



Andelsboligforeningen Blommehaven

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg J.

Årsrapport 2022

(31. regnskabsår)

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter til årsregnskabet	12-16



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Blommehaven

Stiftelses- og opførelsesår, 1992

Beliggende:

Trankær Vænge 27 - 69

8310 Tranbjerg

matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg

Bestyrelse

Lene Christensen, formand

Mette S. Enemærke, næstformand

Ulla Kristiansen, kasserer

Annette Christensen, sekretær

Revision

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2023

Dirigent:



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Blommehaven.

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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årets restandel af resultatet foreslås overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning (inklusive værdipapirer) fordeler sig således:

Disponibel likviditet (dispositionsfond)	296.774
Hensat til senere vedligeholdelse	425.000
Skyldige beløb	14.000
	<hr/>
	735.774
	<hr/>

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 8. marts 2023

I bestyrelsen:

Lene Christensen
formand

Ulla Kristiansen
kasserer

Mette S. Enemærke

Annette Christensen
sekretær



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMMEHAVEN

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 samt 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen

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 brugerne 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.

- 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 givet 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.

Solbjerg, den 8. marts 2023
Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab

Britt Balslev Larsen
registreret revisor, MNE35408



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og 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 efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14/6 2021, jf. andelsboliglovens krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

Resultatopgørelsen

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 mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 75.000.

Derudover er der ekstraordinært udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse på kr. 350.000 til reparation af brandmure mv.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og af værdipapirbeholdning.

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og indeksreulering af prioritetsgæld

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.

Likviditetsopgørelse

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

gældende valuarvurdering. Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer måles til kursværdi på balancedagen. Anskaffelsessummen af investeringsbeviser udgør kr. 300.932.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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 kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelser af foreningens ejendom mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.



Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10, som er i overensstemmelse med vedtægternes § 15, stk. 2.

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 prioritetsgæld.



note

Resultatopgørelse

	Realiseret 2022	Budget 2022 Ikke revideret	Realiseret 2021	Budget 2023 Ikke revideret
Indtægter:				
Boligaft excl. fællesudgifter	805.200	820.600	805.200	805.200
Fællesudgifter	369.160	353.760	347.160	380.160
Kabel TV	112.904	109.840	108.113	117.282
Indgået andelssalg	0	5.000	2.000	0
Øvrige indtægter	0	0	574	0
	1.287.264	1.289.200	1.263.047	1.302.642
Udgifter:				
1 Bestyrelsesarbejde	12.326	14.000	30.608	14.000
Ejendomsskatter	140.154	140.200	134.087	144.082
Renovation	35.222	35.000	31.120	50.000
Vand	625	800	625	800
El - gadelys	4.485	4.000	3.124	10.000
Etablering og drift af hjemmeside	1.153	2.500	4.296	2.500
Fællesantenne	112.904	109.840	108.651	117.282
Generalforsamling mv og gaver	6.658	15.000	6.553	15.000
30 års jubilæum og spisning i foreningen	0	35.000	0	0
Fællesspisning i foreningen	0	0	0	5.000
Kontingent ABF incl. standardvedtægter	4.884	5.000	4.752	4.884
Forsikring, ejendom	36.910	37.000	35.851	40.000
Selvrisiko skade	0	0	5.438	0
Entrepriseforsikring nye tage og karnapper	0	0	8.187	0
Leje af mandskabsvogn ifbm. nye tage	0	0	15.954	0
Grundejerforening	37.400	33.000	33.000	37.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	20.000	13.000	20.000
Låneomkostninger	0	0	55.719	0
Valuarvurdering	15.000	17.500	17.500	15.000
2 Vedligeholdelse	13.798	50.000	2.175.470	50.000
Grønne områder	15.097	20.000	10.968	20.000
Snerydning/saltning	0	10.000	10.288	10.000
Diverse	0	5.000	0	5.000
Rep. af brandmure/udestuer	0	50.000	0	0
	450.616	603.840	2.705.191	560.948
Resultat før finansielle poster	836.648	685.360	-1.442.144	741.694
3 Finansielle indtægter	1.489	0	1.787	0
Renteudgifter af bankindestående	901	7.500	8.070	0
4 Finansielle omkostninger	218.041	218.041	238.430	214.544
Finansielle poster, netto	217.453	225.541	244.713	214.544
Årets resultat	619.195	459.819	-1.686.857	527.150
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	75.000	75.000	75.000
Ekstraordinær hensættelse	350.000	0	0	0
Overført restandel af årets resultat	194.195	384.819	-1.761.857	452.150
Disponeret i alt	619.195	459.819	-1.686.857	527.150
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	619.195	459.819	-1.686.857	527.150
Årets afdrag på prioritetsgæld	-359.892	-359.892	-478.366	-361.695
Likviditetsresultat i alt	259.303	99.927	-2.165.223	165.455

Fællesudgifter er steget med kr. 100,- pr. måned pr. bolig fra 1. juni 2022



note

Balance

31/12 2022

31/12 2021

AKTIVER

Ejendommen matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg		
Anskaffelsessum incl. forbedringer primo	18.769.381	18.769.381
Regulering til valuarvurdering	21.660.619	23.130.619
5 Materielle anlægsaktiver	40.430.000	41.900.000
ANLÆGSAKTIVER	40.430.000	41.900.000
Investeringsbeviser	272.189	292.618
Værdipapirer	272.189	292.618
Forudbetalt yousee	30.401	26.799
Tilgodehavender	30.401	26.799
Arbejdernes Landsbank:		
Konto 0243429	377.720	120.995
Konto 0243461	85.865	85.889
Likvide beholdninger	463.585	206.884
OMSÆTNINGSAKTIVER	766.175	526.301
AKTIVER	41.196.175	42.426.301



note

Balance

31/12 2022

31/12 2021

PASSIVER

6	Andelsindskud	3.704.895	3.704.895
	Reserve for opskrivning af ejendommen	21.660.619	23.130.619
	Overført resultat mv.	78.608	-4.748.714
	Egenkapital før andre reserver	25.444.122	22.086.800
	Andre reserver:		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen:		
	Saldo primo	0	2.082.920
	Årets hensættelse	75.000	75.000
	Ekstraordinær hensættelse for året	350.000	0
	Anvendt i årets løb:		
	Diverse nye tage mv.	0	-3.341.200
	Heraf andel ej opsparat	0	1.183.280
	Andre reserver i alt	425.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	25.869.122	22.086.800
7	LR Realkredit, Obl.lån, 0,5%, restløbetid 28,25 år	11.310.000	11.310.000
7	LR Realkredit, Obl.lån, 0,5%, restløbetid 28,25 år	10.943.388	11.303.280
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	-361.695	-359.892
	Kursregulering prioritetsgæld	-6.940.335	-2.286.779
		14.951.358	19.966.609
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	361.695	359.892
8	Skyldige beløb	14.000	13.000
	GÆLD	15.327.053	20.339.501
	PASSIVER	41.196.175	42.426.301

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

10 Beregning af andelsværdi

11 Bestyrelsesansvarsforsikring

12 Nøgleoplysninger



note

Noter

1 Bestyrelsesarbejde (kontorhold, porto m.v.)	
Bestyrelsesmøder/middag	8.468
Bestyrelseshonorar	600
Porto og gebyr, inklusiv PBS-gebyr	3.258
I alt	12.326
2 Vedligeholdelse	
Vedligeholdelse	13.798
	13.798
3 Finansielle indtægter	
Udbytte, investeringsbeviser og aktier	1.489
I alt	1.489
4 Finansielle omkostninger	
Renter prioritetsgæld	218.041
I alt	218.041

5 Ejendommens værdi

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals, den 22. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 40.430 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,75 % inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort tkr. 18.769.



note

Noter

6 Egenkapital før andre reserver

Andelshaverindskud, 22 andelshavere		3.541.582
Egenfinansiering, ejendom		163.313
Regulering til valuarvurdering		
Regulering primo	23.130.619	
Årets regulering	<u>-1.470.000</u>	21.660.619
Nedskrivning af finansielle aktiver		-28.743
Kursregulering primo	1.636.311	
Årets regulering	<u>4.653.556</u>	6.289.867
Kurstab/låneomkostninger omprioritering:		
Saldo primo	-7.910.299	
Årets regulering	<u>0</u>	-7.910.299
Indeksregulering af prioritetsgæld:		
Saldo primo	-6.033.525	
Årets indeksregulering	<u>0</u>	-6.033.525
Betalt afdrag på prioritetsgæld:		
Saldo primo	11.765.496	
Årets afdrag	<u>0</u>	11.765.496
Dispositionsfond:		
Overført overskud primo	-4.198.383	
Overført af årets resultat	<u>194.195</u>	-4.004.188
I alt		<u>25.444.122</u>

7 Prioritetsgæld

	Restgæld	Kursværdi
7. LR Realkredit, Obligationslån, 0,5%, restløbetid 28,25 år	11.310.000	7.696.455
8. LR Realkredit, Obligationslån, 0,5%, restløbetid 28,25 år	<u>10.943.388</u>	<u>7.616.598</u>
I alt	<u>22.253.388</u>	<u>15.313.053</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kortfristet del af langfristet gæld (under 1 år)	361.695
Langfristet del af gæld (mere end 1 år)	<u>21.891.693</u>
	<u>22.253.388</u>
Restgæld efter 5 år	<u>20.426.702</u>

8 Skyldige beløb

Revisor	14.000
I alt	<u>14.000</u>

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt tkr. 23.295 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 40.430.



note

Noter

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Denne støtte kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 12 nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

10 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne:

Andelskronen er beregnet på baggrund af valuarrapport indhentet den 22/12 2022.

b) Værdien af andelsbeviset

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2022 1.156.551

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $25.444.122/3.541.582 = 7,18$ (2021 = 6,24)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der ikke må finde handler sted med en andelsværdi der er beregnet på grundlag af en valuarvurdering, der er foretaget mere end 18 måneder tidligere. Handler efter den 22. juni 2024 forudsætter derfor en ny valuarvurdering, omberegning af andelsværdi og godkendelse af samme på en generalforsamling.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter dog fratrukket slitage jf. §§ 15 og 16 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte forbedringsudgifter og opbevare dokumentation.

c) Skøn over andelsbevisets værdi pr. 31/12 2023

(Forudsat uændret valuarvurdering og uændret kursregulering af prioritetsgæld)

Egenkapital 31/12 2022	25.444
Resultat ifølge budget	527
Reserveret til vedligeholdelse	-75
Anslået nettoformue 31/12 2023	<u>25.896</u>

D.v.s. pr. andelsbevis anslået 1.177

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone, anslået 7,31

11 Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 30, stk. 5 kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet bestyrelsesansvars-forsikring med en forsikringssum på op til kr. 2.100.000.



note

Noter

12 Yderligere oplysninger

d) Yderligere oplysninger jfr. Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Samlet boligareal 2102 m²

Fordelt på 22 andelsboliger á 95-96 m²

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud, der er ens for alle andele i foreningen.

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering.

Vurderingen er ikke fastholdt pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m ²
Dette svarer til	<u>40.430.000</u>	<u>19.234</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>425.000</u>	<u>202</u>
I % af ejendomsværdi	<u>1,05%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

	Gennemsnit, kr. / m ² / år.
Boligafgiften har i 2022 været på	<u>611</u>

Der er ingen lejemaal i foreningen.



note

Noter

12 Yderligere oplysninger

	2022	2021	2020
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>295</u>	<u>-803</u>	<u>185</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			12.105
Gæld - omsætningsaktiver			<u>6.927</u>
Teknisk andelsværdi			<u>19.032</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2022	2021	2020
Løbende vedligeholdelse (drift)	0	0	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>0</u>	<u>1590</u>	<u>497</u>
I alt	<u>0</u>	<u>1590</u>	<u>497</u>
Friværdi			<u>63%</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2022	2021	2020
Årets afdrag	<u>171</u>	<u>228</u>	<u>135</u>

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.”

Mette Sloth Enemærke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924917590467

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-11 12:26:18 UTC

NEM ID 

Lene Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5edeada11-506f-48c3-a191-b4db4efa72e9

IP: 83.90.xxx.xxx

2023-03-11 17:25:48 UTC

Mit  

Navnet er skjult

Kasserer

Serienummer: efafb325-f986-4713-af7b-724a2c7d1044

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-11 18:10:15 UTC

Mit  

Annette Christensen

Sekretær

Serienummer: fea7e9b9-d619-4797-9723-cd4170fa59c1

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-03-12 15:17:23 UTC

Mit  

Britt Balslev Larsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-346915894160

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-13 04:45:43 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

PENNEO

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

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

Ole Sønderup Voss Christensen

Dirigent

Serienummer: d563a03f-171c-4751-9eae-0508f8b71567

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-04-13 15:23:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: OTZEL-VFKYC-QCG51-CL2C6-LOKLM-EX7JX

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 tidsstemplet 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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