Andelsboligforeningen Kirkebakken

CVR-nr. 31 40 99 18

Årsrapport for 2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 13. juni 2022

Dirigent:

Frode Hansen

Bestyrelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Oplysninger om andelsboligforeningen 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 6
- Resultatopgørelse 6
- Balance 7
- Egenkapitalopgørelse 9
- Noter 10
- Nøgletal 16
- Beregning af andelsværdi 18

Ikke revideret budget 20

Bestyrelsespåtegning

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

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.

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 30. maj 2022
Bestyrelse:

Morten B. Andersen	Hans Beck	Frode Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kirkebakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kirkebakken 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 revisorers 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 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 30. maj 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

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	Morten B. Andersen Hans Beck Frode Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lindholm Havnevej 31, 2. Sal, 5800 Nyborg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	Budget 2021 (ikke revideret)	2020
	Indtægter			
2	Boligafgift	1.129.220	1.116.720	1.116.720
	Indtægter i alt	1.129.220	1.116.720	1.116.720
	Omkostninger			
3	Renholdelse	-4.738	0	0
4	Ejendomsomkostninger	-98.720	-89.500	-87.160
5	Vedligeholdelsesomkostninger	-40.662	-10.000	-7.000
6	Administrationsomkostninger	-34.456	-23.000	-23.009
7	Øvrige foreningsomkostninger	-4.571	-7.000	-3.795
	Omkostninger i alt	-183.147	-129.500	-120.964
	Resultat før finansielle poster	946.073	987.220	995.756
8	Finansielle omkostninger	-369.240	-367.637	-381.530
	Årets resultat	576.833	619.583	614.226
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000	30.000
	Overført restandel af årets resultat	546.833	589.583	584.226
	Disponeret i alt	576.833	619.583	614.226
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	576.833	619.583	614.226
	Årets prioritetsafdrag	-566.852	-566.852	-561.700
	Likviditetsresultat i alt	9.981	52.731	52.526

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	22.331.695	22.331.695
	Anlægsaktiver i alt	22.331.695	22.331.695
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender, boligafgift nr. 15 (betalt i 2022)	35.785	0
		35.785	0
10	Likvide midler	945.891	658.288
	Omsætningsaktiver i alt	981.676	658.288
	AKTIVER I ALT	23.313.371	22.989.983

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	5.665.590	5.665.590
	Overført resultat	2.218.162	1.671.329
	Egenkapital ekskl. andre reserver	7.883.752	7.336.919
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	332.849	302.849
		332.849	302.849
	Egenkapital i alt	8.216.601	7.639.768
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	14.178.354	14.750.402
		14.178.354	14.750.402
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	572.049	566.852
	Depositum	2.072	2.072
	Salg af andel	320.000	0
12	Anden gæld	24.295	30.889
		918.416	599.813
	Gældsforpligtelser i alt	15.096.770	15.350.215
	PASSIVER I ALT	23.313.371	22.989.983

1 Anvendt regnskabspraksis
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	5.665.590	1.671.329	302.849	7.639.768
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	30.000	30.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	546.833	0	546.833
Egenkapital 31. december 2021	5.665.590	2.218.162	332.849	8.216.601

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirkebakken 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.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2021 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 8. 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.

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 m.v.).

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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

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 vedtægterne 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. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2021	Budget 2021 (ikke revideret)	2020
2	**Boligafgift**			
	Boligafgift	990.720	990.720	990.720
	Gebyrer ved salg af andele	12.500	0	0
	Fællesomkostninger	126.000	126.000	126.000
		1.129.220	1.116.720	1.116.720
3	**Renholdelse**			
	Saltning, snerydning	4.738	0	0
		4.738	0	0
4	**Ejendomsomkostninger**			
	Ejendomsskat	29.032	28.000	27.367
	Forsikring	26.664	27.000	26.060
	Renovation	43.024	34.500	33.733
		98.720	89.500	87.160
5	**Vedligeholdelsesomkostninger**			
	Øvrig vedligeholdelse	7.011	10.000	7.000
	Reparation gulvvarme	19.651	0	0
	Algebehandling tage	14.000	0	0
		40.662	10.000	7.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2021	Budget 2021 (ikke revideret)	2020
6	Administrationsomkostninger			
	Bankgebyr	3.162	4.500	3.136
	Regnskabsmæssig assistance	12.150	12.000	11.448
	Øvrige regnskabsmæssig assistance	12.500	0	1.875
	Administrationshonorar	6.644	6.500	6.550
		34.456	23.000	23.009
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF-kontingent og håndbog	3.424	3.500	3.340
	Repræsentation	645	500	455
	Møder	502	3.000	0
		4.571	7.000	3.795
8	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	364.637	364.637	378.243
	Renter SKAT	0	0	229
	Renteudgifter bank	4.603	3.000	3.058
		369.240	367.637	381.530

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 2020	10.200.000

	kr.	2021	2020
10	Likvide midler		
	Danske Bank, 10765145	625.708	658.105
	Kassebeholdning	183	183
	Danske Bank, skødekonto	320.000	0
		945.891	658.288

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs-mæssig værdi 2021	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabs-mæssig værdi 2020
Realkredit Danmark A/S, flexlån 0,9140 %	364.637	566.852	14.750.403	572.049	15.228.306	15.317.254
Langfristede gældsforpligtelser	364.637	566.852	14.750.403	572.049	15.228.306	15.317.254
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			572.049			566.852

1. Flexlån med en restløbetid på 23 år og 3 mdr., med en aktuel rente på 0,9140 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. april 2025.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2021	2020
12	Anden gæld		
	Forudbetalt boligafgift	12.482	19.639
	Afsat revisorhonorar og administrationshonorar	11.813	11.250
		24.295	30.889

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.750.403 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 22.331.695 kr.

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. 1333 af 11. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

	2021		2020	
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		

	Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?		x

	kr.	kr. pr. m²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	22.331.695	14.692
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	332.849	219
	%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	1,49	

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	2021	2020	2019
Boligafgift (H1)	735	735	735
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	379	404	370
Andelsværdi (K1)	5.187	4.827	4.443
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	9.286	9.666	10.070
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	14.473	14.493	14.513
Vedligeholdelse, løbende (M1)	27	5	27
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	27	5	27
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	32	31	29
Årets afdrag (R)	373	370	366

Beregnede nøgletal for foreningen %	2021	2020	2019
Renholdelse	0,4	0,0	0,0
Ejendomsomkostninger	8,8	8,2	7,6
Vedligeholdelsesomkostninger	3,6	0,7	3,8
Administrationsomkostninger	3,1	2,2	1,8
Øvrige foreningsomkostninger	0,4	0,4	0,5
Finansielle poster, netto	33,1	35,7	35,7
Afdrag	50,6	52,8	50,6
	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		8.216.601
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-332.849
Andelsværdi		7.883.752
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,3915

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 besluttes på en generalforsamling.

kr.

Egenkapital ifølge årsregnskabet		8.216.601
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-332.849
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-22.331.695	
Offentlig ejendomsvurdering	10.200.000	-12.131.695
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.750.403	
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.228.306	-477.903
Andelsværdi		-4.725.846
Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (F1). (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		-0,8341
Bestyrelsens indstilling til andelskrone		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,3915
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. juni 2021)		1,2950

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 30	4	374.850	1.499.400	521.609	2.086.436
Kirkebakken 5, 11, 21, 23	4	443.700	1.774.800	617.415	2.469.660
Kirkebakken 9	1	386.070	386.070	537.222	537.222
Kirkebakken 13, 15	2	439.875	879.750	612.093	1.224.186
Kirkebakken 17, 19	2	378.675	757.350	526.932	1.053.864
Kirkebakken 32	1	368.220	368.220	512.384	512.384
			5.665.590		7.883.752

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2022

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2022	Realiseret 2021
Indtægter		
Boligafgift	990.720	990.720
Gebyrer ved salg af andele	0	12.500
Fællesomkostninger	126.000	126.000
Indtægter i alt	1.116.720	1.129.220
Omkostninger		
Renholdelse		
Saltning, snerydning	-4.000	-4.738
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	-30.293	-29.032
Forsikring	-29.231	-26.664
Renovation	-48.286	-43.024
Vedligeholdelsesomkostninger		
Øvrig vedligeholdelse	-25.000	-7.010
Reparation gulvvarme	0	-19.651
Algebehandling tage	-15.000	-14.000
Administrationsomkostninger		
Bankgebyr	-3.500	-3.162
Regnskabsmæssig assistance	-12.700	-12.150
Administrationshonorar	-7.000	-6.644
Øvrig regnskabsmæssig assistance	0	-12.500
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF-kontingent og håndbog	-3.500	-3.424
Repræsentation	-1.000	-645
Møder	-1.000	-503
Omkostninger i alt	-180.510	-183.147
Resultat før finansielle poster	936.210	946.073
Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	-350.904	-364.637
Renteudgifter bank	-3.000	-4.603
Finansielle poster i alt	-353.904	-369.240
Årets resultat	582.306	576.833
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000
Overført restandel af årets resultat	552.306	546.833
Disponeret i alt	582.306	576.833
Likviditetsresultat		
Årets resultat	582.306	576.833
Årets prioritetsafdrag	-572.049	-566.852
Likviditetsresultat i alt	10.257	9.981