

AB Blommehaven
v/LEA Ejendomspartner A/S

Sct. Peders Kirkeplads 9, 1.

4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapport	13
Beregning af andelskronen	18
Lovkrævede nøgleoplysninger	20
Budget 2021 (ej revideret)	23

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2020 for AB Blommehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Næstved, den 19. februar 2021

LEA Ejendomspartner A/S

Bestyrelsen:

Mogenstrup, den 19. februar 2021

Ulla Gade
formand

Linda Rasmussen
næstformand

Lone Lykkebo Pedersen
bestyrelsesmedlem

Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i AB Blommehaven.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Blommehaven for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 andelsboligforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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:

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentligt 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 andelsboligforeningen 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Næstved, den 19. februar 2021

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63



Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Brinken 85 - 115, Mogenstrup 4700 Næstved Matr.nr. 4FQ og 16/18-del af 4FT, Pederstrup By, Mogenstrup	
CVR-nr.	34 67 28 73	
Bestyrelse	Ulla Gade	formand
	Linda Rasmussen	næstformand
	Lone Lykkebo Pedersen	bestyrelsesmedlem
	Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen	bestyrelsesmedlem
Administrator	LEA Ejendomspartner A/S Sct. Peders Kirkeplads 9, 1. 4700 Næstved	
Revisor	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Blommehaven er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der foretaget tilpasning af opstillingsform og noter for at fremme informationsniveauet, herunder er der tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelsenr. 300 af 26. marts 2019 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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, fællesudgifter og opkrævning til renovation vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra overdragelsesgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, negative renter af bankindestående samt amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Driftsmateriel og inventar	15 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Vedligeholdelsesfond" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Beløbet indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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. Udgør låneomkostningerne mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde restgæld i balancen. Kort del af gæld og gæld efter 5 år specificeres i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
2	Indtægter	883.391	946.977	1.116.018
		<u>883.391</u>	<u>946.977</u>	<u>1.116.018</u>
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-114.529	-118.000	-112.004
4	Renholdelse	0	-7.000	-353
5	Vedligeholdelse, løbende	-124.205	-35.000	-98.140
6	Vedligeholdelse, renovering mv.	-115.000	0	-459.073
7	Administration	-74.891	-74.200	-67.819
		<u>-428.625</u>	<u>-234.200</u>	<u>-737.389</u>
	Resultat før finansielle poster	454.766	712.777	378.629
8	Finansielle omkostninger	-305.262	-297.500	-985.362
	Årets resultat	149.504	415.277	-606.733
	Forslag til resultatdisponering:			
	Hensat til vedligeholdelsesfond	46.777	46.777	40.000
	Anvendt fra vedligeholdelsesfond	0	0	-197.169
	Overført restandel af årets resultat	102.727	368.500	-449.564
	Disponeret i alt	149.504	415.277	-606.733
	Likviditetsover-/underskud			
	Årets resultat	149.504	415.277	-606.733
	Afskrivninger	31.780	0	31.780
	Omlægningen af lån	0	0	524.496
	Afdrag på prioritetsgæld	-368.279	-368.500	-320.855
	Likviditetsover-/underskud	-186.995	46.777	-371.312

Balance 31. december

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	19.373.200	19.373.200
10	Driftsmidler	299.437	331.217
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.672.637	19.704.417
	Anlægsaktiver i alt	19.672.637	19.704.417
	Tilgodehavende hos andelshavere	74	0
	Tilgodehavender i alt	74	0
11	Bankindestående	968.546	1.163.797
	Likvide beholdninger i alt	968.546	1.163.797
	Omsætningsaktiver i alt	968.620	1.163.797
	Aktiver i alt	20.641.257	20.868.214

Balance 31. december

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	4.590.200	4.590.200
12	Overført resultat	2.545.537	2.442.810
13	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	46.777	0
	Egenkapital i alt	7.182.514	7.033.010
14	Prioritetsgæld	13.446.830	13.815.109
	Gæld til andelshavere	0	6.207
15	Anden gæld	11.913	13.888
	Gældsforpligtelser i alt	13.458.743	13.835.204
	Passiver i alt	20.641.257	20.868.214
1	Væsentligste aktiviteter		
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelskronen		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommene Brinken 85 - 115, Mogenstrup, 4700 Næstved.

2 Indtægter

	Budget (ej revideret)		
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	734.966	791.777	939.992
Fællesudgifter	103.032	109.200	135.082
Renovation	45.393	46.000	40.944
Indtægter i alt	883.391	946.977	1.116.018

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter

	Budget (ej revideret)		
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-42.908	-46.000	-43.766
Renovation	-46.332	-46.000	-43.352
El	-2.876	-3.000	-2.634
Vand	-778	0	-772
Forsikringer	-21.635	-23.000	-21.480
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-114.529	-118.000	-112.004

4 Renholdelse

	Budget (ej revideret)		
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Snerydning	0	-2.000	0
Havemand	0	-5.000	-353
Renholdelse i alt	0	-7.000	-353

Noter til årsrapport

5	Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
		2020	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	Vedligeholdelse, udendørs	-1.510	0	0
	Vedligeholdelse, gasfyr	-3.529	-25.000	-43.014
	Drift af maskiner	-1.231	0	-3.144
	Elektriker	-33.856	0	0
	Tømrer	-48.436	0	-18.135
	Småanskaffelser (haveredskaber, værktøj mv.)	-3.863	0	-2.067
	Afskrivning på driftsmidler	-31.780	0	-31.780
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-10.000	0
	Vedligeholdelse, løbende i alt	-124.205	-35.000	-98.140

6	Vedligeholdelse, renovering mv.	Budget (ej revideret)		
		2020	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	Udskiftning af tagrender	-115.000	0	-301.000
	Udskiftning gulvvarme	0	0	-158.073
	Vedligeholdelse, renovering mv. i alt	-115.000	0	-459.073

7	Administration	Budget (ej revideret)		
		2020	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	Administrationshonorar	-29.240	-35.000	-28.580
	Anden administration	-2.625	0	-2.563
	Revision og regnskabsassistance	-11.600	-12.000	-11.000
	Kontorhold	-190	-2.000	-1.567
	Gebyrer	-7.572	-4.700	-4.782
	Grundejerforeningskontingent	-8.000	-6.000	-5.600
	Møder og generalforsamlinger	-2.845	-4.000	-3.340
	Småanskaffelser	-3.999	0	0
	Gaver	-1.660	-2.700	-2.691
	ABF kontingent	-3.360	-4.000	-3.264
	Bestyrelseshonorar	-3.800	-3.800	-3.850
	Beboerarbejdsdage	0	0	-582
	Administration i alt	-74.891	-74.200	-67.819

Noter til årsrapport

8	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)	
		2020 kr.	2019 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-297.512	-458.930
	Renter, bank	-7.750	-1.936
	Amortisering af låneomkostninger, indfriet lån	0	-181.370
	Kurstab ved omprioritering	0	-302.516
	Låneomkostninger, nyt lån	0	-32.360
	Låneomkostninger, indfriet lån	0	-8.250
	Finansielle omkostninger i alt	-305.262	-985.362

9	Ejendommens værdi	2020	2019
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum	19.373.200	19.373.200
	Ejendommens værdi ultimo	19.373.200	19.373.200
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2019	20.400.000	20.400.000
	Seneste offentlige vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	20.400.000	

10	Driftsmidler	2020	2019
		kr.	kr.
	Driftsmidler primo	476.700	476.700
		476.700	476.700
	Akkumulerede afskrivninger primo	-145.483	-113.703
	Årets afskrivning	-31.780	-31.780
		-177.263	-145.483
	Driftsmidler ultimo	299.437	331.217

11	Bankindestående	2020	2019
		kr.	kr.
	Sydbank, 6060 4788 194	968.546	1.163.797
	Bankindestående i alt	968.546	1.163.797

Noter til årsrapport

12	Overført resultat		2020	2019
			kr.	kr.
	Saldo primo		2.442.810	2.892.374
	Overført restandel af årets resultat		102.727	-449.564
	Overført resultat ultimo		2.545.537	2.442.810
13	Vedligeholdelsesfond		2020	2019
	(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		kr.	kr.
	Saldo primo		0	157.169
	Årets henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse		46.777	40.000
	Årets anvendelse til dækning af årets vedligeholdelse		0	-197.169
	Vedligeholdelsesfond ultimo		46.777	0
14	Prioritetsgæld	Kursværdi	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	Jyske 0040-993-339	13.671.930	13.446.830	13.815.109
	Prioritetsgæld i alt	13.671.930	13.446.830	13.815.109
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		374.300	368.279
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		13.072.530	13.446.830
			13.446.830	13.815.109
	Restgæld efter 5 år, afrundet		11.513.000	11.913.000
	Navn	Jyske 0040-993-339		
	Art	Kontantlån		
	Rente	1,63%		
	Restløbetid	28,50		
	Afdragsfrit	nej		
	Rente fast indtil	2049		
	Næste års afdrag	374.300		
15	Anden gæld		2020	2019
			kr.	kr.
	Revision		11.600	11.000
	Øvrige skyldige omkostninger		313	2.888
	Anden gæld i alt		11.913	13.888

Noter til årsrapport

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 13.446.830 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 19.373.200.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Foreningen har indgået følgende aftale med andelshaverne i Brinken 113:

Da det ikke er lykkedes at få bygherre til at udskifte løse gulvklinter i nr. 113, ca. 66 stk., hverken ved 1 års- eller 5 års gennemgang, erklærer og garanterer undertegnede nuværende formand og næstformand for Andelsboligforeningen på bestyrelsens vegne at: Intet økonomisk ansvar for eventuelle senere krav, om udskiftning eller reparationer, i forbindelse med ovennævnte for nuværende andelshavere i boperioden og i forbindelse med salg/overtagelse af andelen, kan gøres gældende overfor nuværende og kommende andelshavere af Brinken 113.

Beregning af andelskronen

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelsesværdien	<u>19.373.200</u>
b)	Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2020	<u>ukendt</u>
c)	Kontant ejendomsværdi, fastholdt	<u>20.400.000 *</u>

*Andelsboligforeningens kontante ejendomsværdi er fastholdt til en gyldig ejendomsvurdering pr. 1. juli 2020.

Beregning efter pkt. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	19.373.200	20.400.000
Bogført værdi	<u>-19.373.200</u>	<u>-19.373.200</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>1.026.800</u>
Bogført prioritetsgæld	0	13.446.830
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-13.671.930</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-225.100</u>
Vedligeholdelsesfond	-46.777	-46.777
Egenkapital	<u>7.182.514</u>	<u>7.182.514</u>
Regulering	<u>7.135.737</u>	<u>7.135.737</u>
Reguleret egenkapital	<u>7.135.737</u>	<u>7.937.437</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>1,554559</u>	<u>1,729214</u>

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Brinken 85	297.825	462.987	515.003
Brinken 87	297.825	462.987	515.003
Brinken 89	297.825	462.987	515.003
Brinken 91	297.825	462.987	515.003
Brinken 93	274.825	427.232	475.231
Brinken 95	274.825	427.232	475.231
Brinken 97	297.825	462.987	515.003
Brinken 99	297.825	462.987	515.003
Brinken 101	238.825	371.268	412.979
Brinken 103	274.825	427.232	475.231
Brinken 105	297.825	462.987	515.003
Brinken 107	319.825	497.187	553.046
Brinken 109	297.825	462.987	515.003
Brinken 111	251.825	391.477	435.459
Brinken 113	297.825	462.987	515.003
Brinken 115	274.825	427.232	475.231
I alt	<u>4.590.200</u>	<u>7.135.737</u>	<u>7.937.437</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2019 kr. 1,703867

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til** kr. 1,729214

Lovkrævede nøgleoplysninger

18 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I AB Blommehaven anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.	Boligtype	BBR Areal 2018 m ²	BBR Areal 2019 m ²	BBR Areal 2020 m ²	Antal 2020 stk.
B1	Andelsboliger	1.536	1.536	1.536	16
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	1.536	1.536	1.536	16

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens 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", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2002
D2 Ejendommens opførelsesår	2003

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Anvendt værdi 2020 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.400.000		13.281
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Anvendt værdi 2020 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	46.777		30
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,2%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

Ref.	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		515
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2018	2019	2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	198	-395	97

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	5.168	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	8.132	
K3	Teknisk andelsværdi	13.299	

Forklaring til beregning		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2018	2019	2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	39	64	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	299	75
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	39	363	156

Forklaring til beregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30,5%	

Forklaring til beregning		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2018	2019	2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	173	209	240

Budget 2021 (ej revideret)

	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 kr.
Boligaft	791.727	734.966	791.777
Fællesudgifter	109.250	103.032	109.200
Renovation	46.500	45.393	46.000
	<u>947.477</u>	<u>883.391</u>	<u>946.977</u>
Ejendomsskatter	-46.000	-42.908	-46.000
Renovation	-46.500	-46.332	-46.000
El	-3.000	-2.876	-3.000
Spildevandsafgift	0	-778	0
Forsikringer	-23.000	-21.635	-23.000
Snerydning	-2.000	0	-2.000
Havemand	-5.000	0	-5.000
Vedligeholdelse, gasfyr	-25.000	-3.529	-25.000
Løbende vedligeholdelse	-10.000	-120.676	-10.000
Vedligeholdelse, renovering mv.	0	-115.000	0
Administrationshonorar	-35.000	-29.240	-35.000
Anden administration	0	-2.625	0
Revision og regnskabsassistance	-12.000	-11.600	-12.000
Kontorhold	-2.000	-190	-2.000
Gebyrer	-4.700	-7.572	-4.700
Telefongodtgørelse	0	0	0
Grundejerforening, kontingent	-6.000	-8.000	-6.000
Møder og generalforsamlinger	-4.000	-2.845	-4.000
Småanskaffelser	0	-3.999	0
Gaver	-2.700	-1.660	-2.700
ABF kontingent	-4.000	-3.360	-4.000
Bestyrelseshonorar	-3.850	-3.800	-3.800
	<u>-234.750</u>	<u>-428.625</u>	<u>-234.200</u>
Resultat før finansielle poster	712.727	454.766	712.777

Budget 2021 (ej revideret)

	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 kr.
Renter, prioritetsgæld	-289.400	-297.512	-297.500
Renter, bank	0	-7.750	0
Årets driftsresultat	423.327	149.504	415.277
Afskrivninger	0	31.780	0
Afdrag på prioritetsgæld	-314.100	-368.279	-368.500
Likviditetsoverskud/underskud	109.227	-186.995	46.777
 Heraf forventet:			
Henlæggelse til vedligeholdelsesfond	109.227	46.777	46.777
	109.227	46.777	46.777

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Line Farnov

Administrator/dirigent

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: CVR:10006856-RID:95732299

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-06-30 08:49:08Z

NEM ID 

Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-046444261846

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-06-30 08:57:37Z

NEM ID 

Linda Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-469007160625

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-30 11:00:24Z

NEM ID 

Lone Lykkebo Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-819222258986

IP: 87.58.xxx.xxx

2021-07-01 12:22:40Z

NEM ID 

Ulla Gade

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-858993458055

IP: 185.15.xxx.xxx

2021-07-02 11:19:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FUADF-WCENL-ISETZ-PTJJE-QPK2X-74HG4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**