

*Andelsboligforeningen Blommegrenen  
Blommegrenen 277  
5220 Odense SØ*

*CVR-nummer: 31 97 94 71*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2021 - 31. december 2021*

*(32. Regnskabsår)*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2022

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance, aktiver	16
Balance, passiver	17
Egenkapitalopgørelsen	17
Noter	18
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Blommegrenen	24

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Blommegrenen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse 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.

Odense, den 22. marts 2022

## Bestyrelse

Stig Eriksen  
Formand

Birgitte Holt

Johnny Møldambjærg

Susanne Ravn

Thomas Gerstrøm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blommegrenen.**

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommegrenen for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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".

Vi er uafhængige af foreningen 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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:

- 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 foreningens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 den øverste ledelse om blandt andet 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 22. marts 2022

### **PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen  
Statsautoriseret revisor  
mne11903

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforeningen Blommegrenen  
Blommegrenen 277  
5220 Odense SØ

Telefon: 23 66 39 00  
E-mail: bestyrelsen@abf-blommegrenen.dk  
CVR-nr: 31 97 94 71  
Kundenr 50171  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Stig Eriksen, formand  
Birgitte Holt  
Johnny Møldambjærg  
Susanne Ravn  
Thomas Gerstrøm

### Revisor

PK Revision  
Rugårdsvej 46C  
5000 Odense C

## Ledelsesberetning

### **Foreningens væsentligste aktivitet**

Foreningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Blommegrenen.

### **Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold**

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

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

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indeståender i pengeinstitut og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

#### 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.

#### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi.

Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

## Anvendt regnskabspraksis

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Renteswap**

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne, indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Regnskab 2021 <i>revideret</i>	Budget 2021 <i>ej revideret</i>	Regnskab 2020 <i>revideret</i>
Indtægter, andelshavere	1	940.000	940.000	932.881
<b>Indtægter</b>		<b>940.000</b>	<b>940.000</b>	<b>932.881</b>
Ejendoms- og forbrugsudgifter <sup>2</sup>		-104.306	-122.500	-122.667
Vedligeholdelse, løbende	3	-50.713	-150.000	-54.257
Administrations- og forenings- omkostninger	4	-78.128	-80.700	-73.894
<b>Omkostninger</b>		<b>-233.147</b>	<b>-353.200</b>	<b>-250.818</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>706.853</b>	<b>586.800</b>	<b>682.063</b>
Finansielle omkostninger	5	-390.896	-411.000	-406.488
<b>Finansiering</b>		<b>-390.896</b>	<b>-411.000</b>	<b>-406.488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>315.957</b>	<b>175.800</b>	<b>275.575</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserver, vedligeholdelse af ejendommen		100.000	100.000	100.000
Betalte prioritetsafdrag		0	0	145.612
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		215.957	75.800	29.963
<b>Disponeret i alt</b>		<b>315.957</b>	<b>175.800</b>	<b>275.575</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat		315.957	175.800	275.575
Betalte prioritetsafdrag		-145.603	-150.000	0
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<b>170.354</b>	<b>25.800</b>	<b>275.575</b>

**Balance 31. december**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Grunde og bygninger	6	29.200.000	27.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>29.200.000</b>	<b>27.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.200.000</b>	<b>27.100.000</b>
Restancer, andelshavere	7	0	3.324
Andre tilgodehavender	8	0	1.529
Periodeafgrænsningsposter	9	12.846	12.494
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.846</b>	<b>17.347</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.846</b>	<b>17.362</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>29.212.846</b>	<b>27.117.362</b>

**Balance 31. december**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andelsindskud		3.320.000	3.320.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		12.799.500	10.699.500
Overført resultat m.v.		2.288.963	1.202.227
		<b>18.408.463</b>	<b>15.221.727</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		740.783	640.783
<b>Andre reserver</b>		<b>740.783</b>	<b>640.783</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>19.149.246</b>	<b>15.862.510</b>
Prioritetsgæld	11	6.324.924	6.469.836
Renteswap	12	3.403.780	4.275.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.728.704</b>	<b>10.745.085</b>
Kreditinstitutter	13	310.096	488.767
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14	3.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15	21.000	21.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>334.896</b>	<b>509.767</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.063.600</b>	<b>11.254.852</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>29.212.846</b>	<b>27.117.362</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Beregning af andelsværdi	18		



## Egenkapitalopgørelsen

	2021	2020
<b>Andelsindskud</b>		
Indskudskapital, oprindeligt	3.320.000	3.320.000
	<b>3.320.000</b>	<b>3.320.000</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Ejendomsværdi, primo	10.699.500	8.999.500
Årets opskrivninger	2.100.000	1.700.000
	<b>12.799.500</b>	<b>10.699.500</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo primo	1.202.227	1.237.065
Afdrag realkredit	0	145.612
Kursregulering realkredit	-690	-19.835
Regulering markedsværdi finansielle aftaler	871.470	-190.578
Fra årets resultatfordeling	215.957	29.963
	<b>2.288.963</b>	<b>1.202.227</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>18.408.463</b>	<b>15.221.727</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Vedligeholdelse - primo	640.783	540.783
Årets henlæggelse	100.000	100.000
	<b>740.783</b>	<b>640.783</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>19.149.246</b>	<b>15.862.510</b>

Noter

	Regnskab 2021 <i>revideret</i>	Budget 2021 <i>ej revideret</i>	Regnskab 2020 <i>revideret</i>
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgifter	940.000	940.000	932.881
<b>Indtægter, andelshavere</b>	<b>940.000</b>	<b>940.000</b>	<b>932.881</b>
<b>2 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	36.036	34.000	33.719
Forsikringer	25.436	50.000	50.613
Renovation	40.343	36.000	36.153
El	2.491	2.500	2.182
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>	<b>104.306</b>	<b>122.500</b>	<b>122.667</b>
<b>3 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparation og vedligeholdelse	50.713	150.000	54.257
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>50.713</b>	<b>150.000</b>	<b>54.257</b>
<b>4 Administrations- og forenings- omkostninger</b>			
EDB	1.575	500	115
Gebyrer	2.974	6.000	5.714
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.694	31.000	31.000
Konsulentbistand	8.225	10.000	9.475
<i>Administrationsomkostninger</i>	44.468	47.500	46.304

## Noter

	<b>Regnskab 2021 <i>revideret</i></b>	<b>Budget 2021 <i>ej revideret</i></b>	<b>Regnskab 2020 <i>revideret</i></b>
Blomster og gaver	820	3.000	99
Bestyrelseshonorar	7.200	7.200	5.600
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og arrangementer	3.440	5.000	5.017
Mødeudgifter	3.141	2.000	1.057
Grundejerforening	13.559	13.500	13.558
Kontingent ABF og håndbog	5.500	2.500	2.259
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Foreningsomkostninger</i>	33.660	33.200	27.590
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Administrations- og forenings- omkostninger</b>	<b>78.128</b>	<b>80.700</b>	<b>73.894</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger pengeinstitut	22.238	31.000	31.080
Renteswap, afvikling kontant	330.594	340.000	337.949
Renteomkostninger prioritetsgæld	38.064	40.000	37.459
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>390.896</b>	<b>411.000</b>	<b>406.488</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

	2021	2020
<b>6 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 1. januar	21.000.000	21.000.000
Overført	-4.599.500	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>16.400.500</u>	<u>21.000.000</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>16.400.500</b>	<b>21.000.000</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	6.100.000	4.400.000
Overført	4.599.500	0
Årets opskrivninger	2.100.000	1.700.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>12.799.500</u>	<u>6.100.000</u>
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>12.799.500</b>	<b>6.100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>29.200.000</b>	<b>27.100.000</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	<u>19.800.000</u>	<u>19.800.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Henrik Therkelsen, ejendomsmægler og valuar MDE, Restato Erhverv, den 8. marts 2022. Ejendommens kontaktheftsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 29,2 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,1 % inkl. inflation.</p>		
<b>7 Restancer, andelshavere</b>		
Restancer, andelshavere	0	3.324
	<u>0</u>	<u>3.324</u>
<b>Restancer, andelshavere</b>	<b>0</b>	<b>3.324</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	1.529
	<u>0</u>	<u>1.529</u>
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>1.529</b>
<b>9 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsning forsikring	8.653	8.391
Periodeafgrænsning kontingent ABF	4.193	4.103
	<u>12.846</u>	<u>12.494</u>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>12.846</b>	<b>12.494</b>

Noter

	2021	2020
<b>10 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	0	15
	<u>0</u>	<u>15</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>15</u></u>

**11 Prioritetsgæld**

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Nykredit, nr. 3, 4.065.000 kr.	24.266	0	4.090.610	4.065.000	4.065.000
Nykredit, nr. 4, 4.066.000 kr.	13.798	145.603	2.234.314	2.220.326	2.365.929
Pantebrevsrestgæld				<u>6.285.326</u>	<u>6.430.929</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				39.598	38.907
	<u>38.064</u>	<u>145.603</u>	<u>6.324.924</u>	<u>6.324.924</u>	<u>6.469.836</u>
<b>Specifikation af prioritetsgæld</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				145.595	145.603
Lang del af gæld (mere end 1 år)				6.139.730	6.285.326
				<u>6.285.326</u>	<u>6.430.929</u>
Restgæld efter 5 år				5.557.349	5.702.944

**12 Renteswap, basisværdi**

Rentesikringsaftale 3138316N/1944168	3.403.780	4.275.249
<b>Prioritetsgæld</b>	<u>3.403.780</u>	<u>4.275.249</u>

Informationer om renteswap:

Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,73 pct. p.a. sikrer CIBOR lånet, oprindeligt kr. 8.096.052. Udløb 30/12 2036.

## Noter

	2021	2020
<b>13 Kreditinstitutter</b>		
Nykredit Bank, erhvervskredit	310.062	488.727
Nykredit Bank, erhvervkonto til køb og salg	34	40
	<u>310.096</u>	<u>488.767</u>
<b>14 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Forud modtaget fra andelshavere	3.800	0
	<u>3.800</u>	<u>0</u>
<b>15 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Afsat revisor og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000
	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>

## 16 Eventualposter mv.

### Eventualaktiver

Ingen kendte.

### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har indgået renteswap aftale med udløb 30. december 2036. Renteswap aftale udviser pr. 31. december 2021 ikke realiseret tab kr. 3.403.780, og er indregnet som gældsforpligtelse under passiver.

### Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig forsikring igennem ABF.

### Krav om tilbagebetaling ved ophør af andelsboligforening

Ved eventuel opløsning af andelsboligforeningen, vil det offentlige kræve tilbagebetaling af etableringsstøtte ifm. etableringen af andelsboligforeningen, kr. 10.310.931.

## 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 8.131 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 29.200.

## Noter

### 18 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (valuervurdering) samt foreningens vedtægter:

#### Metode 1 - Anskaffelsessum, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a

Ved beregningen af andelskronen er anvendt anskaffelsessum for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	18.408.463
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-29.200.000
Kontant anskaffelsessum	<u>16.400.500</u>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>5.608.963</u></b>

Andelskronen:	5.608.963 / 3.320.000	<b><u>1,68944669</u></b>
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	1,68944669 * 128.000	216.249
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	1,68944669 * 160.000	270.311
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	1,68944669 * 172.000	290.585
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	1,68944669 * 198.000	334.510
Type 70	4 stk.	864.997
Type 87	4 stk.	1.081.246
Type 95	8 stk.	2.324.679
Type 110	4 stk.	<u>1.338.042</u>
<b>Værdi i alt 20 stk.</b>		<b><u>5.608.963</u></b>

## Noter

### Metode 2 – Valuarvurdering, jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra b

Ved beregningen af andelskronen er anvendt valuarvurdering for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver				18.408.463
<b>Egenkapital</b>				<b>18.408.463</b>
Andelskronen:		18.408.463 / 3.320.000		<u>5,54471777</u>
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	5,54471777	*	128.000	709.724
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	5,54471777	*	160.000	887.155
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	5,54471777	*	172.000	953.691
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	5,54471777	*	198.000	1.097.854
Type 70	4	stk.		2.838.895
Type 87	4	stk.		3.548.619
Type 95	8	stk.		7.629.532
Type 110	4	stk.		<u>4.391.416</u>
<b>Værdi i alt 20 stk.</b>				<b><u>18.408.463</u></b>



## Noter

### Metode 3 - Offentlig værdi (offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021), jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra c

Ved beregningen af andelskronen er anvendt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	18.408.463
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-29.200.000
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2021	19.800.000
<b>Korrigerede egenkapital</b>	<b>9.008.463</b>

Andelskronen:	9.008.463 / 3.320.000	<b><u>2,71339247</u></b>
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	2,71339247 * 128.000	347.314
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	2,71339247 * 160.000	434.143
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	2,71339247 * 172.000	466.704
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	2,71339247 * 198.000	537.252
Type 70	4 stk.	1.389.257
Type 87	4 stk.	1.736.571
Type 95	8 stk.	3.733.628
Type 110	4 stk.	<u>2.149.007</u>
<b>Værdi i alt 20 stk.</b>		<b><u>9.008.463</u></b>

## Noter

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.					
<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2021 - 31. december 2021			
<b>B</b>			Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger		20	1.828	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt				
<b>C</b>	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	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, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår				1990
D2	Ejendommens opførelsesår				1990
<b>E</b>			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: <i>Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.</i>				

**Noter**

<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>			
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		29.200.000	15.974
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		740.783	405
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
<b>2</b>	<b>Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>			
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift		514	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-204	151	173
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi		10.070	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		5.498	
K3	Teknisk andelsværdi		15.568	

## Noter

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	383	30	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	383	30	28
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			65
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	80	80	80

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Stig Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-214128995667

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-04-11 20:42:13 UTC

NEM ID 

## Thomas Gerstrøm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-541849214914

IP: 217.116.xxx.xxx

2022-04-15 16:22:56 UTC

NEM ID 

## Johnny Balleby Møldambjærg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-230298911143

IP: 85.83.xxx.xxx

2022-04-17 12:13:13 UTC

NEM ID 

## Birgitte Holt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-663683646960

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-04-18 07:04:31 UTC

NEM ID 

## Pia Susanne Ravn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-615094164565

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-04-24 08:55:49 UTC

NEM ID 

## Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSA...

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-04-25 05:18:25 UTC

NEM ID 

## Lotte Østergreen-Johansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-604517146016

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-04-28 13:42:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0D5F0-3V5KW-U2MLO-3L232-16NIL-XNHJ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>