

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Blikfanget

Blikfanget 1-17, 3460 Birkerød

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Blikfanget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

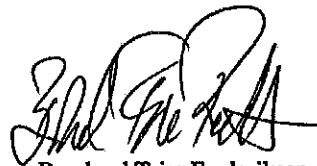
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 10. marts 2021

Bestyrelse


Peter Aakjær
Formand


Jette Als


Bernhard Trier Frederiksen


Lars Køie

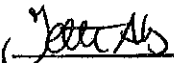

Lillian Christensen


Anne Marie Kastrop


Hanne Mordhorst

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15.4.21

X


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blikfanget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blikfanget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Blikfanget har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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, og 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 10. marts 2021

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63


Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mnc24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Blikfanget Blikfanget 1-17 3460 Birkerød CVR-nr.: 29 58 91 00 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelskapital: 3.741.862 Andelshavere: 16
Ejendommen	Matrikelnr.: Hestkøb, Bistrup 1bi
Bestyrelse	Peter Aakjær, Formand Jette Als Bernhard Trier Frederiksen Lars Køie Lillian Christensen Anne Marie Kastrup Hanne Mordhorst
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blikfanget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til inødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 A), at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligaft	1.170.307	1.170.216	1.107.800	1.170.219
2 Vaskeriindtægter	28.096	30.000	30.000	27.233
3 Øvrige indtægter	530	1.500	2.000	0
Indtægter i alt	1.198.933	1.201.716	1.139.800	1.197.452
4 Ejendomsskat og forsikringer	-241.228	-241.821	-241.821	-244.791
5 Forbrugsafgifter	-227.446	-248.398	-243.045	-225.733
6 Renholdelse	-2.840	-3.000	-3.000	-2.840
7 Vedligeholdelse, løbende	-220.308	-154.000	-138.000	-129.161
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-102.918	-241.000	-236.000	-64.035
9 Administrationsomkostninger	-30.883	-46.100	-36.100	-81.950
10 Øvrige foreningsomkostninger	-73.333	-166.500	-100.000	-121.605
Omkostninger i alt	-898.956	-1.100.819	-997.966	-870.115
Resultat for finansielle poster	299.977	100.897	141.834	327.337
11 Finansielle omkostninger	-209.306	-81.032	-67.296	-118.416
Finansielle poster netto	-209.306	-81.032	-67.296	-118.416
Årets resultat	90.671	19.865	74.538	208.921
Årets resultat fordeles således:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	100.000	50.000	175.000
Anvendt af reserve til aktiviteter	0	-30.000	-30.000	0
Anvendt fra reserve til vedligeholdelse af ejendom	0	0	0	-64.035
Overført til "Andre reserver"	100.000	70.000	20.000	110.965
Betalte prioritetsafdrag	120.225	120.225	120.332	120.377
Overført restandel af årets resultat	-129.554	-170.360	-65.794	-22.421
Overført til "Overført resultat"	-9.329	-50.135	54.538	97.956
I alt	90.671	19.865	74.538	208.921

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
12 Ejendom	37.000.000	36.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	37.000.000	36.000.000
Anlægsaktiver i alt	37.000.000	36.000.000
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	14.211	13.614
Tilgodehavender i alt	14.211	13.614
13 Likvide beholdninger	1.164.883	1.067.198
Omsætningsaktiver i alt	1.179.094	1.080.812
Aktiver i alt	38.179.094	37.080.812

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
14 Andelsindskud	3.741.862	3.741.862
15 Reserve for opskrivning af ejendom	19.487.478	18.487.478
16 Overført resultat	7.412.188	7.421.518
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>30.641.528</u>	<u>29.650.858</u>
17 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.821.574	2.821.574
18 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	496.215	396.215
19 Andre reserver der fremmer det sociale fælleskab	59.768	59.768
Andre reserver	<u>3.377.557</u>	<u>3.277.557</u>
Egenkapital i alt	<u>34.019.085</u>	<u>32.928.415</u>
Gældsforpligtelser		
20 Gæld til realkreditinstitutter	4.006.956	3.995.872
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.006.956</u>	<u>3.995.872</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	120.332	123.075
Anden gæld	32.721	33.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>153.053</u>	<u>156.525</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.160.009</u>	<u>4.152.397</u>
Passiver i alt	<u>38.179.094</u>	<u>37.080.812</u>
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		
25 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.170.307	1.170.216	1.107.800	1.170.219
	1.170.307	1.170.216	1.107.800	1.170.219
2. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	28.096	30.000	30.000	27.233
	28.096	30.000	30.000	27.233
3. Øvrige indtægter				
Indtægter salg æg	530	1.500	2.000	0
	530	1.500	2.000	0
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	219.821	219.821	219.821	219.821
Forsikringer	21.407	22.000	22.000	24.970
	241.228	241.821	241.821	244.791
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	72.465	78.000	75.000	76.360
Renovation	38.398	38.398	45.045	41.960
Gas	76.444	85.000	80.000	63.180
Elforbrug fællesarealer	24.916	30.000	27.000	28.429
Elforbrug udendørsbelysning	15.223	17.000	16.000	15.804
	227.446	248.398	243.045	225.733
6. Renholdelse				
Vinduespolering	2.840	3.000	3.000	2.840
	2.840	3.000	3.000	2.840

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
7. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	5.039			3.732
Varmeanlæg	4.840			21.301
Maler	32.971			33.066
Elektriker	7.385			12.281
Murer	15.207			2.878
Fælleshus udvendigt	1.688			837
Fælleshus indvendig	111.669			29.095
Fælles gårdanlæg	34.596			25.971
Høns	6.913			0
	220.308	154.000	138.000	129.161
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Fyr	0	0	0	64.035
Anlæg Affaldspladser	102.918	100.000	35.000	0
Solpaneler	0	100.000	101.000	0
Multifunktionsrum	0	41.000	100.000	0
	102.918	241.000	236.000	64.035
9. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	22.000	22.000	23.000	22.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	375
Advokathonorar	0	1.000	1.000	0
Gebyrer m.v.	1.278	3.000	1.500	2.372
Kontorartikler	0	100	100	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	3.000	2.000	2.723
Andre administrationsudgifter, edb	7.033	9.000	3.500	7.723
Tilskud til kurser og fester	572	8.000	5.000	46.757
	30.883	46.100	36.100	81.950

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	15.000	17.000	12.000	16.000
ABF kontingent	3.360	3.000	3.500	3.264
Diverse, omkostninger i forbindelse med salg nr 11	6.788	6.000	5.000	7.156
Arvearrangement	0	30.000	30.000	0
TV og internet, fælleshus	7.599	7.000	8.000	9.459
Arbejdsweekend	2.137	4.000	3.000	3.485
Repræsentationsudgifter, blomster og gaver	1.359	500	1.500	373
Småanskaffelser	0	60.000	0	44.039
Kabel-tv	37.090	39.000	37.000	37.829
	<u>73.333</u>	<u>166.500</u>	<u>100.000</u>	<u>121.605</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	81.034	81.032	67.296	118.416
Renter, pengeinstitutter	5	0	0	0
Kurstab	105.870	0	0	0
Låneomkostninger	22.397	0	0	0
	<u>209.306</u>	<u>81.032</u>	<u>67.296</u>	<u>118.416</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	17.512.522	17.512.522
Anskaffelsessum 31. december 2020	17.512.522	17.512.522
Opskrivninger 1. januar	18.487.478	17.487.478
Årets opskrivning	1.000.000	1.000.000
Opskrivninger 31. december 2020	19.487.478	18.487.478
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	37.000.000	36.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	25.500.000	25.500.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 2. januar 2021 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde og Betinta Julianna Magnussen, STAD Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 25.500.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,0 pct (DCFmodel). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	3.011	2.368
Nordea, driftskonto	1.161.872	1.064.346
Nordea, likviditetskonto	0	484
	1.164.883	1.067.198
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	3.741.862	3.741.862
	3.741.862	3.741.862

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	18.487.478	17.487.478
Årets værdiregulering	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>19.487.478</u>	<u>18.487.478</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	7.421.517	7.323.562
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-9.329</u>	<u>97.956</u>
	<u>7.412.188</u>	<u>7.421.518</u>
17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	<u>2.821.574</u>	<u>2.821.574</u>
	<u>2.821.574</u>	<u>2.821.574</u>
18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	396.215	285.250
Ifølge resultatdisponering	100.000	175.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-64.035</u>
	<u>496.215</u>	<u>396.215</u>
19. Andre reserver der fremmer det sociale fælleskab		
Reserveret 1. januar	<u>59.768</u>	<u>59.768</u>
	<u>59.768</u>	<u>59.768</u>

Noter

20. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark lån nr 7	0	0	30.513	29.072	0	0	0	0
Nordea Kredit lån nr 1169620	100	29	89.712	51.961	4.127.288	4.127.288	120.332	4.184.501
			120.225	81.033	4.127.288	4.127.288	120.332	4.184.501

Realkredit Danmark lånnr 007: Kontantlån, oprindeligt 4.668.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,2232 % p.a. Lånet er indfriet i 2020.

Nordea Kredit lånnr 1169620: Kontantlån, oprindeligt 4.217.000 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,0985 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.127 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 37.000 t.kr.

22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.172.968 pr. skade. Selvrisiko på 10% dog max. kr. 2.500.

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Blikfanget anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.521	1.521	16	1.521
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	150	150	1	150
B6	I alt	1.671	1.671	17	1.671

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1987
D2	Ejendommens opførelsesår				1989
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.000.000		22.142	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.377.557		2.021	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9		
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	97.518	* 12 /	1.521
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.521
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.521

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-63	137	60

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.108
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.960
K3	Teknisk andelsværdi	22.068

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	110	77	132
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	200	38	62
M3	Vedligeholdelse i alt	310	115	194

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	77	79	79

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrevende nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.765	15.260
Valuarvurdering	24.326	22.142
Anskaffelsessum (kostpris)	11.514	10.480
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.960	1.784
Foreslået andelsværdi	20.108	18.303
Reserver uden for andelsværdi	2.221	2.021
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		769
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		26
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		17
Afdrag		10
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Noter**24. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	30.641.528
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.127.288
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.184.501
	<u>30.584.315</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.741.862</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>8,17</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. juni 2020)	<u>7,90</u>
---	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2		160.475	320.950	1.311.651	2.623.302
4		193.708	774.832	1.583.283	6.333.132
4		246.374	985.496	2.013.751	8.055.006
5		270.637	1.353.185	2.212.066	11.060.332
1		307.398	307.398	2.512.534	2.512.534
0		0	1	0	9
<u>16</u>		<u>1.178.592</u>	<u>3.741.862</u>	<u>9.633.285</u>	<u>30.584.315</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 8,17 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 370.000 kr., 1.110.000 kr. og 1.850.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Noter

24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 37.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.850.000	28.734.315	7,68	-6,00%
-3%	-1.110.000	29.474.315	7,88	-3,55%
-1%	-370.000	30.214.315	8,07	-1,22%
0%	0	30.584.315	8,17	0,00%
1%	370.000	30.954.315	8,27	1,22%
3%	1.110.000	31.694.315	8,47	3,67%
5%	1.850.000	32.434.315	8,67	6,12%

25. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforening. Af denne støtte kan 5.625.734 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.