

ANDELSBOLIGFORENINGEN FRØKEN MUNCK

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Frøken Munck Tagensvej 196 A-E Charlotte Muncks Vej 1-17 2400 København NV Ejendomme: Matr.nr. 1265, Utterslev, København CVR-nr.: 20 57 54 09 Stiftet: 1. februar 1998 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kasper Wünsche, formand Niels Peter Dollerup Rina Holm Stefan Hilmar Bramsensgaard Keld Nielsen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsvej 5, 1. 1613 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Frøken Munck.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2023

Bestyrelse:

Kasper Wünsche
Formand

Niels Peter Dollerup

Rina Holm

Stefan Hilmar Bramsensgaard

Keld Nielsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Frøken Munck skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København, den 3. april 2023

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frøken Munck

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frøken Munck for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 3. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frøken Munck for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 6, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....	1	5.782.733	5.785.616	5.785.616
Lejeindtægt, bolig.....		1.048.351	1.038.525	1.038.525
Vaskeri.....	2	89.213	60.000	94.048
INDTÆGTER.....		6.920.297	6.884.141	6.918.189
Forsikring og ejendomsskatter.....	3	-907.667	-923.300	-913.413
Forsyning.....	4	-843.147	-973.000	-772.245
Renholdelse.....	5	-151.780	-196.336	-133.844
Fælles drift.....	6	-809.076	-600.000	-641.446
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-1.004.099	-1.030.000	-978.587
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	8	-568.554	0	-17.145.184
Administrationsomkostninger.....	9	-362.201	-374.220	-349.923
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-66.356	-65.642	-65.642
Vaskeriomkostninger.....	10	-55.180	-60.000	-46.921
OMKOSTNINGER.....		-4.768.060	-4.222.498	-21.047.205
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		2.152.237	2.661.643	-14.129.016
Andre finansielle indtægter.....	11	3.084	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	12	-989.098	-1.001.520	-1.005.493
Finansielle poster.....		-986.014	-1.001.520	-1.005.493
RESULTAT FØR SKAT.....		1.166.223	1.660.123	-15.134.509
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.166.223	1.660.123	-15.134.509
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		1.166.223	1.660.123	-15.134.509
DISPONERET I ALT.....		1.166.223	1.660.123	-15.134.509
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.166.223	1.660.123	-15.134.509
Betalte prioritetsafdrag.....		-477.727	-475.000	-472.170
LIKVIDITETSRESULTAT.....		688.496	1.185.123	-15.606.679

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		60.394.283	60.394.283
Legeplads.....		410.794	660.794
Materielle anlægsaktiver.....	13	60.805.077	61.055.077
ANLÆGSAKTIVER.....		60.805.077	61.055.077
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	20.639
Andre tilgodehavender.....		311.983	424.274
Periodeafgrænsningsposter.....		0	38.538
Tilgodehavender.....		311.983	483.451
Likvide beholdninger.....	14	8.311.933	8.329.148
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.623.916	8.812.599
AKTIVER.....		69.428.993	69.867.676

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		970.250	970.250
Overført resultat.....		-506.008	-1.672.231
EGENKAPITAL.....		464.242	-701.981
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		415.272	384.108
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		415.272	384.108
Prioritetsgæld.....	15	67.403.198	67.886.547
Deposita og forudbetalt leje.....		8.720	8.720
Langfristede gældsforpligtelser.....		67.411.918	67.895.267
Prioritetsgæld.....	15	483.348	477.726
Mellemregning andelshavere ved salg.....		71.561	50.000
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	7.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		287.362	1.472.998
Anden gæld.....	16	54.804	41.278
Varmeregnskab.....	17	236.985	238.255
Internetregnskab.....	18	3.501	2.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.137.561	2.290.282
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		68.549.479	70.185.549
PASSIVER.....		69.428.993	69.867.676
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	970.250	970.250
	970.250	970.250
Overført resultat mv.		
Primo.....	-1.672.231	13.462.278
Rest af årets resultat.....	1.166.223	-15.134.509
	-506.008	-1.672.231
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	464.242	-701.981
EGENKAPITAL.....	464.242	-701.981

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	5.724.511	5.727.394	5.727.394	
Erhvervsboligafgift.....	58.222	58.222	58.222	
	5.782.733	5.785.616	5.785.616	
Vaskeri				2
Fællesvaskeri.....	89.213	60.000	94.048	
	89.213	60.000	94.048	
Forsikring og ejendomsskatter				3
Ejendomsskat.....	748.752	749.600	750.765	
Bygningsforsikring.....	158.915	173.700	162.648	
	907.667	923.300	913.413	
Forsyning				4
Elforbrug, fællesarealer.....	147.747	85.000	74.883	
Vandudgift.....	303.073	484.000	338.118	
Renovation via skattebillet.....	293.702	294.000	252.301	
Renovationsredskaber.....	30.350	35.000	30.350	
Skadedyrsbekæmpelse.....	68.275	75.000	76.593	
	843.147	973.000	772.245	
Renholdelse				5
Trappevask.....	81.480	82.000	81.480	
Renhold af udvendige bygningsdele.....	3.125	0	0	
Snerydning, grus og saltning.....	12.391	15.000	20.035	
Fjernelse af graffiti.....	13.181	39.336	6.617	
Vinduespolering.....	41.603	10.000	15.000	
Kontrolmanual.....	0	0	10.712	
Kørsel af affald.....	0	50.000	0	
	151.780	196.336	133.844	
Fælles drift				6
Ekstern viceværtsservice.....	809.076	600.000	641.446	
	809.076	600.000	641.446	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
Inventar (udendørsskilte, havemøbler mm.).....	17.045	0	0	
Facader.....	8.783	0	0	
Bygning udvendig diverse.....	4.600	0	122.389	
Indvendige vægge.....	0	0	23.813	
Indvendige vinduer/døre.....	144.957	0	29.614	
Lofter.....	0	0	75.000	
Bygning indvendig diverse.....	116.067	0	22.886	
Teknisk bistand.....	273.720	0	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	309.512	0	52.383	
Varmeanlæg.....	14.205	0	45.057	
Ventilationsanlæg.....	0	0	529.736	
Diverse forbrugsmålere.....	1.891	0	24.682	
Elinstallationer.....	9.122	0	25.663	
Bygningsinstallationer diverse.....	47.209	0	0	
Hårde hvidevarer.....	1.425	0	0	
Nøgler og kort.....	-100	0	-1.200	
Dørtelefon-/adgangskontrolanlæg.....	0	0	16.152	
Selvrisiko, forsikringskade.....	6.205	0	12.412	
Diverse vedl. til budgettering.....	49.458	1.030.000	0	
	1.004.099	1.030.000	978.587	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Faldstamme og rørprojekt.....	568.554	0	17.145.184	
	568.554	0	17.145.184	
Administrationsomkostninger				9
Administration.....	148.000	148.000	148.000	
Anden administration.....	3.516	2.970	3.758	
Valuarvurdering.....	28.200	28.000	28.200	
Varmeregnskabshonorar.....	31.062	33.200	29.651	
Revision.....	30.000	29.000	29.250	
Advokat.....	0	25.000	17.808	
Konsulentbistand.....	29.781	50.000	25.173	
Diverse driftsomkostninger.....	60.670	0	21.492	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	26.950	26.950	
Generalforsamling.....	0	7.500	650	
Møder.....	0	10.000	5.001	
Kontorartikler mv.....	0	3.000	0	
Fotokopiering og EDB.....	1.236	1.100	1.127	
Telefon og porto.....	32	0	0	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	10.454	9.500	9.738	
Honorar, diverse.....	0	0	3.125	
	362.201	374.220	349.923	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2021 kr.	Note
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.		
Vaskeriomkostninger				10
Vedligeholdelse.....	55.180	60.000	46.921	
	55.180	60.000	46.921	
Andre finansielle indtægter				11
Diverse renteindtægter.....	3.084	0	0	
	3.084	0	0	
Andre finansielle omkostninger				12
Renteomkostninger bank.....	37.386	47.000	46.328	
Prioritetsrenter.....	951.712	954.520	959.165	
	989.098	1.001.520	1.005.493	
Materielle anlægsaktiver				13
		Grunde og bygninger	Legeplads	
Kostpris 1. januar 2022.....		60.394.283	660.794	
Afgang.....		0	-250.000	
Kostpris 31. december 2022.....		60.394.283	410.794	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		60.394.283	410.794	
		2022	2021	
		kr.	kr.	
Likvide beholdninger				14
Nykredit 5470 7055688.....		8.311.933	8.329.148	
		8.311.933	8.329.148	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						15
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit lån tkr. 52.385.....	52.385.000	0	710.342	52.385.000	36.571.016	
Nykredit lån tkr. 16.747.....	15.979.273	477.727	241.370	15.501.546	11.693.809	
	68.364.273	477.727	951.712	67.886.546	48.264.825	
				2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				483.348	477.726	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				67.403.198	67.886.547	
				67.886.546	68.364.273	
Informationer om indregnede lån						
Lån 1: Nykredit obligationslån med en hovedstol på 52.385.000 kr. Lånet har en rente på 1% og en restløbetid på 27,75 år.						
Lån 2: Nykredit kontantlån med en hovedstol på 16.747.000 kr. Lånet har en rente på 1,1716% og en restløbetid på 27,5 år.						
				2022 kr.	2021 kr.	
Anden gæld						16
Skyldig revision.....				30.000	29.000	
Skyldig el.....				22.367	12.278	
Skyldig gebyr.....				1.250	0	
Diverse omkostningskreditorer.....				1.187	0	
				54.804	41.278	
Varmeregnskab						17
Indbetalt aconto varme.....				547.848	553.300	
Afholdte varmeudgifter.....				-282.545	-283.665	
Energimærkning.....				-27.788	-30.875	
Afregning varme.....				-530	-505	
				236.985	238.255	
Internetregnskab						18
Indbetalt serviceydelser internet.....				143.950	144.000	
Afholdte serviceydelser internet.....				-142.849	-142.800	
Internetregnskab primo.....				2.400	1.200	
				3.501	2.400	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****19****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Andelsboligforeningen har stillet garanti for andelshaverlån i henhold til lov om andelsboliger § 5 stk. 12.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**20**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.887 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 60.394 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	105	7.701	7.701
B2	Erhvervsandele	1	62	62
B3	Boliglejemål	14	1.427	1.427
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	120	9.190	9.190

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1942

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	167.350.000		18.210
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.478.884		2.337
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	745
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	135

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	119	-1.950	150

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.598
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.719
K3 Teknisk andelsværdi	21.317

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	52	106	109
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.866	62
M3 Vedligeholdelse i alt	52	1.972	171

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-14 %
--	-------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	38	61	62

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 464.242.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	60.394.283
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	167.350.000
3. Kontantejendomsværdi.....	119.000.000

Ejendommen blev den 20. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Hjort v/John Munch og Martin Petersen, Valuarer og ejendomsmæglere MDE, til en kontant handelspris på kr. 167.350.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2022.....		464.242
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	167.350.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>60.394.283</u>	106.955.717
Bogført værdi prioritetsgæld.....	67.886.546	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>48.264.825</u>	19.621.721
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....		-21.478.884
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		105.562.796

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{105.562.796}{970.250} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 108,80.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

22

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	5.750	5.750	625.598	625.598
3	6.000	18.000	652.798	1.958.393
3	6.125	18.375	666.397	1.999.192
1	6.250	6.250	679.997	679.997
3	6.500	19.500	707.197	2.121.592
1	7.750	7.750	843.197	843.197
32	7.875	252.000	856.797	27.417.495
5	8.000	40.000	870.397	4.351.983
2	8.125	16.250	883.997	1.767.993
4	8.375	33.500	911.197	3.644.786
10	8.625	86.250	938.396	9.383.964
7	8.750	61.250	951.996	6.663.974
8	8.875	71.000	965.596	7.724.770
1	9.625	9.625	1.047.196	1.047.196
1	9.750	9.750	1.060.796	1.060.796
1	9.875	9.875	1.074.396	1.074.396
2	10.000	20.000	1.087.996	2.175.992
2	10.500	21.000	1.142.396	2.284.791
1	10.625	10.625	1.155.996	1.155.996
1	10.750	10.750	1.169.596	1.169.596
1	11.000	11.000	1.196.795	1.196.795
2	11.500	23.000	1.251.195	2.502.390
2	11.625	23.250	1.264.795	2.529.590
1	12.875	12.875	1.400.795	1.400.795
2	15.000	30.000	1.631.994	3.263.988
2	15.375	30.750	1.672.794	3.345.587
1	15.625	15.625	1.699.993	1.699.993
1	15.750	15.750	1.713.593	1.713.593
3	15.875	47.625	1.727.193	5.181.580
1	16.375	16.375	1.781.593	1.781.593
1	16.500	16.500	1.795.193	1.795.193
106		970.250		105.562.796

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.”

Kasper Max Wünsche

Bestyrelsesformand

Serienummer: b76e204c-720a-4e9f-aca3-59ed7cbd2e43

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-13 10:09:27 UTC



Sabrina Palmer Brodersen

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:26209328

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-06-13 10:53:26 UTC



Keld Penthin Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 47619740-05e2-410f-8e23-a69968289540

IP: 185.166.xxx.xxx

2023-06-14 16:39:41 UTC



Esben Møller Rahbek

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fe7531d7-2878-41e8-8cb0-6ec50f83259e

IP: 193.29.xxx.xxx

2023-06-15 13:43:52 UTC



Stefan Hilmar Bramsensgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: edd77de8-1b6c-465e-b2cb-a6de2edfb786

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-17 10:06:05 UTC



Jesper Buch

Revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-06-18 16:10:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: TF2BA-6EQ16-1DOK1-CNFEL-T017U-EELDG

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

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

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

Niels Peter Dollerup Enevoldsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c0e1fa1c-f28c-4ae7-822a-e9bb708aed80

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-06-23 12:30:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: TF2BA-6EQ16-1DOK1-CNFEL-T017U-EELDG

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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