| <i>Finansielle indtægter</i> | | |
| Pengeinstitutter | 1.500 | 0 |
| <i>Finansielle omkostninger</i> | | |
| Priloritetsrenter og bidrag | -47.100 | -48.927 |
| Kurstab og låneomkostninger | -10.000 | -10.077 |
| Pengeinstitutter | 0 | -8.376 |
| Finansielle poster i alt | -55.600 | -67.380 |
| Årets resultat | 60.600 | -6.256 |

Ikke revideret budget

| kr. | Ikke revideret budget 2023 | Realiseret 2022 |
|---|-------------------------------|-----------------|
| Resultatdisponering | | |
| Overført restandel af årets resultat | 60.600 | -6.256 |
| Disponeret i alt | 60.600 | -6.256 |
| | | |
| Likviditetsresultat | | |
| Årets resultat | 60.600 | -6.256 |
| Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning | 10.000 | 10.077 |
| Årets prioritetsafdrag | -105.473 | -104.223 |
| Afskrivninger på anlægsaktiver | 34.000 | 34.230 |
| Likviditetsresultat i alt | -873 | -66.172 |