Andelsboligforeningen Kirkebakken

CVR-nr. 31 40 99 18

KOPI

Årsrapport for 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 8. juni 2021

Dirigent:

.....

Building a better working world

KOPI

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

KOPI

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Kirkebakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. maj 2021
Bestyrelse:

Elise Christensen	Morten B. Andersen	Frode Hansen

KOPI

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kirkebakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kirkebakken for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, 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 2020 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2020. 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. 12, 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:

kopi

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 25. maj 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

KOPI

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 Morten B. Andersen Frode Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

KOPI

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	Budget 2020 (ikke revideret)	2019
	Indtægter			
2	Boligafgift	1.116.720	1.116.720	1.111.152
	Indtægter i alt	1.116.720	1.116.720	1.111.152
	Omkostninger			
3	Ejendomsomkostninger	-87.160	-85.560	-83.513
4	Vedligeholdelsesomkostninger	-7.000	-10.000	-41.608
5	Administrationsomkostninger	-23.009	-20.263	-19.705
6	Øvrige foreningsomkostninger	-3.795	-6.900	-5.441
	Omkostninger i alt	-120.964	-122.723	-150.267
	Resultat før finansielle poster	995.756	993.997	960.885
7	Finansielle omkostninger	-381.530	-378.243	-392.180
	Resultat før skat	614.226	615.754	568.705
	Skat af årets resultat	0	0	-6.886
	Årets resultat	614.226	615.754	561.819
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000	30.000
	Overført resultat:			
	Årets prioritetsafdrag	561.700	561.700	556.595
	Overført restandel af årets resultat	22.526	24.054	-24.776
	Overført resultat i alt	584.226	585.754	531.819
	Disponeret i alt	614.226	615.754	561.819

Årsregnskab 1. januar - 31. december

KOPI

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	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
9	Likvide midler	658.288	628.878
	Omsætningsaktiver i alt	658.288	628.878
	AKTIVER I ALT	22.989.983	22.960.573

Årsregnskab 1. januar - 31. december

KOPI

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
10	Egenkapital		
	Andelsindskud	5.665.590	5.665.590
	Overført resultat	1.671.329	1.087.103
	Egenkapital ekskl. andre reserver	7.336.919	6.752.693
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	302.849	272.849
		302.849	272.849
	Egenkapital i alt	7.639.768	7.025.542
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	14.750.402	15.317.255
		14.750.402	15.317.255
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	566.852	561.700
	Depositum	2.072	2.072
	Skyldig selskabsskat	0	22.028
12	Anden gæld	30.889	31.976
		599.813	617.776
	Gældsforpligtelser i alt	15.350.215	15.935.031
	PASSIVER I ALT	22.989.983	22.960.573

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

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirkebakken for 2020 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 12, § 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. 12, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2020 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 25. juni 2020.

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

KOPI

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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.

Nøgleoplysninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

KOPI

	kr.	2020	Budget 2020 (ikke revideret)	2019
2	**Boligafgift**			
	Boligafgift	990.720	990.720	985.152
	Fællesomkostninger	126.000	126.000	126.000
		1.116.720	1.116.720	1.111.152
3	**Ejendomsomkostninger**			
	Ejendomsskat	27.367	26.000	25.632
	Forsikring	26.060	26.060	24.859
	Renovation	33.733	33.500	33.022
		87.160	85.560	83.513
4	**Vedligeholdelsesomkostninger**			
	Øvrig vedligeholdelse	7.000	10.000	19.131
	Slamsugning	0	0	1.906
	Rensning af afløb	0	0	4.099
	Udskiftning af gulv i nr. 7	0	0	16.472
		7.000	10.000	41.608
5	**Administrationsomkostninger**			
	Bankgebyr	3.136	2.800	2.605
	Regnskabsmæssig assistance	11.448	11.063	10.750
	Øvrige regnskabsmæssig assistance	1.875	0	0
	Administrationshonorar	6.550	6.400	6.350
		23.009	20.263	19.705
6	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	ABF-kontingent	3.340	3.400	3.256
	Repræsentation	455	500	250
	Møder	0	3.000	1.935
		3.795	6.900	5.441
7	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	378.243	378.243	391.725
	Renter SKAT	229	0	455
	Renteudgifter	3.058	0	0
		381.530	378.243	392.180

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 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 2020	10.200.000

9 Likvide midler

kr.	2020	2019
Danske Bank, 10765145	658.105	628.695
Kassebeholdning	183	183
	658.288	628.878

10 Egenkapital

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	5.665.590	1.087.103	272.849	7.025.542
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	30.000	30.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	584.226	0	584.226
Egenkapital 31. december 2020	5.665.590	1.671.329	302.849	7.639.768

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi 2020	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2019
Realkredit Danmark A/S, flexlån 0,9140 %	378.243	561.700	15.317.254	566.852	16.091.745	15.878.955
Langfristede gældsforpligtelser	378.243	561.700	15.317.254	566.852	16.091.745	15.878.955
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			566.852			561.700

1. Flexlån med en restløbetid på 24 år og 3 mdr., med en aktuel rente på 0,9140 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. april 2025.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

KOPI

Noter

kr.		2020	2019
12	Anden gæld		
	Forudbetalt boligafgift	19.639	19.639
	Afsat revisor og administrationshonorar	11.250	12.337
		30.889	31.976

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.317.255 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør i alt 22.331.695 kr.

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 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 § 3 i 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:

	2020		2019	
Boligtype	Antal	Areal m²	Antal	Areal m²
Andelsboliger (B1)	14	1.520	14	1.520
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)	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)	302.849		199
	%		
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	1,36		

KOPI

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 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	2020	2019	2018
Boligafgift (H1)	735	735	719
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	111
Årets overskud (før afdrag) (J)	404	370	420
Andelsværdi (K1)	4.827	4.443	3.779
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	9.666	10.070	12.325
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	14.493	14.513	16.104
Vedligeholdelse, løbende (M1)	5	27	6
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	5	27	6
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	31	29	26
Årets afdrag (R)	370	366	417

Beregnede nøgletal for foreningen %	2020	2019	2018
Ejendomsomkostninger	8,2	7,6	7,3
Vedligeholdelsesomkostninger	0,7	3,8	0,8
Administrationsomkostninger	2,2	1,8	2,5
Øvrige foreningsomkostninger	0,4	0,5	0,8
Finansielle poster, netto	35,9	35,7	37,5
Afdrag	52,8	50,6	51,1
	100,0	100,0	100,0

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet		7.639.768
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-302.849
Andelsværdi		7.336.919
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,2950

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		7.639.768
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-302.849
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-22.331.695	
Offentlig ejendomsvurdering	10.200.000	-12.131.695
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.317.254	
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.091.745	-774.491
Andelsværdi		-5.569.267
Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		-0,9830
Bestyrelsens indstilling til andelskrone		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,2950
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. juni 2020)		1,1919

KOPI

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 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	485.429	1.941.716
Kirkebakken 5, 11, 21, 23	4	443.700	1.774.800	574.590	2.298.360
Kirkebakken 9	1	386.070	386.070	499.959	499.959
Kirkebakken 13, 15	2	439.875	879.750	569.637	1.139.274
Kirkebakken 17, 19	2	378.675	757.350	490.383	980.766
Kirkebakken 32	1	368.220	368.220	476.844	476.844
			5.665.590		7.336.919

Ikke revideret budget

KOPI

Bestyrelsens forslag til budget for 2021

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2021	Realiseret 2020
Indtægter		
Boligafgift	990.720	990.720
Fællesomkostninger	126.000	126.000
Indtægter i alt	1.116.720	1.116.720
Omkostninger		
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	-28.000	-27.367
Forsikring	-27.000	-26.060
Renovation	-34.500	-33.733
Vedligeholdelsesomkostninger		
Øvrig vedligeholdelse	-10.000	-7.002
Administrationsomkostninger		
Bankgebyr	-4.500	-3.136
Regnskabsmæssig assistance	-12.000	-11.448
Administrationshonorar	-6.500	-6.550
Øvrig regnskabsmæssig assistance	0	-1.875
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF-kontingent	-3.500	-3.340
Repræsentation	-500	-453
Møder	-3.000	0
Omkostninger i alt	-129.500	-120.964
Resultat før finansielle poster	987.220	995.756
Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	-364.637	-378.243
Renter SKAT	0	-229
Renteudgifter	-3.000	-3.058
Finansielle poster i alt	-367.637	-381.530
Årets resultat	619.583	614.226
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000
	30.000	30.000
Overført resultat:		
Årets prioritetsafdrag	566.852	561.700
Overført restandel af årets resultat	22.731	22.526
Overført resultat i alt	589.583	584.226
Disponeret i alt	619.583	614.226