

Andelsboligforeningen Blikfanget

Blikfanget 1-17, 3460 Birkerød

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 6. marts 2023

Bestyrelse

Peter Aakjær
Formand

Henrik Als

Niels Vonge Nielsen

Karin Marcussen

Lillian Christensen

Finn Aage Jørgensen

Inger Forbes

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2023.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blikfanget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blikfanget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. 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 6. marts 2023

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 Niels Vonge Nielsen Karin Marcussen Lillian Christensen Finn Aage Jørgensen Inger Forbes
Revisor	BEIERHOLM STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2023

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 selvadministrerende 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 24 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 25. 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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	1.134.038	1.107.816	1.162.745	1.107.727
2 Vaskeriindtægter	27.944	30.000	30.000	29.475
3 Øvrige indtægter	11.478	2.000	40.000	548
Indtægter i alt	1.173.460	1.139.816	1.232.745	1.137.750
4 Ejendomsskat og forsikringer	-262.936	-244.000	-265.000	-241.726
5 Forbrugsafgifter	-423.608	-297.000	-394.000	-322.136
6 Renholdelse	-3.128	-2.840	-3.500	-2.840
7 Vedligeholdelse, løbende	-114.257	-290.000	-158.000	-230.389
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-399.681	-360.000	-530.000	-283.074
9 Administrationsomkostninger	-41.686	-44.000	-54.500	-44.564
10 Øvrige foreningsomkostninger	-117.811	-102.000	-110.768	-91.600
Omkostninger i alt	-1.363.107	-1.339.840	-1.515.768	-1.216.329
Resultat før finansielle poster	-189.647	-200.024	-283.023	-78.579
11 Finansielle omkostninger	-67.102	-67.807	-63.293	-69.968
Finansielle poster netto	-67.102	-67.807	-63.293	-69.968
Årets resultat	-256.749	-267.831	-346.316	-148.547
Årets resultat fordeles således:				
Overført fra hensat til vedligeholdelse af ejendommen	-215.000	-150.000	0	-250.000
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	50.000	50.000	0	100.000
Anvendt af reserve til aktiviteter	-8.498	-20.000	-21.268	-18.500
Overført til "Andre reserver"	-173.498	-120.000	-21.268	-168.500
Betalte prioritetsafdrag	121.659	121.659	123.001	120.332
Overført restandel af årets resultat	-204.910	-269.490	-448.049	-100.379
Overført til "Overført resultat"	-83.251	-147.831	-325.048	19.953
I alt	-256.749	-267.831	-346.316	-148.547

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	39.000.000	38.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	39.000.000	38.000.000
	Anlægsaktiver i alt	39.000.000	38.000.000
Omsætningsaktiver			
13	Andre tilgodehavender	117.121	16.926
	Periodeafgrænsningsposter	12.556	16.373
	Tilgodehavender i alt	129.677	33.299
14	Likvide beholdninger	543.079	900.036
	Omsætningsaktiver i alt	672.756	933.335
	Aktiver i alt	39.672.756	38.933.335

Balance 31. december

Passiver			
Note	2022	2021	
Egenkapital			
15	Andelsindskud	3.741.862	3.741.862
16	Reserve for opskrivning af ejendom	21.487.478	20.487.478
17	Overført resultat	7.348.891	7.432.141
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>32.578.231</u>	<u>31.661.481</u>
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.821.574	2.821.574
19	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	181.215	346.215
20	Andre reserver der fremmer det sociale fælleskab	32.770	41.268
	Andre reserver	<u>3.035.559</u>	<u>3.209.057</u>
	Egenkapital i alt	<u>35.613.790</u>	<u>34.870.538</u>
Gældsforpligtelser			
21	Gæld til realkreditinstitutter	3.762.295	3.883.955
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.762.295</u>	<u>3.883.955</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	123.001	123.001
	Anden gæld	173.670	55.841
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>296.671</u>	<u>178.842</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.058.966</u>	<u>4.062.797</u>
	Passiver i alt	<u>39.672.756</u>	<u>38.933.335</u>
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Eventualforpligtelser		
24	Nøgleoplysninger		
25	Beregning af andelsværdi		
26	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.134.038	1.107.816	1.162.745	1.107.727
	1.134.038	1.107.816	1.162.745	1.107.727
2. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	27.944	30.000	30.000	29.475
	27.944	30.000	30.000	29.475
3. Øvrige indtægter				
Indtægter salg æg	0	2.000	0	548
Indtægter el lader	11.478	0	40.000	0
	11.478	2.000	40.000	548
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	238.417	220.000	240.000	219.821
Forsikringer	24.519	24.000	25.000	21.905
	262.936	244.000	265.000	241.726
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	64.834	80.000	80.000	73.186
Renovation	52.155	47.000	53.000	45.045
Gas	212.336	120.000	5.000	158.162
Fjernvarme	27.251	0	150.000	0
Elforbrug fællesarealer	35.264	25.000	40.000	23.643
Elforbrug udendørsbelysning	20.045	25.000	25.000	22.100
Elforbrug ladestander	11.723	0	41.000	0
	423.608	297.000	394.000	322.136

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
6. Renholdelse				
Vinduespolering	3.128	2.840	3.500	2.840
	3.128	2.840	3.500	2.840
7. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	4.731	20.000	20.000	26.011
Varmeanlæg	1.129	170.000	5.000	44.213
Huse udvendigt	21.954	10.000	10.000	23.784
Huse indvendigt	2.327	5.000	5.000	6.179
Fælleshus udvendigt	7.833	10.000	10.000	9.006
Fælleshus indvendigt	50.112	50.000	60.000	62.581
Fælleshus indkøb	6.251	10.000	10.000	5.077
Fælles gårdanlæg	19.920	10.000	35.000	53.238
Høns	0	5.000	3.000	300
	114.257	290.000	158.000	230.389
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Tag og kloaker	0			283.074
Tilslutning fjernvarme	215.000			0
Etablering el ladestandere	184.681			0
	399.681	360.000	530.000	283.074

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
9. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	24.100	23.000	23.000	23.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	1.260	0	0	0
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	375
Gebyrer m.v.	2.385	3.000	3.000	2.819
Kontorartikler	129	0	500	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	578	2.000	2.000	0
Andre administrationsudgifter, edb	6.052	10.000	10.000	11.833
Andre salærer	0	1.000	1.000	0
Tilskud til kurser og fester	7.182	5.000	15.000	6.537
	41.686	44.000	54.500	44.564
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	12.000	12.000	12.500	12.000
ABF kontingent	3.552	3.500	3.500	3.456
Diverse, vedligeholdelsesplan, hjertestarter	21.142	5.000	5.000	663
Arvearrangement, fællestur marts 2023	8.498	25.000	21.268	18.500
TV og internet, fælleshus	15.698	8.000	15.000	6.361
Arbejdsweekend	17.804	3.000	0	3.832
Repræsentationsudgifter, blomster og gaver	0	1.500	1.500	0
Småanskaffelser	0	0	0	1.564
Kabel-tv	39.117	44.000	52.000	45.224
	117.811	102.000	110.768	91.600

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	65.307	65.307	63.293	67.299
Renter, pengeinstitutter	1.795	2.500	0	2.669
	<u>67.102</u>	<u>67.807</u>	<u>63.293</u>	<u>69.968</u>

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	17.512.522	17.512.522
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>17.512.522</u>	<u>17.512.522</u>
Opskrivninger 1. januar	20.487.478	19.487.478
Årets opskrivning	1.000.000	1.000.000
Opskrivninger 31. december 2022	<u>21.487.478</u>	<u>20.487.478</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>39.000.000</u>	<u>38.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	25.500.000	25.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurdering af 31. december 2022 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde, STAD Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 25.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,95 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.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
13. Andre tilgodehavender		
Vaskemønter	27.944	16.926
El. ladestandere	11.478	0
Refusion Take Charge	1.207	0
Refusion gas	76.492	0
	<u>117.121</u>	<u>16.926</u>
14. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	543.079	900.036
	<u>543.079</u>	<u>900.036</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	3.741.862	3.741.862
	<u>3.741.862</u>	<u>3.741.862</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	20.487.478	19.487.478
Årets værdiregulering	1.000.000	1.000.000
	<u>21.487.478</u>	<u>20.487.478</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	7.432.142	7.412.188
Årets overførte overskud eller underskud	-83.251	19.953
	<u>7.348.891</u>	<u>7.432.141</u>
18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	2.821.574	2.821.574
	<u>2.821.574</u>	<u>2.821.574</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
19. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	346.215	496.215
Ifølge resultatdisponering	<u>-165.000</u>	<u>-150.000</u>
	<u>181.215</u>	<u>346.215</u>
20. Andre reserver der fremmer det sociale fælleskab		
Reserveret 1. januar	41.268	59.768
Ifølge resultatdisponering	<u>-8.498</u>	<u>-18.500</u>
	<u>32.770</u>	<u>41.268</u>

Noter

21. 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	73,87	27	121.659	65.307	3.885.296	3.885.296	123.001	2.907.079
			121.659	65.307	3.885.296	3.885.296	123.001	2.907.079

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

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.885 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 39.000 t.kr.

23. 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.

24. 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 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		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

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Feltnr.	Sæt kryds				
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 2022 kr.			Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.000.000			23.339
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.			Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.035.559			1.817
Feltnr.	Forklaring på udregning:				(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				8

Noter

24. 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:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	96.896	* 12 /	764
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	60	-98	-169

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)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	22.062
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.226
K3	Teknisk andelsværdi	24.288

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	132	138	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	62	169	239
M3	Vedligeholdelse i alt	194	307	307

Noter

24. 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)	90

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	79	79	80

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	25.641	23.339
Anskaffelsessum (kostpris)	11.514	10.480
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.226	2.026
Foreslået andelsværdi	22.062	20.082
Reserver uden for andelsværdi	1.996	1.817

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	<u>kr. pr. m²</u>
	764

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

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	33
Øvrige omkostninger	55
Finansielle poster, netto	4
Afdrag	<u>8</u>
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>97</u>

Noter

25. 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	32.578.231
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.885.296
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.907.079
	33.556.448

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2022.

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

Værdi pr. fordelingstal	8,97
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2022)	8,49
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

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	1.439.115	2.878.231
4		193.708	774.832	1.737.144	6.948.575
4		246.374	985.496	2.209.444	8.837.778
5		270.637	1.353.185	2.427.031	12.135.157
1		307.398	307.398	2.756.698	2.756.698
0		0	1	0	9
16		1.178.592	3.741.862	10.569.432	33.556.448

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 8,97 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 390.000 kr., 1.170.000 kr. og 1.950.000 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

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 39.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.950.000	31.606.448	8,45	-5,80%
-3%	-1.170.000	32.386.448	8,66	-3,46%
-1%	-390.000	33.166.448	8,86	-1,23%
0%	0	33.556.448	8,97	0,00%
1%	390.000	33.946.448	9,07	1,11%
3%	1.170.000	34.726.448	9,28	3,46%
5%	1.950.000	35.506.448	9,49	5,80%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 2.821.574 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 181.215 kr. og andre reserver på 32.770 kr. i alt 3.035.559 kr.

26. 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Inger Mann Forbes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 81e4f083-a22d-4d59-891d-ae9293bdcd86

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-03-21 10:36:22 UTC



Henrik Als

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6f49f532-c1ba-4c43-b45e-1544167d097e

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-21 10:38:20 UTC



Finn Aage Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b553aa8a-5538-49e8-b9f1-7daef3aff96

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-03-21 10:56:58 UTC



Peter Drost Aakjær

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Blikfanget

Serienummer: 86f8f1ec-6de3-484d-bb1e-80e2ad489f03

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-03-21 13:16:40 UTC



Lillian Tove Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 30e89c2c-808d-48f5-8952-ba31f69b3cb5

IP: 185.56.xxx.xxx

2023-03-21 18:58:37 UTC



Karin Marcussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bafe007d-cffd-40cf-b29a-8c9937f5a2b2

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-25 10:57:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: OTCTT-DCJVH-LXM6T-YO346-1DFF-E4P63

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.”

Niels Vonge Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 057ed4b9-9547-4242-99a9-f796889d996b

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-06 05:47:50 UTC



Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:27425575

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-04-11 08:09:50 UTC



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>