

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

ANDELSBOLIGFORENINGEN

VED TOFTEN

5330 MUNKEBO

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side 1	Bestyrelsens underskrifter
Side 2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
Side 3-4	Anvendt regnskabspraksis
Side 5	Resultatopgørelse 2021
Side 6-7	Balance pr. 31. december 2021
Side 8-14	Noter
Side 15	Budget

BESTYRELSENS UNDERSKRIFTER

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Ved Toften.

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

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den

Bestyrelsen:

Trine Ahlstrøm

Solveig Rask

Christian Laursen

INTERN REVISORS UNDERSKRIFT

Jeg har kontrolleret årsregnskabet for 2021, og det giver efter min opfattelse et retvisende billede af Andelsboligforeningens resultat samt aktiver og passiver.

Peter Overgaard

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Vedtaget andelskrone _____

dirigent

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN VED TOFTEN

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Toften for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kerteminde, den 21. marts 2022

Kerteminde Revision

Charlotte Elwain
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Toften er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retsvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 jf. andelsboligloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt at give de efter andelsboligloven, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i henhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgode/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter samt udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

EJENDOMME

Ejendommene optages til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommene, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommene antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

Omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommene i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommenes beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

EGENKAPITAL

Under egenkapitalen indregnes medlemmernes andelsindskud.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsgæld på statusdagen.

Forpligtelser måles til nominal værdi.

ANDELSKRONEOPGØRELSE

Beregning af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med andelsboligloven og foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE

	Regnskab 1/1 - 31/12 2021	Budget 2021	Regnskab 1/1 - 31/12 2020
<u>INDTÆGTER</u>			
1. Boligafgift andelshavere	717.995	717.995	717.995
Øvrige indtægter	11.900	0	3.350
<u>INDTÆGTER I ALT</u>	<u>729.895</u>	<u>717.995</u>	<u>721.345</u>
<u>OMKOSTNINGER</u>			
2. Ejendomsskatter og afgifter	27.900	27.000	26.171
3. Forsikringer	17.256	18.000	17.126
4. Renholdelse	4.706	5.000	4.738
5. Vedligeholdelse	41.187	60.000	9.170
6. Administrationsomkostninger	21.839	21.800	20.654
<u>OMKOSTNINGER I ALT</u>	<u>112.888</u>	<u>131.800</u>	<u>77.859</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>	<u>617.007</u>	<u>586.195</u>	<u>643.486</u>
7. Finansielle indtægter	0	0	0
8. Finansielle omkostninger	429.651	410.000	409.681
Finansielle poster, netto	<u>429.651</u>	<u>410.000</u>	<u>409.681</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>187.356</u>	<u>176.195</u>	<u>233.805</u>
Afdrag	157.370	158.000	156.264
<u>RESULTAT EFTER AFDRAG</u>	<u>29.986</u>	<u>18.195</u>	<u>77.541</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**2020**
KR. 1.000**AKTIVER****ANLÆGSAKTIVER**

9. Ejendommene matr. 12 hn

Munkebo By

13.757.803

13.758

OMSÆTNINGSAKTIVER

Periodiseringer

8.963

9

10. Likvide beholdninger

382.055

347

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT**391.018**

356

AKTIVER I ALT**14.148.821**

14.114

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**2020**
KR. 1.000**PASSIVER****EGENKAPITAL**

11. Andelskapital	2.675.000	2.675
12. Overført resultat	<u>1.035.168</u>	927
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	<u>3.710.168</u>	3.602

RESERVEFOND

Hensat til fremtidig afdragsbetaling	<u>807.175</u>	728
--------------------------------------	----------------	-----

LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

13. Prioritetsgæld	<u>9.624.128</u>	9.773
--------------------	------------------	-------

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

14. Skyldige omkostninger	7.350	11
Forudmodtaget indbetaling ejendom	<u>0</u>	0
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>	<u>7.350</u>	11

PASSIVER I ALT

<u>14.148.821</u>	14.114
--------------------------	--------

15. **EVENTUALFORPLIGTELSER**16. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**17. **NØGLEOPLYSNINGER**

<u>NOTER</u>		2020
		KR. 1.000
1. <u>INDTÆGTER</u>		
Boligafgift	651.935	652
Fællesudgifter	66.060	66
<u>INDTÆGTER I ALT</u>	<u>717.995</u>	718
2. <u>EJENDOMSSKATTER OG AFGIFTER</u>		
Ejendomsskatter	<u>27.900</u>	26
3. <u>FORSIKRINGER</u>		
Bygningsforsikring	<u>17.256</u>	17
4. <u>RENHOLDELSE</u>		
Kloakbidrag	<u>4.706</u>	5
5. <u>VEDLIGEHOLDELSE</u>		
Bygningsdele	<u>41.187</u>	9
6. <u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>		
Kontorhold, gebyrer	3.513	3
Befordring	963	1
Revisor	13.031	13
ABF	2.645	2
Gaver	500	1
Generalforsamling mv.	1.187	1
<u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT</u>	<u>21.839</u>	21

NOTER

2020
KR. 1.000

7. FINANSIELLE INDTÆGTER

Renter pengeinstitut	0	0
----------------------	----------	---

8. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renter pengeinstitut	3.094	2
Andel låneomkostninger	9.466	0
Prioritetsrenter	204.060	190
Renter SWAP	213.031	218
<u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER I ALT</u>	<u>429.651</u>	410

9. EJENDOMMENE VED TOFTEN

Oprindelig kostpris	13.757.803	13.758
---------------------	-------------------	--------

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 5.800.000

10. LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank	351.815	322
Nykredit 23317	30.240	25
<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT</u>	<u>382.055</u>	347

11. INDSKUD

5 stk. á 240.000	1.200.000	1.200
5 stk. á 295.000	1.475.000	1.475
<u>INDSKUD I ALT</u>	<u>2.675.000</u>	2.675

12. OVERFØRT RESULTAT

Saldo primo	926.497	771
Afdrag	78.685	78
Overført fra resultatopgørelsen	29.986	77
<u>OVERFØRT RESULTAT ULTIMO</u>	<u>1.035.168</u>	926

NOTER

2020
KR. 1.000

RESERVEFOND

Saldo primo	728.490	650
Afdrag	78.685	78
<u>RESERVEFOND I ALT</u>	<u>807.175</u>	728

13. **PRIORITETSGÆLD**

Nykredit	3.500.000	3.500
Nykredit	2.661.000	0
Nykredit	3.643.000	0
Låneomkostninger	-179.872	0
Nykredit	0	2.695
Nykredit	0	1.590
Nykredit	0	1.988
<u>PRIORITETSGÆLD I ALT</u>	<u>9.624.128</u>	9.773

Afdragsfrihed på lån kr.3.500.000. Rente 1,8763%. Restløbetid 23 år.

Der afdrages på lån kr. 3.643.000. Rente 1,7712. Restløbetid 15 år.

Afdragsfrihed på lån kr. 2.661.000. Rente 2%. Restløbetid 30 år.

Låneomkostninger afskrives over 20 år.

14. **ANDEN GÆLD**

Skyldige omkostninger	<u>7.350</u>	11
-----------------------	---------------------	----

15. **EVENTUALFORPLIGTELSE**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst et realkreditpantebrev 9.804.000.

16. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**

Til beregning af den største mulige salgpris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessum	13.757.803
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	5.800.000

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2,

litra a:

Bogført værdi pr. 31. december 2021	3.710.168
Andelsindskud	2.675.000

Andelskrone **1,387**

Værdi ved indskud kr. 240.000 **332.874**

Værdi ved indskud kr. 295.000 **409.158**

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2,

litra c:

Bogført værdi pr. 31. december 2021 3.710.168

Ejendommens værdi reguleres således:

Ejendom ifølge regnskab -13.757.803

Bogført værdi 5.800.000

Markedsværdi swap 0

Prioritetsgæld 9.804.000

Kursværdi **-10.094.495**

Foreningens formue pr. 31. december 2021 **-4.538.130**

Ingen andelskrone

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen beregnes efter metode A

17. **NØGLEOPLYSNINGER**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ved Toften anvendes boligernes areal, som fordelingsnøgle.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

NOTER

	31.12.21		31.12.20	31.12.19
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	10	990	990	990
B2 Erhvervsandele				
B3 Boliglejemål				
B4 Erhvervslejemål				
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager				
B6 I alt	10	990	990	990

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	x			
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x			
C3 Hvis andet, hvilken fordelingsnøgle				

D1 Foreningens stiftelsesår	2005
D2 Ejendommens opførelsesår	2006

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.757.803	13.897
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	807.175	815

	%
F4 Reserver i % af ejendomsværdien	5,87

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.		x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	725
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

NOTER

	2019	2020	2021
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	186	236	189

	Kr. pr. m2
K1 Andelsværdi	3.748
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.508
K3 Teknisk andelsværdi	13.256

	2019	2020	2021
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	63	9	42
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
M3 Vedligeholdelse i alt	63	9	42

	%
P Friværdi	27

	2019	2020	2021
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m2	155	156	159