

A/B Hvidovrevej 279 A-C
v/By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12, Postboks 534

4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Hvidovrevej 279 og 279 A-C
2650 Hvidovre
Matr.nr. 0020f, Hvidovre By, Strandmark

CVR-nr. 26 27 47 29

Bestyrelse	Gert Westermann	formand
	Nathalie Toft Pedersen	bestyrelsesmedlem
	Niels Ove Jensen	bestyrelsesmedlem
	Emma Præst Simonsen	bestyrelsesmedlem

Administrator By & Bolig Administration ApS
Nordvej 12, Postboks 534
4200 Slagelse

Revisor Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for A/B Hvidovrevej 279 A-C.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 3. marts 2023

Bestyrelsen:

Gert Westermann
formand

Nathalie Toft Pedersen
bestyrelsesmedlem

Niels Ove Jensen
bestyrelsesmedlem

Emma Præst Simonsen
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

Som administrator i A/B Hvidovrevej 279 A-C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Slagelse, den 3. marts 2023

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hvidovrevej 279 A-C.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hvidovrevej 279 A-C for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusionen

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen 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 også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Næstved, den 3. marts 2023

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hvidovrevej 279 A-C for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshaverne og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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 dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

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.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	Budget (ej revideret)	2021 kr.	
		2022 kr.		
1	Indtægter - andelshavere	1.137.175	1.137.175	1.137.175
2	Indtægter - andre	36.739	36.300	36.607
	Indtægter	1.173.914	1.173.475	1.173.782
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-276.847	-255.200	-256.902
4	Renholdelse og udenomsarealer	-117.799	-95.000	-127.382
5	Vedligeholdelse, løbende	-170.141	-250.000	-139.177
6	Administrations- og foreningsomkostninger	-127.610	-128.800	-120.956
	Omkostninger	-692.397	-729.000	-644.417
	Resultat før finansielle poster	481.517	444.475	529.365
7	Finansielle indtægter	681	1.200	1.157
8	Finansielle omkostninger	-93.339	-78.900	-83.787
	Finansielle poster	-92.658	-77.700	-82.630
	Resultat før skat	388.859	366.775	446.735
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	388.859	366.775	446.735
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	388.859	366.775	446.735
	Disponeret i alt	388.859	366.775	446.735
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	388.859	366.775	446.735
	Afdrag på prioritetsgæld	-277.497	-285.400	-283.106
	Likviditetsresultat i alt	111.362	81.375	163.629

Balance pr. 31. december

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	41.700.000	41.200.000
	Materielle anlægsaktiver	41.700.000	41.200.000
	Anlægsaktiver	41.700.000	41.200.000
	Tilgodehavende hos andelshavere	10.915	24.766
10	Vandregnskab	0	12.180
11	Periodeafgrænsningsposter	69.555	78.048
	Tilgodehavender	80.470	114.994
12	Likvide beholdninger	801.203	620.740
	Likvide beholdninger	801.203	620.740
	Omsætningsaktiver	881.673	735.734
	Aktiver	42.581.673	41.935.734

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Andelsindskud	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom	32.361.694	31.861.694
Overført resultat m.v.	-157.058	-545.917
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	1.944.640	1.944.640
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Egenkapital	35.806.576	34.917.717
13 Prioritetsgæld	6.330.640	6.575.825
Langfristede gældsforpligtelser	6.330.640	6.575.825
13 Prioritetsgæld	253.097	285.410
Depositum og fast forudbetalt leje	17.688	17.688
14 Varmeregnskab	57.508	80.380
15 Vandregnskab	60.066	0
16 Øvrig gæld	56.098	58.714
Kortfristede gældsforpligtelser	444.457	442.192
Gældsforpligtelser	6.775.097	7.018.017
Passiver	42.581.673	41.935.734
17 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
18 Beregning af andelsværdien		
19 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	657.300	657.300
	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	31.861.694	29.161.694
Årets opskrivninger	500.000	2.700.000
	32.361.694	31.861.694
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	-545.917	-992.652
Rest af årets resultat	388.859	446.735
	-157.058	-545.917
Egenkapital før andre reserver	32.861.936	31.973.077
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.944.640	1.944.640
	1.944.640	1.944.640
Reserve for vedligeholdelse af ejendom Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Andre reserver	2.944.640	2.944.640
Egenkapital	35.806.576	34.917.717

Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	709.605	709.605	709.605
Erhvervsafgift	427.570	427.570	427.570
Indtægter - andelshavere i alt	1.137.175	1.137.175	1.137.175

2 Indtægter - andre	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Boliglejeindtægter	36.739	36.300	36.607
Indtægter - andre i alt	36.739	36.300	36.607

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-84.357	-84.400	-84.357
Renovation	-51.942	-52.300	-50.210
Rottebekæmpelse	-2.879	-2.500	-2.416
Forsikringer	-67.360	-68.000	-66.470
El (fællesarealer)	-19.525	-13.000	-12.582
Vand (fællesarealer)	-556	0	0
Antenneudgifter	-41.378	-35.000	-35.504
Parkeringsabonnement	-8.850	0	-5.363
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-276.847	-255.200	-256.902

4 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Viceværtsservice	-81.450	-80.000	-80.660
Rengøring, trappevask m.v.	-8.035	0	-7.688
Snerydning	-24.465	-15.000	-35.369
Vinduespolering	-3.849	0	-3.665
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-117.799	-95.000	-127.382

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Drift af vaskeri	-53.911	0	0
Varmeanlæg	-19.892	0	-11.138
VVS	-15.864	0	-10.841
Maler	-3.686	0	-7.016
Elektriker	-4.539	0	-48.236
Murer	-20.883	0	0
Tømrer	0	0	-48.731
Ingeniør	-21.000	0	0
Låsesmed	0	0	-398
Kloakarbejde	-22.607	0	-12.638
Småanskaffelser	-2.290	0	0
Gård og have, reparationer	-5.469	0	-179
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-250.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-170.141	-250.000	-139.177

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Administrationshonorar	-53.583	-53.600	-52.225
Øvrig administrationshonorar	-1.500	-1.500	-1.500
Revision og regnskabsassistance	-25.750	-25.200	-26.700
Vand- og varmeregnskabshonorar	-11.791	-12.000	-10.660
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.963	-6.500	-4.254
Forsikringer, ej ejendom	-6.279	-4.000	-6.230
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-104.866</i>	<i>-107.800</i>	<i>-101.569</i>
Valuarvurdering	-15.000	-16.000	-18.750
Generalforsamling, møder m.v.	-6.559	0	-68
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-1.185	0	-569
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-22.744</i>	<i>-21.000</i>	<i>-19.387</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-127.610	-128.800	-120.956

Noter til årsrapport

7	Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Øvrige renteindtægter	681	1.200	1.157
	Finansielle indtægter i alt	681	1.200	1.157

8	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Renter og bidrag, prioritetsgæld	-90.840	-73.900	-78.535
	Renter, bank	-2.499	-5.000	-5.252
	Finansielle omkostninger i alt	-93.339	-78.900	-83.787

9	Ejendommens værdi	2022		2021	
		kr.		kr.	
	Anskaffelsessum primo	9.338.306		9.338.306	
		9.338.306		9.338.306	
	Akk. opskrivninger primo	31.861.694		29.161.694	
	Årets opskrivninger	500.000		2.700.000	
		32.361.694		31.861.694	
	Ejendommens værdi ultimo	41.700.000		41.200.000	
	Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022	24.400.000		24.400.000	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Bente Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering, den 9. februar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 41.700.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75 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 ²	579 kr. / m ²
Det lejedes værdi ved modernisering	1.550 kr. / m ²
Moderniseringstillæg	4.542 kr. / m ²
Erhvervsleje	1.100 kr. / m ²
Erhvervsleje, kælder	500 kr. / m ²
Leje, parkeringspladser 17 stk.	7.200 kr. / år

Noter til årsrapport

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,4 mio. kr.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 50 kr. vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 1,5 mio. kr.

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.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 9.338.306.

	2022	2021
	kr.	kr.
10 Vandregnskab		
Indbetalt a conto vand	0	-30.525
Afholdte vandudgifter	0	40.621
Vandafregning	0	2.084
Vandregnskab i alt	0	12.180
11 Periodeafgrænsningsposter		
Periodiseret forsikring	69.555	78.048
Periodeafgrænsningsposter i alt	69.555	78.048
12 Likvide beholdninger		
Jyske Bank, 6482 1356593	635.786	501.189
Nykredit Bank, 5475 2004962	165.417	119.551
Likvide beholdninger i alt	801.203	620.740

Noter til årsrapport

13 Prioritetsgæld	Kursværdi	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Jyske Realkredit A/S, 37-635-642	3.045.524	3.068.113	3.226.400
Jyske Realkredit A/S, 41-556-694	2.703.749	3.515.624	3.634.835
Prioritetsgæld i alt	5.749.273	6.583.737	6.861.235

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	253.097	285.410
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.330.640	6.575.825
	6.583.737	6.861.235
Restgæld efter 5 år, afrundet	5.320.000	5.417.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit A/S	Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	37-635-642	Lånenr.	41-556-694
Type	Rentetilpasningslån	Type	Jyske Kontantlån
Hovedstol	4.753.000	Hovedstol	3.840.000
Rentetype	Variabel - F1	Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	1/10 2023	Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rentesats	1,93%	Rente	1,33%
Restløbetid, år	18,75	Restløbetid, år	24,75
Afdragsfrit	Nej	Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	132.294	Næste års afdrag	120.803

14 Varmeregnskab	2022	2021
	kr.	kr.
Indbetalt a conto varme	209.378	210.240
Afholdte varmeudgifter	-133.280	-135.860
Energimærkning	-18.590	0
Deposita	0	6.000
Varmeregnskab i alt	57.508	80.380

15 Vandregnskab	2022	2021
	kr.	kr.
Indbetalt a conto vand	31.050	0
Afholdte vandudgifter	-32.828	0
Vandregnskab 2021/22	61.844	0
Vandregnskab i alt	60.066	0

Noter til årsrapport

16 Øvrig gæld	2022	2021
	kr.	kr.
Revision	25.750	26.700
Valuarvurdering	15.000	18.750
Øvrige gældsposter	15.348	13.264
Øvrig gæld i alt	56.098	58.714

17 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 6.583.737 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 41.700.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af ejendommen som led i byfornyelse i 2003. Byfornyelsesbeslutningen er tinglyst på ejendommen. Støtten udgør kr. 2.237.135 (opgjort i regnskab fra 2004), og kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt, såfremt ejendommens status ændres indenfor 30 år efter at kommunen har meddelt endelig tilsagn om støtte, og såfremt ejendommens økonomi forbedres i den forbindelse. Tilbagebetalingskravet udløber i 2034.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Afgivne garantier

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

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

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste ledige lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Hvidovrevej 279, st. tv.	108.000	401.715	5.536.606	3.013.589
Hvidovrevej 279, st. th.	94.200	350.385	4.829.151	2.628.520
Hvidovrevej 279, 1. tv.	72.600	270.042	3.721.830	2.025.802
Hvidovrevej 279, 1. th.	36.300	135.021	1.860.915	1.012.901
Hvidovrevej 279, 2. mf.	19.200	71.416	984.286	535.749
Hvidovrevej 279, 2. th.	17.100	63.605	876.629	477.152
Hvidovrevej 279, 3. tv.	23.700	88.154	1.214.977	661.315
Hvidovrevej 279, 3. th.	23.700	88.154	1.214.977	661.315
Hvidovrevej 279 A, st. tv.	16.800	62.489	861.250	468.781
Hvidovrevej 279 A, st. th.	15.900	59.141	815.111	443.667
Hvidovrevej 279 A, 1. tv.	41.400	153.991	2.122.366	1.155.209
Hvidovrevej 279 B, st. tv.	15.900	59.141	815.111	443.667
Hvidovrevej 279 B, st. th.	15.900	59.141	815.111	443.667
Hvidovrevej 279 B, 1. tv.	40.200	149.527	2.060.848	1.121.725
Hvidovrevej 279 B, 1. th.	41.700	155.107	2.137.745	1.163.580
Hvidovrevej 279 C, st. tv.	15.900	59.141	815.111	443.667
Hvidovrevej 279 C, st. th.	16.500	61.373	845.870	460.409
Hvidovrevej 279 C, 1. tv.	15.900	59.141	815.111	443.667
Hvidovrevej 279 C, 1. th.	26.400	98.197	1.353.393	736.655
I alt	<u>657.300</u>	<u>2.444.882</u>	<u>33.696.400</u>	<u>18.341.040</u>

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

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 21. april 2022

kr. 48,650341

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til

kr. 51,264871

Nøgleoplysninger

19 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I A/B Hvidovrevej 279 A-C anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2020 m ²	2021 m ²	2022 m ²	2022 stk.
B1	Andelsboliger	1.289	1.289	1.289	16
B2	Erhvervsandele	566	566	566	3
B3	Boliglejemål	121	121	121	1
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.976	1.976	1.976	20

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: Boligafgiften fastsættes på generalforsamlingen ud fra enten indbyrdes værdi, areal eller standard.				

Ref.	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1937/1945

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

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja	Nej
				X
	Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2022		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.700.000		21.103
	Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2022		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	2.944.640		1.490
	Forklaring til beregning af F4	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	7,1%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Ref.	Forklaring til beregning af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		613
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		20

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020	2021	2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	190	241	210

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 18)		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			18.165
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)			3.177
K3	Teknisk andelsværdi			21.342

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2020	2021	2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	114	70	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	114	70	86

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83,8%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020	2021	2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	154	153	150

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-20 09:57:46 UTC



Emma Præst Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: 32d2b200-3bcb-4094-a60c-ed4e5c16aee8

IP: 217.63.xxx.xxx

2023-03-20 11:48:42 UTC



Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: 620f54bb-4878-4ea4-a435-f18e1d0c8cb5

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-20 18:58:16 UTC



Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: 4f0146bc-584a-4672-b2cc-b35252ef41b6

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-26 19:13:13 UTC



Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 51.105.xxx.xxx

2023-03-26 19:14:43 UTC



Penneo dokumentnummer: 1510HUTY-107187E1-M1B0E1D-8Q1N1B1-ED1E01-00101B1D

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser 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.”

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: c6fe3f68-c4d1-4c3d-83a5-27523f64e1d6

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-27 11:18:38 UTC



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>