Andelsboligforeningen Kirkebakken

CVR-nr. 31 40 99 18

ARKIV

Årsrapport for 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den ~~17. marts~~ 25 JUNI 2020

Dirigent:

Frode Hansen

Building a better working world

ARKIV

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Nøgletal	15
Beregning af andelsværdi	17
Ikke revideret budget	19

ARKIV

Bestyrelsespåtegning

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

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 3. marts 2020
Bestyrelse:

Elise Christensen	Arne Hansen	Frode Hansen

ARKIV

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kirkebakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kirkebakken 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.

Nyborg, den 3. marts 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

ARKIV

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Kirkebakken
Adresse, postnr. by	Kirkebakken 3-25, 30-32, 5540 Ullerslev
CVR-nr.	31 40 99 18
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Elise Christensen Arne Hansen Frode Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	Budget 2019 (ikke revideret)	2018
	Indtægter			
2	Boligafgift	1.111.152	1.111.150	1.100.016
	Indtægter i alt	1.111.152	1.111.150	1.100.016
	Omkostninger			
3	Ejendomsomkostninger	-83.513	-80.642	-78.802
4	Vedligeholdelsesomkostninger	-41.608	-10.000	-8.512
5	Administrationsomkostninger	-19.705	-19.400	-26.479
6	Øvrige foreningsomkostninger	-5.441	-6.700	-8.816
	Omkostninger i alt	-150.267	-116.742	-122.609
	Resultat før finansielle poster	960.885	994.408	977.407
7	Finansielle omkostninger	-392.180	-391.725	-405.216
	Resultat før skat	568.705	602.683	572.191
8	Skat af årets resultat	-6.886	-17.230	-16.687
	Årets resultat	561.819	585.453	555.504
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000	30.000
	Overført resultat:			
	Årets prioritetsafdrag	556.595	556.595	551.537
	Overført restandel af årets resultat	-24.776	-1.142	-26.033
	Overført resultat i alt	531.819	555.453	525.504
	Disponeret i alt	561.819	585.453	555.504

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	**Materielle anlægsaktiver**		
	Grunde og bygninger	22.331.695	22.331.695
		22.331.695	22.331.695
	Anlægsaktiver i alt	22.331.695	22.331.695
10	**Likvide midler**	628.878	192.010
	Omsætningsaktiver i alt	628.878	192.010
	AKTIVER I ALT	22.960.573	22.523.705

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
11	**Egenkapital**		
	Andelsindskud	5.665.590	5.665.590
	Overført resultat	1.087.103	105.284
	Egenkapital ekskl. andre reserver	6.752.693	5.770.874
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	272.849	242.849
		272.849	242.849
	Egenkapital i alt	7.025.542	6.013.723
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	15.317.255	15.878.955
		15.317.255	15.878.955
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	561.700	556.595
	Depositum	2.072	37.655
	Skyldig selskabsskat	22.028	16.687
13	Anden gæld	31.976	20.090
		617.776	631.027
	Gældsforpligtelser i alt	15.935.031	16.509.982
	PASSIVER I ALT	22.960.573	22.523.705

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

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirkebakken 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.

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

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af indtægter fra delvis udlejning af 2 boliger.

Forslag til resultatdisponering

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

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 indekslån m.v.).

Balance

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. (I henhold til vedtægternes § 17 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 afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter

Nøgletal

I henhold til Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter 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 17, 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 køberen af en andel i foreningen.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til (vedtægternes § 17 og) andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 17, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2019	Budget 2019 (ikke revideret)	2018
2	**Boligafgift**			
	Boligafgift	985.152	985.150	974.016
	Fællesomkostninger	126.000	126.000	126.000
		1.111.152	1.111.150	1.100.016
3	**Ejendomsomkostninger**			
	Ejendomsskat	25.632	25.000	24.512
	Forsikring	24.859	22.642	22.191
	Renovation	33.022	33.000	32.099
		83.513	80.642	78.802
4	**Vedligeholdelsesomkostninger**			
	Øvrig vedligeholdelse	19.131	10.000	1.907
	Vedligeholdelse gadelys	0	0	2.070
	Slamsugning	1.906	0	1.931
	Gulvvarme	0	0	1.422
	Reperation Sokkel	0	0	1.182
	Rensning af afløb	4.099	0	0
	Udskiftning af gulv i nr. 7	16.472	0	0
		41.608	10.000	8.512
5	**Administrationsomkostninger**			
	Bankgebyr	2.605	2.500	2.553
	Regnskabsmæssig assistance	10.750	10.600	10.313
	Øvrige regnskabsmæssig assistance	0	0	7.438
	Administrationshonorar	6.350	6.300	6.175
		19.705	19.400	26.479
6	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	ABF-kontingent	3.256	3.200	3.144
	Repræsentation	250	500	250
	Møder	1.935	3.000	5.422
		5.441	6.700	8.816
7	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	391.725	391.725	405.085
	Renter SKAT	455	0	131
		392.180	391.725	405.216

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Skat af årets resultat

Årets skat på 6.886 kr. er beregnet på baggrund af en skattepligtig indkomst vedrørende Kirkebakken nr. 7 + 19 på 30.800 kr.

9 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris1. januar	22.331.695
Kostpris31. december	22.331.695
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.331.695
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019	10.200.000

kr.	2019	2018
10 Likvide midler		
Danske Bank, 10765145	628.695	191.827
Kassebeholdning	183	183
	628.878	192.010

11 Egenkapital

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	5.665.590	105.284	242.849	6.013.723
Provenu ved salg af Kirkebakken 7	0	200.000	0	200.000
Provenu ved salg af Kirkebakken 19	0	250.000	0	250.000
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	30.000	30.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	531.819	0	531.819
Egenkapital 31. december 2019	5.665.590	1.087.103	272.849	7.025.542

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi 2019	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2018
Realkredit Danmark A/S, flexlån 0,9140 %	391.725	556.595	15.878.955	561.700	16.662.231	16.435.550
Langfristede gældsforpligtelser	391.725	556.595	15.878.955	561.700	16.662.231	16.435.550
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			561.700			556.595

1. Flexlån med en restløbetid på 25 år og 3 mdr., med en aktuel rente på 0,9140 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. april 2025.

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2019	2018
13	**Anden gæld**		
	Forudbetalt boligafgift	19.639	7.052
	Afsat revisor og administrationshonorar	12.337	11.856
	Skyldige omkostninger	0	1.182
		31.976	20.090

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.878.955 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 22.331.695 kr.

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kirkebakken 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:

	2019		2018	
Boligtype	Antal	Areal m²	Antal	Areal m²
Andelsboliger (B1)	14	1.520	12	1.324
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	2	196
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	14	1.520	14	1.520

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): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del/fællesomkostninger, der er ens for alle andelene og en varieret del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.				

Foreningens stiftelsesår (D1)	2007
Ejendommens opførelsesår (D2)	2008

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. m²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	22.331.695		14.692
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	272.849		180
	%		
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	1,22		

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 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 tilskudsbestemmer 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 m²	2019	2018	2017
Boligafgift (H1)	735	719	719
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	111	111
Årets overskud (før afdrag) (J)	370	420	433
Andelsværdi (K1)	4.443	3.779	3.435
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	10.070	12.325	12.744
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	14.513	16.104	16.179
Vedligeholdelse, løbende (M1)	27	6	2
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	27	6	2
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	29	26	24
Årets afdrag (R)	366	417	413

Beregnede nøgletal for foreningen %	2019	2018	2017
Ejendomsomkostninger	7,6	7,3	7,0
Vedligeholdelsesomkostninger	3,8	0,8	0,3
Administrationsomkostninger	1,8	2,5	1,9
Øvrige foreningsomkostninger	0,5	0,8	0,4
Finansielle poster, netto	35,7	37,5	39,2
Afdrag	50,6	51,1	51,2
	100,0	100,0	100,0

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet		7.025.542
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-272.849
Andelsværdi		6.752.693
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,1919

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)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet		7.025.542
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-272.849
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-22.331.695	
Offentlig ejendomsvurdering	10.200.000	-12.131.695
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.878.955	
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.662.231	-783.276
Andelsværdi		-6.162.278
Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		-1,0877

Bestyrelsens indstilling til andelskrone	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	1,1919
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. marts 2019)	1,0186

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Kirkebakken 3, 7, 25 og 32	4	374.850	1.499.400	446.776	1.787.106
Kirkebakken 5, 11, 21, 23	4	443.700	1.774.800	528.836	2.115.344
Kirkebakken 9	1	386.070	386.070	460.148	460.148
Kirkebakken 13, 15	2	439.875	879.750	524.277	1.048.554
Kirkebakken 17, 19	2	378.675	757.350	451.334	902.668
Kirkebakken 32	1	368.220	368.220	438.873	438.873
			5.665.590		6.752.693

ARKIV

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2020

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2020	Realiseret 2019
Indtægter		
Boligafgift	990.720	985.152
Fællesomkostninger	126.000	126.000
Indtægter i alt	1.116.720	1.111.152
Omkostninger		
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	-26.000	-25.632
Forsikring	-26.060	-24.859
Renovation	-33.500	-33.022
Vedligeholdelsesomkostninger		
Øvrig vedligeholdelse	-10.000	-19.131
Slamsugning	0	-1.906
Rensning af afløb	0	-4.099
Udskiftning af gulv i nr. 7	0	-16.472
Administrationsomkostninger		
Bankgebyr	-2.800	-2.605
Regnskabsmæssig assistance	-11.063	-10.750
Administrationshonorar	-6.400	-6.350
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF-kontingent	-3.400	-3.256
Repræsentation	-500	-250
Møder	-3.000	-1.935
Omkostninger i alt	-122.723	-150.267
Resultat før finansielle poster	993.997	960.885
Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	-378.243	-391.725
Renter SKAT	0	-455
Finansielle poster i alt	-378.243	-392.180
Resultat før skat	615.754	568.705
Skat af årets resultat	0	-6.886
Skat i alt	0	-6.886
Årets resultat	615.754	561.819
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000
	30.000	30.000
Overført resultat:		
Årets prioritetsafdrag	561.700	556.595
Overført restandel af årets resultat	24.054	-24.776
Overført resultat i alt	585.754	531.819
Disponeret i alt	615.754	561.819