AB Blommegrenen
Blommegrenen 241 - 279
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 31 97 94 71

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022

(33. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

_____
dirigent

ms revision ApS

DANSKE REVISORER FSR

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Administratorerklæring 5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance, aktiver 12

Balance, passiver 13

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

Nøgleoplysninger for AB Blommegrenen 21

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

Foreningen	AB Blommegrenen Blommegrenen 241 - 279 5220 Odense SØ	
	CVR-nr:	31 97 94 71
	Kommune:	Odense
	Kundenr	940
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birgitte Holt, formand Claus Lynggaard Hjalte Skov Walstrøm Johnny Møldambjerg Susanne Ravn	
Administrator	Aurora Administration ApS Drejervænget 8 5610 Assens	
Revisor	MS Revision ApS, Registreret Revisionsvirksomhed medlem af FSR - Danske Revisorer Thygesensvej 2 5450 Otterup Telefon: 64 87 14 89 CVR 4003 2622 www.ms-revision.dk Mail: info@ms-revision.dk	

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for AB Blommegrenen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 14. marts 2023

Bestyrelse

Birgitte Holt Formand	Claus Lynggaard	Hjalte Skov Walstrøm
Johnny Møldambjerg	Susanne Ravn	

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Assens, den 14. marts 2023

Administrator

Lotte Østergreen-Johansen
Aurora Administration ApS

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

Til medlemmerne i AB Blommegrenen.
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for AB Blommegrenen for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen
Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

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 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:

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

- 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.

Otterup, den 14. marts 2023

MS Revision ApS, Registreret Revisionsvirksomhed
medlem af FSR - Danske Revisorer
CVR-nr.: 40032622

Lotte Renbo Andersen
Registreret Revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer
mne4297

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

GENERELT

Årsrapporten for AB Blommegrenen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi.

Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut samt en mindre kassebeholdning.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

Renteswap
Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

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

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.
Ledelsen gør opmærksom på, at m2 ifølge BBR er fejlbehæftet, og vil blive korrigeret snarest muligt.
Nøgletal er beregnet efter de korrekte m2.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

		2022	2022 Budget Ej revideret	2021
1	Indtægter, andelshavere	940.000	940.000	940.000
	Indtægter i alt	**940.000**	**940.000**	**940.000**
2	Ejendomsskat og forsikringer	-82.811	-112.000	-61.472
3	Forbrugsafgifter	-55.539	-45.500	-42.834
4	Renholdelse	-856	0	0
5	Vedligeholdelse, løbende	-425.716	-152.000	-50.713
6	Administrationsomkostninger	-69.000	-57.000	-36.243
7	Øvrige foreningsomkostninger	-40.917	-27.660	-41.885
	Omkostninger i alt	**-674.839**	**-394.160**	**-233.147**
	Resultat før finansielle poster	**265.161**	**545.840**	**706.853**
8	Finansieringsomkostninger	-375.164	-384.500	-390.896
	Finansiering i alt	**-375.164**	**-384.500**	**-390.896**
	Årets resultat	**-110.003**	**161.340**	**315.957**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	100.000	100.000
	Overført til "Overført resultat m.v.":			
	Betalte prioritetsafdrag	142.727	145.600	145.603
	Overført restandel af årets resultat	-352.730	-84.260	70.354
	Resultatdisponering i alt	**-110.003**	**161.340**	**315.957**

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

		2022	2021
9	Grunde og bygninger	26.950.000	29.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**26.950.000**	**29.200.000**
	Anlægsaktiver	**26.950.000**	**29.200.000**
10	Periodeafgrænsningsposter	12.367	12.846
	Tilgodehavender i alt	**12.367**	**12.846**
	Omsætningsaktiver	**12.367**	**12.846**
	AKTIVER	**26.962.367**	**29.212.846**

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

		2022	2021
	Andelsindskud	3.320.000	3.320.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	10.549.500	12.799.500
	Overført resultat m.v.	4.571.480	2.288.963
		18.440.980	**18.408.463**
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	840.783	740.783
	Andre reserver i alt	**840.783**	**740.783**
	Egenkapital	**19.281.763**	**19.149.246**
11	Prioritetsgæld	6.023.848	6.179.329
12	Renteswap	950.858	3.403.780
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**6.974.706**	**9.583.109**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	118.751	145.595
13	Kreditinstitutter	556.452	310.096
14	Modtagne forudbetalinger fra kunder	44	3.800
15	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.651	21.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**705.898**	**480.491**
	Gældsforpligtelser	**7.680.604**	**10.063.600**
	PASSIVER	**26.962.367**	**29.212.846**

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
18 Beregning af andelsværdi

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Andelsindskud		
Saldo primo	3.320.000	3.320.000
Andelsindskud	**3.320.000**	**3.320.000**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	12.799.500	14.899.500
Årets opskrivning	0	-2.100.000
Årets tilbageførsel af opskrivning	-2.250.000	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	**10.549.500**	**12.799.500**
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	2.288.963	1.202.227
Ændring i basisværdi renteswap	2.452.922	871.470
Betalte prioritetsafdrag	142.727	145.603
Kursregulering Nykreditlån	39.598	-691
Rest årets resultat	-352.730	70.354
Overført resultat m.v.	**4.571.480**	**2.288.963**
Egenkapital før andre reserver	**18.440.980**	**18.408.463**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	740.783	640.783
Årets tilgang	100.000	100.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	**840.783**	**740.783**
EGENKAPITAL	**19.281.763**	**19.149.246**

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

		2022	2022 Budget Ej revideret	2021
1	**Indtægter, andelshavere**			
	Boligafgift	940.000	940.000	940.000
		940.000	**940.000**	**940.000**
2	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskat	81.734	82.000	36.036
	Forsikringer	24.822	30.000	25.436
	Forsikring betalt dobbelt	-23.745	0	0
		82.811	**112.000**	**61.472**
3	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	51.629	42.000	40.343
	Elforbrug	3.910	3.500	2.491
		55.539	**45.500**	**42.834**
4	**Renholdelse**			
	Gartner	856	0	0
		856	**0**	**0**
5	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Snedker	382.901	0	0
	VVS	13.487	0	0
	Låseservice	2.775	0	0
	Diverse omkostninger ejendom	10.553	2.000	0
	Skur	16.000	0	0
	Vedligeholdelses plan	0	150.000	50.713
		425.716	**152.000**	**50.713**

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

		2022	2022 Budget Ej revideret	2021
6	**Administrationsomkostninger**			
	EDB	0	0	1.575
	Gebyrer	5.143	6.000	2.974
	Administrationshonorar	30.000	30.000	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	29.357	21.000	31.694
	Energimærke	4.500	0	0
		69.000	**57.000**	**36.243**
7	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Bestyrelseshonorar	0	3.600	7.200
	Valuarvurdering	17.570	0	8.225
	Generalforsamling	1.175	5.000	3.440
	Mødeudgifter	0	0	3.141
	Andre forsikringer	2.373	0	0
	Kontingent grundejerforening	13.560	13.560	13.559
	Gaver og blomster	618	3.000	820
	ABF kontingent	5.621	2.500	5.500
		40.917	**27.660**	**41.885**
8	**Finansieringsomkostninger**			
	Renter, pengeinstitutter	14.862	22.000	22.238
	Prioritetsrenter, kreditforeninger	55.593	32.500	38.064
	Renteswap	304.709	330.000	330.594
		375.164	**384.500**	**390.896**

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

		2022	2021
9	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris, primo	16.400.500	21.000.000
	Overført	0	-4.599.500
	Kostpris i alt	16.400.500	16.400.500
	Opskrivninger, primo	12.799.500	6.100.000
	Årets opskrivninger	0	2.100.000
	Afgang i årets løb	-2.250.000	4.599.500
	Opskrivninger i alt	10.549.500	12.799.500
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**26.950.000**	**29.200.000**
	Valuarvurdering pr. 26.01.2023	**26.950.000**	**29.200.000**
	Ejendomsvurdering pr. 1.10.2020	**19.800.000**	**19.800.000**
10	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Forsikring	8.084	8.653
	Kontingent ABF	4.283	4.193
		12.367	**12.846**

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

		2022	2021
11	**Prioritetsgæld**		
	Nykredit, nr. 3, kr. 4.065.000	4.065.000	4.065.000
	Nykredit, nr. 4, kr. 4.066.000	2.077.599	2.220.326
	Kursregulering, kreditforening	0	39.598
	Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-118.751	-145.595
		6.023.848	**6.179.329**
	Prioritetsgæld kursværdi	**6.154.884**	**6.324.924**

Flexlån
Hovedstol 4.065.000
Rente 0,5610
Restløbetid 14 år 3 måneder
Udløb 2037

Flexlån
Hovedstol 4.066.000
Rente 0,5610
Restløbetid 14 år 3 måneder
Udløb 2037

12	**Renteswap**		
	Nykredit, renteswap	950.858	3.403.780
		950.858	**3.403.780**

Informationer om renteswap:
Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,73 pct. p. a. sikrer CIBOR lånet, oprindeligt kr. 8.096.052. Udløb 30/12 2036.

13	**Kreditinstitutter**		
	Nykredit Bank, Erhvervkredit	556.452	310.062
	Nykredit Bank, Erhvervskonto til Køb og salg	0	34
		556.452	**310.096**

14	**Modtagne forudbetalinger fra kunder**		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	44	3.800
		44	**3.800**

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

		2022	2021
15	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Leverandører af tjenesteydelser	12.151	0
	Revisorhonorar	18.500	21.000
		30.651	**21.000**

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Renteswap

Andelsboligforeningen har indgået renteswap aftale med udløb 30. december 2036.
Renteswap aftale udviser pr. 31. december 2022 ikke realiseret tab kr. 950.858, og er indregnet som gældsforpligtelse under passiver.

Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig forsikring igennem ABF.

Krav om tilbagebetaling ved ophør af andelsboligforening

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforening. Af denne støtte kan kr. 10.310.931, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten/kommunen er ligeledes oplyst i noten Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld.
Det samlede pant udgør t.kr. 8.131 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 26.950.

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

	2022	2021

18 Beregning af andelsværdi

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

	2022 hele kr	2021 hele kr
Egenkapital før andre reserver	18.440.980	18.408.463
Prioritetsgæld restværdi retur	6.142.599	
Prioritetsgæld kursværdi	-6.154.884	
Værdi herefter	18.428.695	18.408.463
Oprindelig indskud	3.320.000	3.320.000
Beregnet andelskroneværdi	5,5508	5,5447

Ved beregning af andelenes værdi er anvendt ejendommens valuarvurdering samt prioritetsgældens kursværdi.

Regnskabsmæssig værdi total kan herefter udregnes således:

Antal	Antal	Oprindelig indskud	Ny værdi pr andel	Samlet andelsværdi pr type
Type 70	4	128.000	710.504	2.842.016
Type 87	4	160.000	888.130	3.552.520
Type 95	8	172.000	954.740	7.637.920
Type 110	4	198.000	1.099.061	4.396.244
	20	3.320.000		18.428.695

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31-12-2022
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31-12-2022
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2022
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2022 - 31. december 2022

B		Antal	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	20	1.828
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	20	1.828

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.		

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			x

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.950.000	14.743
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	840.783	460
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,12

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	514
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)	151	173	-60

K		Gennemsnit kr. pr. andels-m^2
K1	Andelsværdi	10.081
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.195
K3	Teknisk andelsværdi	14.276

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	30	28	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	0	0	209
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m^2)	30	28	233
4	**Finansielle forhold**			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			72
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	80	80	78

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

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."

Johnny Balleby Møldambjærg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: 46338d2a-adac-498a-a854-039b0a688f1f
IP: 80.208.xxx.xxx
2023-03-14 11:48:30 UTC
MitID

Birgitte Holt
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: 3dd5252d-c8fb-4b0b-a044-b4ebc1970ae1
IP: 80.163.xxx.xxx
2023-03-14 18:25:07 UTC
MitID

Claus Lynggaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: PID:9208-2002-2-365960724477
IP: 109.59.xxx.xxx
2023-03-16 12:03:35 UTC
NEM ID

Pia Susanne Ravn
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: b8b8502c-a0ad-4b17-ad95-3b61e368ff26
IP: 80.161.xxx.xxx
2023-03-16 21:37:26 UTC
MitID

Hjalte Skov Walstrøm Lindbæk
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: ff642d85-ff42-4c87-8901-24c49ccb28a7
IP: 80.62.xxx.xxx
2023-03-18 13:04:40 UTC
MitID

Lotte Østergreen-Johansen
Administrator
På vegne af: Aurora Administration ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-604517146016
IP: 80.208.xxx.xxx
2023-03-20 08:04:05 UTC
NEM ID

Lotte Renbo Andersen
Revisor
På vegne af: MS Revision ApS
Serienummer: 6ad3ce78-e8bf-4d45-aa80-33bda1b1d0ea
IP: 5.103.xxx.xxx
2023-03-20 12:40:17 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: XHVSE-3VG47-KW3MA-2OLX3-GHS3C-OH3BE

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**