

Andelsboligforeningen Blikfanget

Blikfanget 1-17, 3460 Birkerød

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Blikfanget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 8. marts 2022

Bestyrelse

Peter Aakjær
Formand

Henrik Als

Bernhard Trier Frederiksen

Lars Køie

Lillian Christensen

Finn Aage Jørgensen

Inger Forbes

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2022.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blikfanget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blikfanget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 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 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. 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 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.

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 noteoplysningerne, 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 8. marts 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne24622

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 Henrik Als Bernhard Trier Frederiksen Lars Køie Lillian Christensen Finn Aage Jørgensen Inger Forbes
Revisor	BEIERHOLM STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 27. april 2022

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. 1392 af 14. juni 2021 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 indekslån 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 balancedagen. 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.

Tilgodehavender

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

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”).

Anvendt regnskabspraksis

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

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse 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 foretaget 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 nominel 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. 1392 af 14. juni 2021 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	1.107.727	1.107.800	1.107.816	1.170.307
2 Vaskeriindtægter	29.475	30.000	30.000	28.096
3 Øvrige indtægter	548	2.000	2.000	530
Indtægter i alt	1.137.750	1.139.800	1.139.816	1.198.933
4 Ejendomsskat og forsikringer	-241.726	-241.821	-244.000	-241.228
5 Forbrugsafgifter	-322.136	-243.045	-297.000	-227.446
6 Renholdelse	-2.840	-3.000	-2.840	-2.840
7 Vedligeholdelse, løbende	-230.389	-138.000	-290.000	-220.308
8 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-283.074	-236.000	-360.000	-102.918
9 Administrationsomkostninger	-44.564	-36.100	-44.000	-30.883
10 Øvrige foreningsomkostninger	-91.600	-100.000	-102.000	-73.333
Omkostninger i alt	-1.216.329	-997.966	-1.339.840	-898.956
Resultat før finansielle poster	-78.579	141.834	-200.024	299.977
11 Finansielle omkostninger	-69.968	-67.296	-67.807	-209.306
Finansielle poster netto	-69.968	-67.296	-67.807	-209.306
Årets resultat	-148.547	74.538	-267.831	90.671
Årets resultat fordeles således:				
Overført til hensat til vedligeholdelse af ejendommen	-250.000	0	-150.000	0
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	50.000	50.000	100.000
Anvendt af reserve til aktiviteter	-18.500	-30.000	-20.000	0
Overført til "Andre reserver"	-168.500	20.000	-120.000	100.000
Betalte prioritetsafdrag	120.332	120.332	121.659	120.225
Overført restandel af årets resultat	-100.379	-65.794	-269.490	-129.554
Overført til "Overført resultat"	19.953	54.538	-147.831	-9.329
I alt	-148.547	74.538	-267.831	90.671

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	38.000.000	37.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	38.000.000	37.000.000
	Anlægsaktiver i alt	38.000.000	37.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	16.926	0
	Periodeafgrænsningsposter	16.373	14.211
	Tilgodehavender i alt	33.299	14.211
13	Likvide beholdninger	900.036	1.164.883
	Omsætningsaktiver i alt	933.335	1.179.094
	Aktiver i alt	38.933.335	38.179.094

Balance 31. december

Passiver			
Note	2021	2020	
Egenkapital			
14	Andelsindskud	3.741.862	3.741.862
15	Reserve for opskrivning af ejendom	20.487.478	19.487.478
16	Overført resultat	7.432.141	7.412.188
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>31.661.481</u>	<u>30.641.528</u>
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.821.574	2.821.574
18	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	346.215	496.215
19	Andre reserver der fremmer det sociale fælleskab	41.268	59.768
	Andre reserver	<u>3.209.057</u>	<u>3.377.557</u>
	Egenkapital i alt	<u>34.870.538</u>	<u>34.019.085</u>
Gældsforpligtelser			
20	Gæld til realkreditinstitutter	3.883.955	4.006.956
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.883.955</u>	<u>4.006.956</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	123.001	120.332
	Anden gæld	55.841	32.721
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>178.842</u>	<u>153.053</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.062.797</u>	<u>4.160.009</u>
	Passiver i alt	<u>38.933.335</u>	<u>38.179.094</u>
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Eventualforpligtelser		
23	Nøgleoplysninger		
24	Beregning af andelsværdi		
25	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.107.727	1.107.800	1.107.816	1.170.307
	1.107.727	1.107.800	1.107.816	1.170.307
2. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	29.475	30.000	30.000	28.096
	29.475	30.000	30.000	28.096
3. Øvrige indtægter				
Indtægter salg æg	548	2.000	2.000	530
	548	2.000	2.000	530
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	219.821	219.821	220.000	219.821
Forsikringer	21.905	22.000	24.000	21.407
	241.726	241.821	244.000	241.228
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	73.186	75.000	80.000	72.465
Renovation	45.045	45.045	47.000	38.398
Gas	158.162	80.000	120.000	76.444
Elforbrug fællesarealer	23.643	27.000	25.000	24.916
Elforbrug udendørsbelysning	22.100	16.000	25.000	15.223
	322.136	243.045	297.000	227.446
6. Renholdelse				
Vinduespolering	2.840	3.000	2.840	2.840
	2.840	3.000	2.840	2.840

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
7. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	26.011			5.039
Varmeanlæg	44.213			4.840
Huse udvendigt	23.784			32.971
Huse indvendigt	6.179			15.207
Fælleshus udvendigt	9.006			1.688
Fælleshus indvendigt	62.581			111.669
Fælleshus indkøb	5.077			7.385
Fælles gårdanlæg	53.238			34.596
Høns	300			6.913
	230.389	138.000	290.000	220.308
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Anlæg Affaldspladser	0	35.000	0	102.918
Tag og kloaker	283.074	201.000	60.000	0
Nye anlæg	0	0	300.000	0
	283.074	236.000	360.000	102.918
9. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	23.000	23.000	23.000	22.000
Revisorhonorar, rest sidste år	375	0	0	0
Gebyrer m.v.	2.819	2.500	3.000	1.278
Kontorartikler	0	100	0	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	2.000	2.000	0
Andre administrationsudgifter, edb	11.833	3.500	10.000	7.033
Andre salærer	0	0	1.000	0
Tilskud til kurser og fester	6.537	5.000	5.000	572
	44.564	36.100	44.000	30.883

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	12.000	12.000	12.000	15.000
ABF kontingent	3.456	3.500	3.500	3.360
Diverse, omkostninger i forbindelse med salg nr 11	663	5.000	5.000	6.788
Arvearrangement, jægerhytten	18.500	30.000	25.000	0
TV og internet, fælleshus	6.361	8.000	8.000	7.599
Arbejdsweekend	3.832	3.000	3.000	2.137
Repræsentationsudgifter, blomster og gaver	0	1.500	1.500	1.359
Småanskaffelser	1.564	0	0	0
Kabel-tv	45.224	37.000	44.000	37.090
	91.600	100.000	102.000	73.333
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	67.299	67.296	65.307	81.034
Renter, pengeinstitutter	2.669	0	2.500	5
Kurstab	0	0	0	105.870
Låneomkostninger	0	0	0	22.397
	69.968	67.296	67.807	209.306

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	17.512.522	17.512.522
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>17.512.522</u>	<u>17.512.522</u>
Opskrivninger 1. januar	19.487.478	18.487.478
Årets opskrivning	1.000.000	1.000.000
Opskrivninger 31. december 2021	<u>20.487.478</u>	<u>19.487.478</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>38.000.000</u>	<u>37.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>25.500.000</u>	<u>25.500.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2021 i henhold til vurdering af 5. januar 2022 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde, STAD Erhverv. Den offentlige ejendoms-vurdering 1. oktober 2020 udgør 25.500.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,0 pct. (DCF-Model). 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	0	3.011
Nordea, driftskonto	900.036	1.161.872
	<u>900.036</u>	<u>1.164.883</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	3.741.862	3.741.862
	<u>3.741.862</u>	<u>3.741.862</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	19.487.478	18.487.478
Årets værdiregulering	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>20.487.478</u>	<u>19.487.478</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	7.412.188	7.421.517
Årets overførte overskud eller underskud	<u>19.953</u>	<u>-9.329</u>
	<u>7.432.141</u>	<u>7.412.188</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	496.215	396.215
Ifølge resultatdisponering	<u>-150.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>346.215</u>	<u>496.215</u>
19. Andre reserver der fremmer det sociale fælleskab		
Reserveret 1. januar	59.768	59.768
Ifølge resultatdisponering	<u>-18.500</u>	<u>0</u>
	<u>41.268</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
Nordea Kredit lån 1169620	95,65	28	120.332	67.299	4.006.956	4.006.956	123.001	3.884.064
			120.332	67.299	4.006.956	4.006.956	123.001	3.884.064

Nordea Kredit lån 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, 4.007 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 38.000 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 bestyrelsesansvarforsikring. Forsikringssum er 2.055.169 kr med min/max selvrisiko på henholdsvis 2.363 kr. og 8.859 kr.

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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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				1990
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.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Ejendomsværdi (F2)	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.000.000		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Andre reserver (F3)	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.209.057		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8		

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	89.718	* 12 /	708
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	137	60	-98

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.897
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.058
K3	Teknisk andelsværdi	22.955

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	132	138
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	38	62	169
M3	Vedligeholdelse i alt	115	194	307

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

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

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	79	79	79

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede 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	24.984	22.741
Anskaffelsessum (kostpris)	11.514	10.480
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.058	1.873
Foreslået andelsværdi	20.897	19.021
Reserver uden for andelsværdi	2.110	1.920

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	<u>kr. pr. m²</u>
	708

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	37
Øvrige omkostninger	49
Finansielle poster, netto	5
Afdrag	9
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>97</u>

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	31.661.481
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.006.956
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.884.064
	31.784.373

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	3.741.862
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	8,49
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. april 2021)	8,20
--	-------------

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	1.363.117	2.726.235
4		193.708	774.832	1.645.407	6.581.629
4		246.374	985.496	2.092.766	8.371.066
5		270.637	1.353.185	2.298.863	11.494.314
1		307.398	307.398	2.611.121	2.611.121
0		0	1	0	8
16		1.178.592	3.741.862	10.011.274	31.784.373

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 8,49 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 380.000 kr., 1.140.000 kr. og 1.900.000 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 38.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.900.000	29.884.373	7,99	-5,89%
-3%	-1.140.000	30.644.373	8,19	-3,53%
-1%	-380.000	31.404.373	8,39	-1,18%
0%	0	31.784.373	8,49	0,00%
1%	380.000	32.164.373	8,60	1,30%
3%	1.140.000	32.924.373	8,80	3,65%
5%	1.900.000	33.684.373	9,00	6,01%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 2.821.574 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 346.215 kr. og andre reserver på 41.268 kr. i alt 3.209.057 kr.

25. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. 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.

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.”

Finn Aage Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652993162666

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-03-22 09:06:42 UTC

NEM ID 

Peter Drost Aakjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-745320464320

IP: 185.20.xxx.xxx

2022-03-22 09:51:19 UTC

NEM ID 

Henrik Als

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-078726845910

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-03-22 11:15:24 UTC

NEM ID 

Inger Mann Forbes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-746307329779

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-03-23 08:32:19 UTC

NEM ID 

Lillian Tove Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-377694347329

IP: 185.56.xxx.xxx

2022-03-23 08:34:26 UTC

NEM ID 

Lars Bjerrum Køie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-475121037315

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-03-25 22:36:16 UTC

NEM ID 

Bernhard Trier Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-006347696626

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-31 09:47:04 UTC

NEM ID 

Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:27425575

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-31 19:33:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1A1ZF-FFJ8-1LIQ7-EI38K-82ECC-QL5LK

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>. 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>