

**Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård
Kirsebærgrenen
5220 Odense SØ**

CVR-nummer 27 17 33 49

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Foreningsoplysninger | 3 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Bestyrelsens beretning | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |
| Madkasseregnskab | 23 |
| Anvendt regnskabspraksis | 24 |

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård
Kirsebærgrenen
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 27 17 33 49
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Stiftelsesdato: 9. december 1986
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård.

Bestyrelse

Esther Nele Bluhm, formand
Axel Skyttthe
Nanna Ziegler
Matilde Christensen
Søren Svane Hoyer

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60
2300 København S

Revision

Dansk Revision Odense
Godkendt Revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense

Kontaktperson

Søren Rudolph

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 8. april 2022

Bestyrelsen:

Esther Nele Bluhm
Formand

Axel Skytthe

Nanna Ziegler

Matilde Christensen

Søren Svane Hoyer

Bestyrelsens beretning

Corona pandemien har også i 2021 sat sit præg på aktiviteterne i Bofællesskabet Blangstedgård. En af bofællesskabets kerneaktiviteter, fællesspisningen, har været aflyst i en lang periode, men dog gennemført på frivillig basis i nogle måneder efter sommerferien, hvor myndighedernes restriktioner var begrænsede. Det har fortsat været en udfordring for fællesskabet at afholde fællesmøder og andre fælles aktiviteter, bl.a. blev også generalforsamlingen 2021 afholdt uden dørs!

I løbet af året er der foretaget enkelte langsigtede vedligeholdelsesopgaver, bl.a. har vi påbegyndt udskiftning af hegn ud mod Kirsebærgrenen – et arbejde, som vi selv foretager.

Der er i 2021 handlet en andel til den maksimale salgspris og umiddelbart efter, andelen var sat til salg.

Da der ifølge de seneste udmeldinger fra regeringen ikke vil blive foretaget nye offentlige ejendomsvurderinger af andelsboliger, blev det på sidste års generalforsamling besluttet at indhente en valuarvurdering af foreningen. Det skete i efteråret, og i løbet af vinteren er den blevet diskuteret på fællesmøder. På generalforsamlingen 2022 skal det besluttes, om man vil lægge valuarvurderingen eller den offentlige ejendomsvurdering til grund for fastsættelsen af andelskronen. Et flertal i bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at man fastholder den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for andelskronen.

Bestyrelsen indstiller endvidere, at der til langsigtet vedligeholdelsesopgaver fortsat hensættes 200.000 kr., samt at det resterende resultat overføres til egenkapitalen. Bestyrelsen indstiller endvidere, at huslejen for 2022 bevares uændret i forhold til 2021.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Vores revision har endvidere ikke omfattet bestyrelsens beretning og "Madkasseregnskab", hvorfor vi ikke udtaler os herom.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Odense den 8. april 2022

Dansk Revision Odense

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82 21 89 12

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

| | Realiseret 2021 | Budget 2021 | Realiseret 2020 | Budget 2022 | |
|--|---|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|
| Note | DKK | DKK (ej revideret) | DKK | DKK (ej revideret) | |
| Perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 | | | | | |
| 1 | Indtægter, andelshavere | 788.805 | 788.000 | 784.753 | 788.000 |
| 2 | Andre indtægter | 0 | 0 | 3.637 | 0 |
| | Indtægter | 788.805 | 788.000 | 788.390 | 788.000 |
| 3 | Ejendomsskat og forsikringer | 108.374 | 110.000 | 111.228 | 110.000 |
| 4 | Forbrugsafgifter | 84.145 | 96.000 | 90.402 | 121.000 |
| 5 | Vedligeholdelse, løbende | 100.931 | 85.000 | 109.880 | 85.000 |
| 6 | Vedl., genopretning og renovering | 0 | 50.000 | 70.425 | 400.000 |
| 7 | Administrationsomkostninger | 26.921 | 29.000 | 28.447 | 30.000 |
| 8 | Øvrige foreningsomkostninger | 89.878 | 98.000 | 62.262 | 100.000 |
| | Omkostninger i alt | 410.249 | 468.000 | 472.644 | 846.000 |
| | Resultat før finansielle poster | 378.556 | 320.000 | 315.746 | -58.000 |
| 9 | Finansielle omkostninger | 44.111 | 50.000 | 82.296 | 50.000 |
| | Finansielle poster, netto | -44.111 | -50.000 | -82.296 | -50.000 |
| | Årets resultat | 334.445 | 270.000 | 233.450 | -108.000 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| | Overført til reserve, vedl. af ejendom | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| | Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom | 0 | 0 | -70.425 | 0 |
| | Overført resultat | 134.445 | 70.000 | 103.875 | -308.000 |
| | Disponeret i alt | 334.445 | 270.000 | 233.450 | -108.000 |
| | Likviditetsresultat: | | | | |
| | Årets resultat | 334.445 | 270.000 | 233.450 | -108.000 |
| | Kurstab og låneomk. ved omlægning | 0 | 0 | 36.518 | 0 |
| | Betalte prioritetsafdrag | -69.652 | -70.000 | -23.112 | -70.000 |
| | Likviditetsresultat i alt | 264.793 | 200.000 | 246.856 | -178.000 |

| Note | Balance | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver pr. 31. december 2021 | | | |
| 10 | Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder | <u>17.603.173</u> | <u>17.603.173</u> |
| | Materielle anlægsaktiver | <u>17.603.173</u> | <u>17.603.173</u> |
| | Anlægsaktiver | <u>17.603.173</u> | <u>17.603.173</u> |
| 11 | Likvide beholdninger | <u>935.807</u> | <u>666.140</u> |
| | Omsætningsaktiver | <u>935.807</u> | <u>666.140</u> |
| | Aktiver | <u>18.538.980</u> | <u>18.269.313</u> |

| Note | Balance | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december 2021 | | | |
| | Andelsindskud | 3.938.664 | 3.938.664 |
| | Overført resultat m.v. | 9.208.235 | 9.073.790 |
| | Egenkapital før andre reserver | 13.146.899 | 13.012.454 |
| | Reserve for vedligeholdelse af ejendom | 538.299 | 338.299 |
| | Andre reserver | 538.299 | 338.299 |
| | Egenkapital inkl. andre reserver | 13.685.198 | 13.350.753 |
| 12 | Prioritetsgæld | 4.756.801 | 4.827.236 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 4.756.801 | 4.827.236 |
| 12 | Prioritetsgæld | 70.435 | 69.652 |
| 13 | Øvrig gæld | 26.546 | 21.672 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 96.981 | 91.324 |
| | Gældsforpligtelser | 4.853.782 | 4.918.560 |
| | Passiver i alt | 18.538.980 | 18.269.313 |
| 14 | Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. | | |
| 15 | Beregning af andelsværdi | | |
| 16 | Nøgleoplysninger | | |

| Egenkapitalopgørelse | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud | | |
| Saldo pr. 1. januar | 3.938.664 | 3.938.664 |
| | 3.938.664 | 3.938.664 |
| Overført resultat m.v. | | |
| Saldo pr. 1. januar | 9.073.790 | 8.969.915 |
| Rest af årets resultat | 134.445 | 103.875 |
| | 9.208.235 | 9.073.790 |
| Egenkapital før andre reserver | 13.146.899 | 13.012.454 |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | | |
| Saldo pr. 1. januar | 338.299 | 208.724 |
| Reserveret i året | 200.000 | 200.000 |
| Anvendt i året | 0 | -70.425 |
| | 538.299 | 338.299 |
| Andre reserver (ikke bunden) i alt | 538.299 | 338.299 |
| Andre reserver | 538.299 | 338.299 |
| Egenkapital i alt | 13.685.198 | 13.350.753 |

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård

| Note | Noter til resultatopgørelse | Realiseret | Budget | Realiseret | Budget |
|----------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2021 | 2021 | 2020 | 2022 |
| | | DKK | DKK | DKK | DKK |
| | | | (ej revideret) | | (ej revideret) |
| 1 | Indtægter, andelshavere | | | | |
| | Boligafgift (og fællesudgifter) | 768.228 | 768.000 | 768.228 | 768.000 |
| | Vaskeriindtægter | 20.577 | 20.000 | 16.525 | 20.000 |
| | I alt | 788.805 | 788.000 | 784.753 | 788.000 |
| 2 | Andre indtægter | | | | |
| | Erstatning | 0 | 0 | 3.637 | 0 |
| | I alt | 0 | 0 | 3.637 | 0 |
| 3 | Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| | Ejendomsskatter | 61.069 | 62.000 | 60.780 | 62.000 |
| | Forsikringer | 47.305 | 48.000 | 50.448 | 48.000 |
| | I alt | 108.374 | 110.000 | 111.228 | 110.000 |
| 4 | Forbrugsafgifter | | | | |
| | Renovation | 36.553 | 38.000 | 36.753 | 38.000 |
| | Vandforbrug (fællesarealer) | 3.651 | 11.000 | 5.746 | 11.000 |
| | Elforbrug fælleshus | 17.267 | 27.000 | 21.465 | 40.000 |
| | Varmeforbrug fælleshus | 15.181 | 20.000 | 21.500 | 20.000 |
| | Tv-pakke fælleshus | 7.630 | 0 | 0 | 8.000 |
| | Internet fælleshus | 3.863 | 0 | 3.863 | 4.000 |
| | Tømning flaskecontainer | 0 | 0 | 1.075 | 0 |
| | I alt | 84.145 | 96.000 | 90.402 | 121.000 |
| 5 | Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| | Drift af vaskeri | 19.858 | 18.000 | 15.423 | 18.000 |
| | Arbejdsweekender | 12.015 | 7.000 | 6.869 | 7.000 |
| | Hegn | 0 | 0 | 3.947 | 0 |
| | Etablering af udsugning | 0 | 0 | 8.092 | 0 |
| | Vedligeholdelsesplan | 0 | 0 | 23.531 | 0 |
| | Vedligeholdet | 69.058 | 60.000 | 52.018 | 60.000 |
| | I alt | 100.931 | 85.000 | 109.880 | 85.000 |
| 6 | Vedl., genopretning og renovering | | | | |
| | Nye stålplader på gavl | 0 | 0 | 70.425 | 0 |
| | Budgetteret vedligeholdelse, ej for- | | | | |
| | delt | 0 | 50.000 | 0 | 400.000 |
| | I alt | 0 | 50.000 | 70.425 | 400.000 |

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård

| | Realiseret 2021 | Budget 2021 | Realiseret 2020 | Budget 2022 |
|----------|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Note | DKK | DKK (ej revideret) | DKK | DKK (ej revideret) |
| 7 | Administrationsomkostninger | | | |
| | Revision og regnskabsmæssig assistance | | | |
| | 21.875 | 21.000 | 21.094 | 21.000 |
| | 1.274 | 1.000 | 0 | 1.000 |
| | 3.772 | 3.500 | 4.985 | 4.000 |
| | 0 | 1.000 | 0 | 1.000 |
| | 0 | 2.500 | 2.368 | 3.000 |
| | 26.921 | 29.000 | 28.447 | 30.000 |
| 8 | Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| | 12.600 | 0 | 0 | 0 |
| | 4.752 | 4.500 | 4.620 | 4.500 |
| | 4.279 | 6.500 | 2.683 | 6.500 |
| | 14.916 | 15.000 | 14.916 | 15.000 |
| | 2.789 | 5.000 | 3.246 | 7.000 |
| | 11.219 | 18.100 | 14.193 | 21.000 |
| | 33.707 | 35.900 | 19.284 | 33.000 |
| | 5.616 | 13.000 | 3.320 | 13.000 |
| | 89.878 | 98.000 | 62.262 | 100.000 |
| 9 | Finansielle omkostninger | | | |
| | 0 | 0 | 36.518 | 0 |
| | 3.529 | 0 | 1.271 | 0 |
| | 40.582 | 50.000 | 44.507 | 50.000 |
| | 44.111 | 50.000 | 82.296 | 50.000 |

| Note | Noter til balance | | 2021 | 2020 | | |
|-----------|--|------------------|-------------------|------------------------|------------------|------------------|
| | | | DKK | DKK | | |
| 10 | Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder | | | | | |
| | Kostpris pr. 1. januar | | 17.603.173 | 17.603.173 | | |
| | Kostpris pr. 31. december | | 17.603.173 | 17.603.173 | | |
| | Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | | 17.603.173 | 17.603.173 | | |
| | Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 | | 23.200.000 | 23.200.000 | | |
| 11 | Likvide beholdninger | | | | | |
| | Arbejdernes Landsbank, kto. 5314-0244433 | | 935.807 | 666.140 | | |
| | I alt | | 935.807 | 666.140 | | |
| 12 | Prioritetsgæld | | | | | |
| | Prioritetsgæld | Renter og bidrag | Afdrag i året | Kursværdi / basisværdi | 2021 | 2020 |
| | | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| | Nykredit A/S 001 | 3.921 | 0 | 2.431.935 | 2.460.000 | 2.460.000 |
| | Nykredit A/S 002 | 36.661 | 69.652 | 2.320.046 | 2.367.236 | 2.436.888 |
| | Prioritetsgæld i alt | 40.582 | 69.652 | 4.751.981 | 4.827.236 | 4.896.888 |
| | Specifikation af prioritetsgæld: | | | | | |
| | Kort del af gæld (under 1 år) | | | | 70.435 | 69.652 |
| | Lang del af gæld (mere end 1 år) | | | | 4.756.801 | 4.827.236 |
| | | | | | 4.827.236 | 4.896.888 |
| | Restgæld efter 5 år | | | | 4.467.042 | 4.540.703 |
| | Informationer om indregnede lån: | | | | | |
| | Nykredit A/S, tilpasningslån 001. Hovedstol kr. 2.460.000, inkonvertibelt. Variabel rente. Rente for 2. halvår 2021 = på -0,2415 pct. p.a. (negativ). Restløbetid 28 1/4 år. Næste års afdrag kr. 0. | | | | | |
| | Nykredit A/S, kontantlån 002. Hovedstol kr. 2.460.000. Pålydende rente 1 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1206 pct. p.a. Restløbetid 28 3/4 år. Næste års afdrag kr. 70.435. | | | | | |
| 13 | Øvrig gæld | | | | | |
| | Revision og regnskabsmæssig assistance | | | | 21.875 | 21.375 |
| | Øvrige gældsposter | | | | 4.671 | 297 |
| | I alt | | | | 26.546 | 21.672 |

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 14 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.827.236 (pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2021), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.603.173.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget offentlig støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.227.623, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes § 5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages, og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi

Note 15 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 15:

| | 2021 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering | | |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 13.146.899 |
| Ejendommens kostpris | -17.603.173 | |
| Ejendommens offentlige vurdering | 23.200.000 | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 4.827.236 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -4.751.981 | 5.672.082 |
| Andelsværdi | | <u>18.818.981</u> |
| Andelsværdi | <u>18.818.981</u> | |
| Værdi af indskudt andelskrone | <u>3.938.664</u> | <u>4,78</u> |
| Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling) | | <u>4,73</u> |

Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på foreningens andelsnumre:

| Nr. | Adresse | Nr. | Fordelingsnøgle | Andelsværdi DKK 31.12.2020 | Værdiregulering DKK 31.12.2021 | Andelsværdi DKK 31.12.2021 |
|-----|----------------|-----|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Kirsebærgrenen | 151 | 110 | 1.084.186 | 11.099 | 1.095.285 |
| 2 | Kirsebærgrenen | 153 | 75 | 739.218 | 7.567 | 746.785 |
| 3 | Kirsebærgrenen | 155 | 55 | 542.093 | 5.549 | 547.642 |
| 4 | Kirsebærgrenen | 157 | 100 | 985.623 | 10.090 | 995.713 |
| 5 | Kirsebærgrenen | 159 | 85 | 837.780 | 8.576 | 846.356 |
| 6 | Kirsebærgrenen | 161 | 65 | 640.655 | 6.558 | 647.214 |
| 7 | Kirsebærgrenen | 163 | 90 | 887.061 | 9.081 | 896.142 |
| 8 | Kirsebærgrenen | 167 | 90 | 887.061 | 9.081 | 896.142 |
| 9 | Kirsebærgrenen | 169 | 75 | 739.218 | 7.567 | 746.785 |
| 10 | Kirsebærgrenen | 171 | 85 | 837.780 | 8.576 | 846.356 |
| 11 | Kirsebærgrenen | 173 | 90 | 887.061 | 9.081 | 896.142 |
| 12 | Kirsebærgrenen | 175 | 65 | 640.655 | 6.558 | 647.214 |
| 13 | Kirsebærgrenen | 177 | 75 | 739.218 | 7.567 | 746.785 |
| 14 | Kirsebærgrenen | 179 | 55 | 542.093 | 5.549 | 547.642 |
| 15 | Kirsebærgrenen | 181 | 100 | 985.623 | 10.090 | 995.713 |
| 16 | Kirsebærgrenen | 183 | 85 | 837.780 | 8.576 | 846.356 |
| 17 | Kirsebærgrenen | 185 | 75 | 739.218 | 7.567 | 746.785 |
| 18 | Kirsebærgrenen | 187 | 90 | 887.061 | 9.081 | 896.142 |
| 19 | Kirsebærgrenen | 189 | 75 | 739.218 | 7.567 | 746.785 |
| 20 | Kirsebærgrenen | 193 | 132 | 1.301.023 | 13.319 | 1.314.342 |
| 21 | Kirsebærgrenen | 195 | 108 | 1.064.473 | 10.897 | 1.075.370 |
| 22 | Kirsebærgrenen | 197 | 110 | 1.084.186 | 11.099 | 1.095.285 |
| | | | 1.890 | 18.628.283 | 190.698 | 18.818.981 |

Ud over andelsboligerne med et boligareal på 2.177 m² råder andelsboligforeningen over et fælleshus (Kirsebærgrenen 165) på 292 m². Det samlede areal for andelsboligerne inkl. fælleshuset udgør således 2.469 m².

Nøgleoplysninger

Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 31-12-2021

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

| | 31-12-2021 | 31-12-2021 | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------|--------------|--------------|--------------|
| | Antal | BBR areal m2 | BBR areal m2 | BBR areal m2 |
| B1 Andelsboliger | 22 | 2.177 | 2.177 | 2.177 |
| 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 | 22 | 2.177 | 2.177 | 2.177 |

| Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|--|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | X | | |
| C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | | X | | |
| C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her | Ikke relevant. | | | |

| | År |
|------------------------------|------|
| D1 Foreningens stiftelses år | 1986 |
| D2 Ejendommens opførelses år | 1988 |

Nøgleoplysninger

| Sæt kryds | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | X |
| <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> | | |
| E2 Ikke relevant. | | |

| Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar-vurde- ring | Offentlig vur- dering |
|--|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien | | | X |

| Sæt kryds | Ja | Nej |
|--|----|-----|
| F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | X |

| Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK | Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ² |
|---|--|---|
| F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip | 23.200.000 | 10.657 |

| Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ² |
|--|--|--|
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver | 538.299 | 247 |

| Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gandet med 100% |
|--|--|
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi | 2,3% |

| | 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 |

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

| Forklaring på udregning | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | Gns. DKK pr andels-m ² pr. år |
|--------------------------|---|--|
| H1 Boligafgift | 64.019 x 12 / 2.177 | 353 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0 x 12 / 2.177 | 0 |
| H3 Boliglejeindtægter | 0 x 12 / 2.177 | 0 |

| Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | 2019 DKK pr. m2 | 2020 DKK pr. m2 | 2021 DKK pr. m2 |
| J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år | -567 | 107 | 154 |

| | Gns. DKK pr andels-m ² pr. år | Forklaring på udregning |
|-----------------------------|--|--|
| K1 Andelsværdi | 8.644 | Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 1.800 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K3 Teknisk andelsværdi | 10.444 | K1+K2 |

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

| Forklaring på udregning | Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| | 2019 DKK pr. m2 | 2020 DKK pr. m2 | 2021 DKK pr. m2 |
| M1 Vedligeholdelse, løbende | 45 | 50 | 46 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 739 | 32 | 0 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 784 | 82 | 46 |

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

| Friværdi | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100% |
|--|--|
| P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 72,4% |

4.1 Afdrag

| Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | | |
|---|--|--------------------|--------------------|
| | 2019 DKK pr. m2 | 2020 DKK pr. m2 | 2021 DKK pr. m2 |
| R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 0 | 11 | 32 |

Madkasseregnskab

Note vedr. madkassen.

Med henvisning til §34 i vedtægterne aflægges et kort regnskab for foreningen den interne madkasse, foreningen "BOF madkasse", i årsrapporten.

Regnskabet for madkassen revideres af intern revisor og optages som en note i årsrapporten.

Den interne revisor har gennemgået regnskabet og kontrolleret, at beholdning på konti og kassebeholdning er i overensstemmelse med det opstillede regnskab samt foretaget stikprøvekontrol af bogføring og bilag.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Årets bevægelser

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Saldo pr. 1. januar | 39.040,90 kr | 29.782,87 kr |
| Indbetalinger i året | 85.533,00 kr | 62.845,00 kr |
| Indkøb til spisning | -82.810,01 kr | -50.087,52 kr |
| Diverse | -7.557,66 kr | -3.499,45 kr |
| Saldo pr. 31. december | 34.206,23kr | 39.040,90 kr |

Opgørelse pr. 31. december

| | | |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Giro | 33.379,73 kr | 38.214,40 kr |
| Bank | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Kassebeholdning | 826,50 kr | 826,50 kr |
| I alt | 34.206,23kr | 39.040,90kr |

Opgørelse af tilgodehavender samt gæld pr. 31. december:

| | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| - Tilgodehavende pr 31. december | 1.937,00 kr | 550,00 kr |
| - Gæld pr. 31. december | 2.559,84 kr | 5.121,00 kr |

Regnskabet er godkendt af intern revisor.

1.4.22

 Marie Grønbæk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningen har fra 2021 valgt at indregne ejendommen til kostpris i modsætning til hidtil, hvor ejendommen har været indregnet til dagsværdi. Sammenligningstal for 2020 er tilpasset ændring i regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger 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, låneomkostninger og kurs- tab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Denne reserve indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Penneo

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

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

Nanna Ziegler

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-640132258737

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-04-08 17:12:30 UTC

NEM ID 

Søren Svane Hoyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-709819829067

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-08 20:15:02 UTC

NEM ID 

Esther Nele Bluhm

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-362167723827

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-10 15:49:29 UTC

NEM ID 

Axel Ejler Skyttø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-333524843577

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-10 16:25:42 UTC

NEM ID 

Matilde Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-556984969896

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-19 12:29:00 UTC

NEM ID 

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-19 12:31:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NGV58-7Y573-YW00P-UH5IH-QV8QA-EGEHH

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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