

Andelsboligforeningen Blommegrenen
Blommegrenen 277
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 31 97 94 71

ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 - 31. december 2019

(30. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 9. juni 2020

BIRGITTE HOLT / Birgitt Holt
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 7
Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis 9
Resultatopgørelse 13
Balance, aktiver 14
Balance, passiver 15
Noter 16
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Blommegrenen 24
Budget 2020 27

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Blommegrenen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. marts 2020

Bestyrelse

Stig Eriksen
Formand

Johnny Michael Rasmussen
Næstformand

Susanne Ravn

Henriette Ankerstjerne Hermann

Thomas Gerstrøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blommegrenen

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommegrenen for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 16. marts 2020

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen
Statsautoriseret revisor
mne11903

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Blommegrenen Blommegrenen 277 5220 Odense SØ	
	Telefon:	23 66 39 00
	E-mail:	bestyrelsen@abf-blommegrenen.dk
	CVR-nr:	31 97 94 71
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stig Eriksen, formand Johnny Michael Rasmussen, næstformand Susanne Ravn Henriette Ankerstjerne Hermann Thomas Gerstrøm	
Revisor	PK Revision Rugårdsvej 46C 5000 Odense C	

Ledelsesberetning

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet
Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Blommegrenen.

Udviklingen i andelsboligforeningens aktiviteter og økonomiske forhold
Andelsboligforeningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommegrenen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

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

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

Indtægter
Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 foreningens 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 m.v.).

Balancen

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens

Anvendt regnskabspraksis

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.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld
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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Regnskab 2019 *revideret*	Budget 2019 *ej revideret*	Regnskab 2018 *revideret*
Indtægter, andelshavere		932.081	940.000	940.000
Indtægter		**932.081**	**940.000**	**940.000**
Ejendomsskat og forsikringer	1	-59.883	-54.000	-48.309
Forbrugsafgifter	2	-32.696	-35.000	-32.265
Vedligeholdelse, løbende	3	-699.452	-110.000	-92.839
Salgsomkostninger	4	-797	-3.000	-2.200
Administrationsomkostninger	5	-81.006	-40.000	-38.525
Øvrige foreningsomkostninger	6	-35.003	-34.000	-30.807
Omkostninger		**-908.837**	**-276.000**	**-244.945**
Resultat før finansielle poster		**23.244**	**664.000**	**695.055**
Finansielle omkostninger	7	-396.969	-425.000	-409.581
Finansiering		**-396.969**	**-425.000**	**-409.581**
Årets resultat		**-373.725**	**239.000**	**285.474**
Forslag til resultatdisponering:				
Henlagt til vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Afdrag prioritetsgæld		145.459	150.000	145.335
Overført restandel af årets resultat		-619.184	-11.000	40.139
Resultatdisponering		**-373.725**	**239.000**	**285.474**

Balance 31. december

		2019	2018
Grunde og bygninger	8	25.400.000	22.600.000
Materielle anlægsaktiver		**25.400.000**	**22.600.000**
Anlægsaktiver		**25.400.000**	**22.600.000**
Restancer, andelshavere		7.118	7.755
Periodeafgrænsningsposter		9.086	10.533
Tilgodehavender		**16.204**	**18.288**
Likvide beholdninger	9	**25.007**	**14.353**
Omsætningsaktiver		**41.211**	**32.641**
AKTIVER		**25.441.211**	**22.632.641**

Balance 31. december

		2019	2018
Andelsindskud		3.320.000	3.320.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		8.999.500	6.199.500
Overført resultat m.v.		1.237.065	2.430.630
		13.556.565	**11.950.130**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		540.783	440.783
Andre reserver		**540.783**	**440.783**
Egenkapital	10	**14.097.348**	**12.390.913**
Prioritetsgæld	11	10.680.285	10.105.903
Langfristede gældsforpligtelser		**10.680.285**	**10.105.903**
Kreditinstitutter	12	615.710	108.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13	22.868	21.000
Øvrig anden gæld	14	25.000	6.529
Kortfristede gældsforpligtelser		**663.578**	**135.825**
Gældsforpligtelser		**11.343.863**	**10.241.728**
PASSIVER		**25.441.211**	**22.632.641**
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter

		Regnskab 2019 *revideret*	Budget 2019 *ej revideret*	Regnskab 2018 *revideret*
1	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter	32.015	30.000	29.720
	Forsikringer	27.868	24.000	18.589
	Ejendomsskat og forsikringer	**59.883**	**54.000**	**48.309**
2	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	30.172	30.000	29.637
	El	2.524	5.000	2.628
	Forbrugsafgifter	**32.696**	**35.000**	**32.265**
3	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Reparation og vedligeholdelse	699.452	110.000	92.839
	Vedligeholdelse, løbende	**699.452**	**110.000**	**92.839**
4	**Salgsomkostninger**			
	Blomster og gaver	797	3.000	2.200
	Salgsomkostninger	**797**	**3.000**	**2.200**

Noter

		Regnskab 2019 *revideret*	Budget 2019 *ej revideret*	Regnskab 2018 *revideret*
5	**Administrationsomkostninger**			
	EDB	714	500	278
	Gebyrer	2.962	3.000	3.088
	Revision og regnskabsmæssig assistance	30.261	26.500	31.369
	Rådgivning, revisor	4.275	0	0
	Rådgivning, Söderberg	0	0	3.790
	Rådgivning, Refn & Søn	32.015	0	0
	Konsulentbistand	10.779	10.000	0
	Administrationsomkostninger	**81.006**	**40.000**	**38.525**
6	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Bestyrelseshonorar	7.200	7.200	7.200
	Generalforsamling, bestyrelsesmøder og arrangementer	1.048	1.000	971
	Mødeudgifter	4.412	4.000	3.919
	Grundejerforening	13.560	13.500	13.560
	Kontingent ABF og håndbog	8.783	8.300	5.157
	Øvrige foreningsomkostninger	**35.003**	**34.000**	**30.807**
7	**Finansielle omkostninger**			
	Renteomkostninger pengeinstitut	8.048	10.000	5.668
	Renteswap, afvikling kontant	349.214	350.000	349.793
	Renteomkostninger prioritetsgæld	39.707	65.000	54.120
	Finansielle omkostninger	**396.969**	**425.000**	**409.581**

Noter

		2019	2018
8	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris, primo	21.000.000	21.000.000
	Kostpris	21.000.000	21.000.000
	Opskrivninger, primo	1.600.000	-500.000
	Årets opskrivninger	2.800.000	2.100.000
	Opskrivninger	4.400.000	1.600.000
	Grunde og bygninger	**25.400.000**	**22.600.000**
9	**Likvide beholdninger**		
	Kassebeholdning	15	15
	Nykredit Bank, erhvervskontor til køb og salg	24.992	14.338
	Likvide beholdninger	**25.007**	**14.353**

Noter

		2019	2018
10	**Egenkapital**		
	Andelsindskud		
	Indskudskapital, oprindeligt	3.320.000	3.320.000
		3.320.000	**3.320.000**
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Ejendomsværdi, primo	6.199.500	4.099.500
	Regulering ejendom til offentlig vurdering	2.800.000	2.100.000
		8.999.500	**6.199.500**
	Overført resultat m.v.		
	Saldo primo	2.430.630	2.183.967
	Afdrag realkredit	145.459	145.335
	Kursregulering realkredit	-5.695	22.333
	Regulering markedsværdi finansielle aftaler	-714.145	38.856
	Fra årets resultatfordeling	-619.184	40.139
		1.237.065	**2.430.630**
	Egenkapital før andre reserver	**13.556.565**	**11.950.130**
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Vedligeholdelse - primo	440.783	340.783
	Årets henlæggelse	100.000	100.000
		540.783	**440.783**
	Egenkapital	**14.097.348**	**12.390.913**
11	**Prioritetsgæld**		
	Prioritetsgæld, Nykredit obligationslån	4.065.000	4.065.000
	Prioritetsgæld, Nykredit obligationslån	2.511.541	2.657.000
	Markedsværdi finansielle aftaler, renteswap	4.084.672	3.370.527
	Regulering til kursværdi	11.789	8.089
	Regulering til kursværdi	7.283	5.287
	Prioritetsgæld	**10.680.285**	**10.105.903**

Noter

		2019	2018
12	**Kreditinstitutter**		
	Nykredit Bank, erhvervskredit	615.710	108.296
	Kreditinstitutter	**615.710**	**108.296**
13	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Varekreditorer	1.868	0
	Afsat revisor og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	**22.868**	**21.000**
14	**Øvrig anden gæld**		
	Mellemregning ved salg af andele	25.000	6.529
	Øvrig anden gæld	**25.000**	**6.529**

15 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har indgået renteswap aftale med udløb 30. december 2036. Renteswap aftale udviser pr. 31. december 2019 ikke realiseret tab kr. 4.084.672, og er indregnet som gældsforpligtelse under passiver.

Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig forsikring igennem ABF

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 8.131.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 25.400.000

Noter

17 Beregning af andelsværdi

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

Metode 1 - Anskaffelsessum, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a

Ved beregningen af andelskronen er anvendt anskaffelsessum for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	13.556.565
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-25.400.000
Kontant anskaffelsessum	21.000.000
Egenkapital	**9.156.565**

Andelskronen:	9.156.565	/	3.320.000	**2,75800151**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	2,75800151	*	128.000	353.024
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	2,75800151	*	160.000	441.280
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	2,75800151	*	172.000	474.376
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	2,75800151	*	198.000	546.084

Type 70	4 stk.	1.412.097
Type 87	4 stk.	1.765.121
Type 95	8 stk.	3.795.010
Type 110	4 stk.	2.184.337
Værdi i alt 20 stk.		**9.156.565**

Noter

Metode 2 – Valuarvurdering, jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra b

Ved beregningen af andelskronen er anvendt valuarvurdering for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver				13.556.565
Egenkapital				**13.556.565**
Andelskronen:		13.556.565 /	3.320.000	**4,08330271**
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):		4,08330271 *	128.000	522.663
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):		4,08330271 *	160.000	653.328
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):		4,08330271 *	172.000	702.328
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):		4,08330271 *	198.000	808.494
Type 70	4 stk.			2.090.651
Type 87	4 stk.			2.613.314
Type 95	8 stk.			5.618.625
Type 110	4 stk.			3.233.976
Værdi i alt 20 stk.				**13.556.565**

Noter

Metode 3 - Offentlig værdi (offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019), jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2 litra c

Ved beregningen af andelskronen er anvendt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 for de 20 andelsboliger som beregningsgrundlag.

Egenkapitalen ifølge balancen, før andre reserver	13.556.565
Regnskabsmæssig værdi, ifølge balancen	-25.400.000
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019	19.800.000
Korrigerede egenkapital	**7.956.565**

Andelskronen:	7.956.565	/	3.320.000	2,39655572
Andelens værdi pr. stk. type 70 (mak. pris):	2,39655572	*	128.000	306.759
Andelens værdi pr. stk. type 87 (maks. pris):	2,39655572	*	160.000	383.449
Andelens værdi pr. stk. type 95 (maks. pris):	2,39655572	*	172.000	412.208
Andelens værdi pr. stk. type 110 (maks. pris):	2,39655572	*	198.000	474.518

Type 70	4 stk.	1.227.037
Type 87	4 stk.	1.533.796
Type 95	8 stk.	3.297.661
Type 110	4 stk.	1.898.072
Værdi i alt 20 stk.		**7.956.565**

Noter

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.					
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2019 - 31. december 2019	
B				Antal	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger			20	1.828
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt				
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1990	
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: *Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.* *Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.*				

Noter

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		25.400.000	13.895
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		540.783	296
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
2	**Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2 pr. år	
H1	Boligafgift		507	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	118	156	-204
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2	
K1	Andelsværdi		7.416	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		6.183	
K3	Teknisk andelsværdi		13.599	

Noter

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	34	51	383
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m^2)	34	51	383
4	**Finansielle forhold**			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			55
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	78	80	80

Budget 2020

		Budget 2020 *ej revideret*
Indtægter, andelshavere		940.000
Indtægter		**940.000**
Ejendomsskat og forsikringer	1	-61.000
Forbrugsafgifter	2	-35.000
Vedligeholdelse, løbende	3	-115.000
Salgsomkostninger	4	-3.000
Administrationsomkostninger	5	-40.000
Øvrige foreningsomkostninger	6	-35.000
Omkostninger		**-289.000**
Resultat før finansielle poster		**651.000**
Finansielle omkostninger	7	-425.000
Finansiering		**-425.000**
Årets resultat		**226.000**
Forslag til resultatdisponering:		
Henlagt til vedligeholdelse		100.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Afdrag prioritetsgæld		150.000
Overført restandel af årets resultat		-24.000
Resultatdisponering		**226.000**

Budget 2020

		Budget 2020 *ej revideret*
1	**Ejendomsskat og forsikringer**	
	Ejendomsskatter	33.000
	Forsikringer	28.000
	Ejendomsskat og forsikringer	**61.000**
2	**Forbrugsafgifter**	
	Renovation	30.000
	El	5.000
	Forbrugsafgifter	**35.000**
3	**Vedligeholdelse, løbende**	
	Reparation og vedligeholdelse	115.000
	Vedligeholdelse, løbende	**115.000**
4	**Salgsomkostninger**	
	Blomster og gaver	3.000
	Salgsomkostninger	**3.000**

Budget 2020

		Budget 2020 *ej revideret*
5	**Administrationsomkostninger**	
	EDB	500
	Gebyrer	3.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500
	Konsulentbistand	10.000
	Administrationsomkostninger	**40.000**
6	**Øvrige foreningsomkostninger**	
	Bestyrelseshonorar	7.200
	Generalforsamling, bestyrelsesmøder og arrangementer	1.000
	Mødeudgifter	4.000
	Grundejerforening	13.500
	Kontingent ABF og håndbog	9.300
	Øvrige foreningsomkostninger	**35.000**
7	**Finansielle omkostninger**	
	Renteomkostninger pengeinstitut	10.000
	Renteswap, afvikling kontant	350.000
	Renteomkostninger prioritetsgæld	65.000
	Finansielle omkostninger	**425.000**