

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

**A/B N.H.**  
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	6
Ledelsespåtegning	1
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for A/B N.H..

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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 11. april 2023

### Bestyrelsen

Jeanette Ruskjær  
Bestyrelsesordfører

Jesper Andreasen

Kim Panduro Hess Christensen

Maria Rønn

Mira Ingermann-Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2023.

---

Dirigent

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator i A/B N.H. har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København S, den 11. april 2023

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B N.H.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

#### Grundlag for konklusion

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

A/B N.H. har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 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:

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige pla-

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

cering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 11. april 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor  
mne32071

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	A/B N.H. Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A 2300 København S
	CVR-nr.: 30 29 32 74 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 324.076 Andelshavere: 20
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 25ap Sundbyvester, København
<b>Bestyrelse</b>	Jeanette Ruskjær, Bestyrelsesordfører Jesper Andreasen Kim Panduro Hess Christensen Maria Rønn Mira Ingermann-Hansen
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B N.H. 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udeblivelse fra pligtarbejder m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, 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 kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

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

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

"Overført resultat mv." 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, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	1.103.696	1.103.695	1.103.696
1 Øvrige indtægter	1.500	0	1.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.105.196</b>	<b>1.103.695</b>	<b>1.105.196</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-171.204	-160.493	-160.181
3 Forbrugsafgifter	-105.457	-107.513	-93.989
4 Renholdelse og udenomsarealer	-39.949	-40.000	-32.997
5 Vedligeholdelse, løbende	-176.567	-170.000	-96.992
6 Administrationsomkostninger	-100.211	-98.600	-110.339
7 Foreningsomkostninger	-28.737	-33.200	-31.840
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-622.125</b>	<b>-609.806</b>	<b>-526.338</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>483.071</b>	<b>493.889</b>	<b>578.858</b>
8 Finansielle omkostninger	-163.813	-166.239	-165.882
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-163.813</b>	<b>-166.239</b>	<b>-165.882</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>319.258</b>	<b>327.650</b>	<b>412.976</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	319.258	327.650	412.976
<b>Disponeret i alt</b>	<b>319.258</b>	<b>327.650</b>	<b>412.976</b>
Årets resultat	319.258	327.650	412.976
Betalte prioritetsafdrag	-156.004	-154.148	-154.148
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>163.254</b>	<b>173.502</b>	<b>258.828</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	38.600.000	37.800.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.600.000</b>	<b>37.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
10	Antenneregnskab	62.619	51.396
11	Fibernetregnskab	6.554	0
12	Andre tilgodehavender	8.412	35.661
13	Periodeafgrænsningsposter	13.342	14.046
	Tilgodehavender i alt	90.927	101.103
14	Likvide beholdninger	1.434.754	1.222.857
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.525.681</b>	<b>1.323.960</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.125.681</b>	<b>39.123.960</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	324.076	324.076
Reserve for opskrivning af ejendom	31.445.806	30.645.806
Overført resultat m.v.	-7.813.061	-6.503.630
Egenkapital før andre reserver	<u>23.956.821</u>	<u>24.466.252</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering realkreditlån	<u>5.169.570</u>	<u>3.540.881</u>
Andre reserver	<u>5.169.570</u>	<u>3.540.881</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>29.126.391</u></b>	<b><u>28.007.133</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.696.449</u>	<u>10.854.332</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.696.449</u>	<u>10.854.332</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	157.883	156.004
Mellemregning med andelshavere	7.751	7.557
16 Varmeregnskab	42.945	52.125
17 Anden gæld	<u>94.262</u>	<u>46.809</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>302.841</u>	<u>262.495</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.999.290</u></b>	<b><u>11.116.827</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>40.125.681</u></b>	<b><u>39.123.960</u></b>
<b>18 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>19 Nøgleoplysninger</b>		
<b>20 Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	324.076	324.076
	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	30.645.806	29.245.806
Årets opskrivninger	800.000	1.400.000
	<u>31.445.806</u>	<u>30.645.806</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-6.503.630	-6.916.606
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering realkreditlån	-1.628.689	0
Restandel af årets resultat	319.258	412.976
	<u>-7.813.061</u>	<u>-6.503.630</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>23.956.821</u></b>	<b><u>24.466.252</u></b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering realkreditlån</b>		
Reserve primo	3.540.881	3.540.881
Overført fra overført resultat	1.628.689	0
	<u>5.169.570</u>	<u>3.540.881</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>5.169.570</u></b>	<b><u>3.540.881</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>5.169.570</u></b>	<b><u>3.540.881</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>29.126.391</u></b>	<b><u>28.007.133</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Fælles pligtarbejder	1.500	0	1.500
	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	135.493	135.493	135.493
Forsikringer	35.711	25.000	24.688
	<b>171.204</b>	<b>160.493</b>	<b>160.181</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	50.071	50.000	46.805
Renovation	47.513	47.513	41.363
Elforbrug	7.873	10.000	5.821
	<b>105.457</b>	<b>107.513</b>	<b>93.989</b>
<b>4. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Viceværtsservice	36.128	35.000	24.500
Vinduespolering	0	0	2.900
Pasning af grønne arealer	2.000	0	2.000
Snerydning	1.821	5.000	3.597
	<b>39.949</b>	<b>40.000</b>	<b>32.997</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	7.311	0	6.542
Drift af maskiner	299	0	8.438
Elektriker	0	0	27.555
Murer	18.750	0	0
Tømrer	3.356	0	29.106
VVS	789	0	0
Låseservice	1.897	0	3.803
Småanskaffelser	0	0	500
Kloakarbejde	1.500	0	0
Dørtelefon	0	0	1.048
Have- og gårdanlæg	11.165	0	0
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	24.000	20.000	20.000
Etablering af fibernet	107.500	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	<b>176.567</b>	<b>170.000</b>	<b>96.992</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	29.487	29.900	28.982
Øvrig assistance administrator	16.620	12.000	10.540
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.500	22.000	21.500
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Varmeregnskabshonorar	488	0	0
Gebyrer m.v.	4.107	5.000	3.522
Bestyrelsesgodtgørelse	14.000	11.700	11.700
Generalforsamling og møder	12.759	18.000	12.284
Energimærke	0	0	20.561
	<b>100.211</b>	<b>98.600</b>	<b>110.339</b>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	23.250	23.200	23.175
ABF kontingent og Falck abonnement	5.487	10.000	8.665
	<b>28.737</b>	<b>33.200</b>	<b>31.840</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	162.278	164.739	164.739
Renter, pengeinstitutter	<u>1.535</u>	<u>1.500</u>	<u>1.143</u>
	<b><u>163.813</u></b>	<b><u>166.239</u></b>	<b><u>165.882</u></b>
		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>9. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum primo		<u>7.154.194</u>	<u>7.154.194</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>		<b><u>7.154.194</u></b>	<b><u>7.154.194</u></b>
Opskrivninger primo		30.645.806	29.245.806
Årets opskrivning		<u>800.000</u>	<u>1.400.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>31.445.806</u></b>	<b><u>30.645.806</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>38.600.000</u></b>	<b><u>37.800.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022		<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen den 16. januar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 38,6 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,6 pct. inkl. inflation.

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15	år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	605	kr./m <sup>2</sup>
Merlejeindtægt ved modernisering	1.540	kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	4.994	kr./m <sup>2</sup>

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>10. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	51.396	39.704
Indbetalt a conto	-36.378	-34.074
Udgifter Yousee	<u>47.601</u>	<u>45.766</u>
	<b><u>62.619</u></b>	<b><u>51.396</u></b>
<b>11. Fibernetregnskab</b>		
Internetomkostninger og oprettelse	<u>6.554</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.554</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>12. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	8.412	8.412
Mellemregning administrator	<u>0</u>	<u>27.249</u>
	<b><u>8.412</u></b>	<b><u>35.661</u></b>
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring og abonnementer	3.330	4.177
Forudbetalt antenneomkostninger	<u>10.012</u>	<u>9.869</u>
	<b><u>13.342</u></b>	<b><u>14.046</u></b>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Nordea drift 3491 571 046	<u>1.434.754</u>	<u>1.222.857</u>
	<b><u>1.434.754</u></b>	<b><u>1.222.857</u></b>

**Noter****15. Gæld til realkreditinstitutter**

	<u>Kurs</u>	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea kontantlån nom. 5.449.000 (1,199%)	73,87	27	156.004	80.185	4.948.332	4.948.332	157.883	3.749.506
Nordea Obligationslån nom. 5.906.000 (1,000%)	70,27	27	0	82.093	5.906.000	5.906.000	0	4.150.147
			<b>156.004</b>	<b>162.278</b>	<b>10.854.332</b>	<b>10.854.332</b>	<b>157.883</b>	<b>7.899.653</b>

## Noter

---

### 16. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	13.840	183.918
Fjernvarmeomkostning	-10.746	-131.793
Afregning varmeregskab 2021/2022	39.851	0
	<u>42.945</u>	<u>52.125</u>

### 17. Anden gæld

Revisor	22.750	22.750
Mellemregning administrator	1.415	0
Andre skyldige poster	21.875	18.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.222	5.483
	<u>94.262</u>	<u>46.809</u>

### 18. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.854 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 11.355. Ejendommens regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 38.600 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 120 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 38.600 t.kr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for al skyld til Nordea.

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantsikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer registreret i BBR. I A/B N.H. anvendes tidligere opmåling i alt 1.631 kvadratmeter 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 følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.486	1.486	18	1.486
B2	Erhvervsandele	155	155	2	155
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.641	1.641	20	1.641

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1983	
D2	Ejendommens opførelsesår	1907	

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.600.000	23.522	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.169.570	3.150	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	91.975 * 12 /	1.641	673
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.641	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.641	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	142	252	195

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	16.399		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.773		
K3	Teknisk andelsværdi	22.172		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2020</b>	<b>År 2021</b>	<b>År 2022</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	59	108
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	151	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	181	59	108
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Feltnr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2020</b>	<b>År 2021</b>	<b>År 2022</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	93	94	95

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	23.522	23.522
Anskaffelsessum (kostpris)	4.360	4.360
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.773	5.773
Foreslået andelsværdi	16.399	16.399
Reserver uden for andelsværdi	3.150	3.150
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		673
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		17
Afdrag		17
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

### 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	23.956.821
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.854.332
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.899.653
	<u>26.911.500</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 16. januar 2023.	
Fordelingstal er tidligere opmåling.	<u>1.631</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>16.500,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2022)	<u>15.251,20</u>

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-24 09:19:07 UTC



## Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesordfører

Serienummer: 6f02a0bd-bcb7-492b-a265-ef57d84c3419

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-04-24 10:33:35 UTC



## Kim Panduro Hess Dam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: df654689-55aa-4cb6-ade7-81cf8b8733a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-24 10:34:00 UTC



## Mira Ingemann-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1f0d55eb-9b1b-46f3-8edb-d7f164b2a91e

IP: 37.205.xxx.xxx

2023-04-24 10:36:26 UTC



## Maria Rønn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 13865e23-9805-412a-b5b5-5e52243c8d6c

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-25 15:46:54 UTC



## Jesper Bertram Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8985a797-5b6d-4519-97c7-fa859341d640

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-02 09:43:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5E5X4-PCZAS-HCSFI-4YHY3-YGGKH-36ANN

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-02 11:12:52 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-03 05:38:28 UTC

Mit ID 

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>