

AB Blommegrenen  
Blommegrenen 241 - 279  
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 31 97 94 71

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 - 31. december 2022

(33. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

---

dirigent

  
ms revision<sup>AP5</sup>  
DANSKE  
REVISORER  

---

FSK\*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	3
----------------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
Administratørklæring .....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance, aktiver .....	12
Balance, passiver .....	13
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15
Nøgleoplysninger for AB Blommegrenen .....	21

## FORENINGSOPLYSNINGER

### Foreningen

AB Blommegrenen  
Blommegrenen 241 - 279  
5220 Odense SØ

CVR-nr: 31 97 94 71  
Kommune: Odense  
Kundenr 940  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Birgitte Holt, formand  
Claus Lynggaard  
Hjalte Skov Walstrøm  
Johnny Møldambjerg  
Susanne Ravn

### Administrator

Aurora Administration ApS  
Drejervænget 8  
5610 Assens

### Revisor

MS Revision ApS, Registreret Revisionsvirksomhed  
medlem af FSR - Danske Revisorer  
Thygesensvej 2  
5450 Otterup  
Telefon: 64 87 14 89  
CVR 4003 2622  
[www.ms-revision.dk](http://www.ms-revision.dk)  
Mail: [info@ms-revision.dk](mailto:info@ms-revision.dk)

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for AB 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 14. marts 2023

### Bestyrelse

Birgitte Holt  
Formand

Claus Lynggaard

Hjalte Skov Walstrøm

Johnny Møldambjerg

Susanne Ravn

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Assens, den 14. marts 2023

### **Administrator**

Lotte Østergreen-Johansen  
Aurora Administration ApS

## **Til medlemmerne i AB Blommegrenen.**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Blommegrenen for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 ved revisionen**

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.

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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Otterup, den 14. marts 2023

MS Revision ApS, Registreret Revisionsvirksomhed  
medlem af FSR - Danske Revisorer  
CVR-nr.: 40032622

Lotte Renbo Andersen  
Registreret Revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer  
mne4297

### **GENERELT**

Årsrapporten for AB 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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

#### **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 omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående 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.



## 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 en mindre kassebeholdning.

### 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 reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### **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.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, 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.

Ledelsen gør opmærksom på, at m2 ifølge BBR er fejlbehæftet, og vil blive korrigeret snarest muligt.

Nøgletal er beregnet efter de korrekte m2.

### **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.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2022 Budget Ej revideret	2021
1 Indtægter, andelshavere.....	940.000	940.000	940.000
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>940.000</b>	<b>940.000</b>	<b>940.000</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer.....	-82.811	-112.000	-61.472
3 Forbrugsafgifter.....	-55.539	-45.500	-42.834
4 Renholdelse .....	-856	0	0
5 Vedligeholdelse, løbende .....	-425.716	-152.000	-50.713
6 Administrationsomkostninger .....	-69.000	-57.000	-36.243
7 Øvrige foreningsomkostninger.....	-40.917	-27.660	-41.885
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>-674.839</b>	<b>-394.160</b>	<b>-233.147</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>265.161</b>	<b>545.840</b>	<b>706.853</b>
8 Finansieringsomkostninger .....	-375.164	-384.500	-390.896
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>-375.164</b>	<b>-384.500</b>	<b>-390.896</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>-110.003</b>	<b>161.340</b>	<b>315.957</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen .....	100.000	100.000	100.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag.....	142.727	145.600	145.603
Overført restandel af årets resultat .....	-352.730	-84.260	70.354
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>-110.003</b>	<b>161.340</b>	<b>315.957</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
9 Grunde og bygninger.....	26.950.000	29.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>26.950.000</b>	<b>29.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b>26.950.000</b>	<b>29.200.000</b>
10 Periodeafgrænsningsposter.....	12.367	12.846
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>12.367</b>	<b>12.846</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b>12.367</b>	<b>12.846</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>26.962.367</b>	<b>29.212.846</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud.....	3.320.000	3.320.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	10.549.500	12.799.500
Overført resultat m.v. ....	4.571.480	2.288.963
	<b>18.440.980</b>	<b>18.408.463</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	840.783	740.783
<b>Andre reserver i alt</b> .....	<b>840.783</b>	<b>740.783</b>
<b>Egenkapital</b> .....	<b>19.281.763</b>	<b>19.149.246</b>
11 Prioritetsgæld .....	6.023.848	6.179.329
12 Renteswap .....	950.858	3.403.780
	<b>6.974.706</b>	<b>9.583.109</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>6.974.706</b>	<b>9.583.109</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	118.751	145.595
13 Kreditinstitutter .....	556.452	310.096
14 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	44	3.800
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	30.651	21.000
	<b>705.898</b>	<b>480.491</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>705.898</b>	<b>480.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> .....	<b>7.680.604</b>	<b>10.063.600</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>26.962.367</b>	<b>29.212.846</b>
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Andelsindskud		
Saldo primo .....	3.320.000	3.320.000
<b>Andelsindskud .....</b>	<b>3.320.000</b>	<b>3.320.000</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo .....	12.799.500	14.899.500
Årets opskrivning .....	0	-2.100.000
Årets tilbageførsel af opskrivning .....	-2.250.000	0
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom .....</b>	<b>10.549.500</b>	<b>12.799.500</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo .....	2.288.963	1.202.227
Ændring i basisværdi renteswap .....	2.452.922	871.470
Betalte prioritetsafdrag .....	142.727	145.603
Kursregulering Nykreditlån .....	39.598	-691
Rest årets resultat .....	-352.730	70.354
<b>Overført resultat m.v. ....</b>	<b>4.571.480</b>	<b>2.288.963</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>18.440.980</b>	<b>18.408.463</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo .....	740.783	640.783
Årets tilgang .....	100.000	100.000
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....</b>	<b>840.783</b>	<b>740.783</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>19.281.763</b>	<b>19.149.246</b>

NOTER

	2022	2022 Budget Ej revideret	2021
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift .....	940.000	940.000	940.000
	<u>940.000</u>	<u>940.000</u>	<u>940.000</u>
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat .....	81.734	82.000	36.036
Forsikringer .....	24.822	30.000	25.436
Forsikring betalt dobbelt .....	-23.745	0	0
	<u>82.811</u>	<u>112.000</u>	<u>61.472</u>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation .....	51.629	42.000	40.343
Elforbrug .....	3.910	3.500	2.491
	<u>55.539</u>	<u>45.500</u>	<u>42.834</u>
<b>4 Renholdelse</b>			
Gartner.....	856	0	0
	<u>856</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Snedker.....	382.901	0	0
VVS.....	13.487	0	0
Låseservice.....	2.775	0	0
Diverse omkostninger ejendom.....	10.553	2.000	0
Skur .....	16.000	0	0
Vedligeholdelses plan .....	0	150.000	50.713
	<u>425.716</u>	<u>152.000</u>	<u>50.713</u>

NOTER

	2022	2022 Budget Ej revideret	2021
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
EDB.....	0	0	1.575
Gebyrer.....	5.143	6.000	2.974
Administrationshonorar.....	30.000	30.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	29.357	21.000	31.694
Energimærke .....	4.500	0	0
	<u><b>69.000</b></u>	<u><b>57.000</b></u>	<u><b>36.243</b></u>
<b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar .....	0	3.600	7.200
Valuarvurdering .....	17.570	0	8.225
Generalforsamling.....	1.175	5.000	3.440
Mødeudgifter.....	0	0	3.141
Andre forsikringer.....	2.373	0	0
Kontingent grundejerforening.....	13.560	13.560	13.559
Gaver og blomster.....	618	3.000	820
ABF kontingent.....	5.621	2.500	5.500
	<u><b>40.917</b></u>	<u><b>27.660</b></u>	<u><b>41.885</b></u>
<b>8 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter .....	14.862	22.000	22.238
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	55.593	32.500	38.064
Renteswap .....	304.709	330.000	330.594
	<u><b>375.164</b></u>	<u><b>384.500</b></u>	<u><b>390.896</b></u>



NOTER

	2022	2021
<b>9 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo.....	16.400.500	21.000.000
Overført.....	0	-4.599.500
	<hr/>	<hr/>
Kostpris i alt	16.400.500	16.400.500
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	12.799.500	6.100.000
Årets opskrivninger.....	0	2.100.000
Afgang i årets løb .....	-2.250.000	4.599.500
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger i alt	10.549.500	12.799.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b>	<b>26.950.000</b>	<b>29.200.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Valuarvurdering pr. 26.01.2023</b>	<b>26.950.000</b>	<b>29.200.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Ejendomsvurdering pr. 1.10.2020</b>	<b>19.800.000</b>	<b>19.800.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>10 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forsikring .....	8.084	8.653
Kontingent ABF .....	4.283	4.193
	<hr/>	<hr/>
	<b>12.367</b>	<b>12.846</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2022	2021
<b>11 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit, nr. 3, kr. 4.065.000 .....	4.065.000	4.065.000
Nykredit, nr. 4, kr. 4.066.000 .....	2.077.599	2.220.326
Kursregulering, kreditforening.....	0	39.598
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-118.751	-145.595
	<b>6.023.848</b>	<b>6.179.329</b>
<b>Prioritetsgæld kursværdi</b>	<b>6.154.884</b>	<b>6.324.924</b>
Flexlån		
Hovedstol 4.065.000		
Rente 0,5610		
Restløbetid 14 år 3 måneder		
Udløb 2037		
Flexlån		
Hovedstol 4.066.000		
Rente 0,5610		
Restløbetid 14 år 3 måneder		
Udløb 2037		
<b>12 Renteswap</b>		
Nykredit, renteswap .....	950.858	3.403.780
	<b>950.858</b>	<b>3.403.780</b>
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.		
<b>13 Kreditinstitutter</b>		
Nykredit Bank, Erhvervskredit .....	556.452	310.062
Nykredit Bank, Erhvervskonto til Køb og salg .....	0	34
	<b>556.452</b>	<b>310.096</b>
<b>14 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	44	3.800
	<b>44</b>	<b>3.800</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>15 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Leverandører af tjenesteydelser.....	12.151	0
Revisorhonorar.....	18.500	21.000
	<hr/>	<hr/>
	<b>30.651</b>	<b>21.000</b>
	<hr/>	<hr/>

## 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### Renteswap

Andelsboligforeningen har indgået renteswap aftale med udløb 30. december 2036.

Renteswap aftale udviser pr. 31. december 2022 ikke realiseret tab kr. 950.858, og er indregnet som gældsforpligtelse under passiver.

### Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig forsikring igennem ABF.

### Krav om tilbagebetaling ved ophør af andelsboligforening

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforening. Af denne støtte kan kr. 10.310.931, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten/kommunen er ligeledes oplyst i noten Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

## 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 2022 t.kr. 26.950.

NOTER

2022

2021

**18 Beregning af andelsværdi**

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

	2022 hele kr	2021 hele kr
Egenkapital før andre reserver	18.440.980	18.408.463
Prioritetsgæld restværdi retur	6.142.599	
Prioritetsgæld kursværdi	-6.154.884	
Værdi herefter	18.428.695	18.408.463
Oprindelig indskud	3.320.000	3.320.000
Beregnet andelskroneværdi	5,5508	5,5447

Ved beregning af andelenes værdi er anvendt ejendommens valuarvurdering samt prioritetsgældens kursværdi.

Regnskabsmæssig værdi total kan herefter udregnes således:

Antal	Antal	Oprindelig indskud	Ny værdi pr andel	Samlet andelsværdi	pr type
Type 70	4	128.000	710.504	2.842.016	
Type 87	4	160.000	888.130	3.552.520	
Type 95	8	172.000	954.740	7.637.920	
Type 110	4	198.000	1.099.061	4.396.244	
	20	3.320.000		18.428.695	

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31-12-2022			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31-12-2022			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2022			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2022 - 31. december 2022			
<b>B</b>		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	20	1.828		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	20	1.828		
<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: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.				

NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			x
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.950.000	14.743
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		840.783	460
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3,12
<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 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)	151	173	-60
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			10.081
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.195
K3	Teknisk andelsværdi			14.276

## 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> )	30	28	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	0	209
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	30	28	233
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			72
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	80	80	78