

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Hjemstedsadresse: c/o Sjældani Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV.

CVR-nummer 13 58 72 48

Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

33. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2023

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13
Note, Nøgleoplysninger	18
Note, Beregning af andelsværdien	21

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
Beliggende	Dybbølsgade 24 1751 København V. Matr.nr. Udenbys Vester Kvarter København 1172
Bestyrelse	Søren Esbensen, formand Martin Kildemoes Morten Graversgaard
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Mail: info@sjeldani.dk
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

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 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V., den 7. marts 2023

Bestyrelsen

Søren Esbensen
formand

Martin Kildemoes

Morten Graversgaard

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 7. marts 2023

SJELDANI Boligadministration A/S
Lene Hansen
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens 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 udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en 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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 7. marts 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for 2022 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 sidste 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 andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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 resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningen har i år ændret regnskabsprincip således, at foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

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 og kontante beholdninger.

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 er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 19 at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13
Note, Nøgleoplysninger	18
Note, Beregning af andelsværdien	21

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
Beliggende	Dybbølsgade 24 1751 København V. Matr.nr. Udenbys Vester Kvarter København 1172
Bestyrelse	Søren Esbensen, formand Martin Kildemoes Morten Graversgaard
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Mail: info@sjeldani.dk
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

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 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V., den 7. marts 2023

Bestyrelsen

Søren Esbensen
formand

Martin Kildemoes

Morten Graversgaard

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 7. marts 2023

SJELDANI Boligadministration A/S
Lene Hansen
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 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 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

Andelsboligforeningen 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 udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en 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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 7. marts 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for 2022 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 sidste 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 andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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 resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningen har i år ændret regnskabsprincip således, at foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

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 og kontante beholdninger.

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 er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 19 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabs balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 2022

Note	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
1	604.138	598.738	604.138
2	2.400	2.400	2.400
Indtægter i alt	606.538	601.138	606.538
3	113.182	114.277	107.447
4	34.144	38.500	34.513
5	101.626	55.000	8.481
6	129.572	61.365	63.029
Omkostninger i alt	378.524	269.142	213.470
Resultat før finansielle poster	228.014	331.996	393.068
7	1.577.014	0	0
8	61.253	300.950	296.854
Finansielle poster, netto	1.515.761	-300.950	-296.854
Resultat før skat	1.743.775	31.046	96.214
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.743.775	31.046	96.214
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.743.775	31.046	96.214
Disponeret i alt	1.743.775	31.046	96.214
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.743.775	31.046	96.214
Betalte prioritetsafdrag	-29.495	-30.000	-28.838
Likviditetsresultat i alt	1.714.280	1.046	67.376

Balance 31. december**Aktiver**

Note		2022	2021
9	Ejendommens værdi	9.322.892	9.322.892
	Anlægsaktiver	9.322.892	9.322.892
	Restancer, andelshavere	20	2.390
	Mellemregning administrator	13.545	10.815
10	Vandregnskab	55.577	61.179
11	Andre tilgodehavender	953	42.373
	Tilgodehavender	70.095	116.757
12	Likvide beholdninger	158.465	172.148
	Omsætningsaktiver	228.560	288.905
	Aktiver i alt	9.551.452	9.611.797

Balance 31. december**Passiver**

Note	2022	2021
Andelsindskud	484.947	484.947
Reserve for opskrivning af ejendommen	0	0
Overført resultat m.v.	1.496.225	-247.556
Egenkapital før andre reserver	1.981.172	237.391
Egenkapital	1.981.172	237.391
13 Prioritetsgæld	7.355.447	9.197.508
Langfristede gældsforpligtelser	7.355.447	9.197.508
13 Prioritetsgæld	30.000	29.495
Bankgæld	75.578	0
14 Varmeregnskab	87.367	96.418
15 Øvrig gæld	21.888	50.985
Kortfristede gældsforpligtelser	214.833	176.898
Gældsforpligtelser i alt	7.570.280	9.374.406
Passiver i alt	9.551.452	9.611.797
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022	2021
Andelsindskud	484.947	484.947
Andelsindskud	484.947	484.947
Reserve for opskrivning af ejendom primo	0	12.977.108
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-12.977.108
Reserve for opskrivning af ejendommen	0	0
Overført resultat m.v. primo	-247.550	-1.152.016
Ændring i basisværdi, renteswap	0	808.246
Rest af årets resultat	1.743.775	96.214
Overført resultat m.v.	1.496.225	-247.556
Egenkapital før andre reserver i alt	1.981.172	237.391
Egenkapital i alt	1.981.172	237.391

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2021
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	598.738	598.738	598.738
Øvrige indtægter, andelshavere	5.400	0	5.400
	604.138	598.738	604.138
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	2.400	2.400	2.400
	2.400	2.400	2.400
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	44.394	44.394	44.394
Renovation	22.208	24.383	18.732
Forsikringer	43.235	41.000	40.767
Elforbrug (fællesarealer)	3.345	4.500	3.554
	113.182	114.277	107.447
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	16.500	20.000	16.500
Pasning af udenomsarealer	1.676	0	1.673
Skadedyrsbekæmpelse	500	0	877
Gårdlaug	15.468	18.500	15.463
	34.144	38.500	34.513
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af varmeanlæg	16.084	0	5.437
Elektriker	0	0	3.044
Småanskaffelser	234	0	0
Murer	60.000	0	0
VVS	5.829	0	0
Varmemålere og radiatorer	19.479	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		55.000	
	101.626	55.000	8.481

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	27.865	27.865	27.053
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.875	16.000	20.625
Varmeregnskabshonorar	12.160	6.000	0
Gebyrer m.v.	3.509	3.000	2.343
Administrationsomkostninger	60.409	52.865	50.030
Valuarvurdering	0	0	6.250
Teknisk bistand	12.875	0	0
ABF kontingent	1.998	2.000	1.944
Generalforsamling, møder	0	1.000	875
Arrangementer og fællesarbejdsdag	4.945	1.500	0
Diverse udgifter	49.345	4.000	3.930
Foreningsomkostninger	69.163	8.500	12.999
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	129.572	61.365	63.029
7 Finansielle indtægter			
Kursavance	1.577.014	0	0
	1.577.014	0	0
8 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter bank	1.215	950	922
Prioritetsrenter og bidrag	60.038	300.000	46.678
Betaling vedrørende renteswap	0	0	249.254
	61.253	300.950	296.854

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
9 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	9.322.892	9.322.892
Kostpris pr. 31. december	9.322.892	9.322.892
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.322.892	9.322.892
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018	22.300.000	22.300.000
Fastlåst valuarvurdering anvendt ved andelskroneberegningen	28.700.000	28.700.000
10 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	-13.900	-14.500
Vandværksomkostning (ny periode)	37.068	39.387
Vandregnskabsår (afsluttet)	32.409	36.292
	55.577	61.179
11 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	953	42.373
	953	42.373
12 Likvide beholdninger		
Danske Bank	0	67.695
Nykredit	153.465	99.453
Kassebeholdning	5.000	5.000
	158.465	172.148

Noter til årsregnskabet

13 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
Nykredit 4.763.000	32.586	0	0	0	4.763.000
Nykredit 1.130.000	27.452	29.495	843.560	975.845	1.005.341
Rente swap	0	0	0	0	3.458.662
Nordea Kredit 1300518	0	0	4.776.998	4.838.000	0
Nordea Kredit 1300520	0	0	1.604.562	1.642.000	0
Prioritetsgæld i alt	60.038	29.495	7.225.120	7.455.845	9.227.003

Amortiserede omkostninger

Omprioritering 2022		70.398			0
- afskrives over restløbetid 30 år. Start 2033		0			
Amortiseret kurstab 2022 ultimo			70.398	-70.398	

Prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab

	7.385.447	9.227.003
--	------------------	------------------

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	30.000	29.495
Lang del af gæld (mere end 1 år)	7.355.447	9.197.508
	7.385.447	9.227.003

Restgæld efter 5 år	7.485.000	5.616.982
---------------------	-----------	-----------

Informationer om indregnede lån:

Nykredit, obligationslån. Hovedstol kr. 4.763.000, variabel rente.
Restløbetid 16 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit, kontantlån. Hovedstol kr. 1.130.000, Rentesats 2,2608% p.a.
Restløbetid 24 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 28.828. ????

Nordea Kredit, rentetilpsninf S3. Hovedstol kr. 4.838.000, Rentesats 2,982816% p.a.
Restløbetid 29 år 9 md. Første afdrag i 2032.

Nordea Kredit, obl. Stående/ anuitet. Hovedstol kr. 1.642.000, Rentesats 5,0% p.a.
Restløbetid 30 år. Første afdrag i 2033.

Informationer om renteswap:

Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,12 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 4.763.000. Udløb 30. september 2038, men indfriet 30.12.2022.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
14 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	19.822	82.486
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	62.420	2
Varmeregnskabsår (afsluttet)	5.125	13.930
	87.367	96.418
15 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	16.875	15.281
Projekt	3.638	3.638
Øvrige gældsposter	1.375	32.066
	21.888	50.985

16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter tkr. 7.456 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.323

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom jf. vedtægternes §5.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 af afhænde den sidste 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.

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger

		31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 BBR Areal m2	31.12.2022 Antal	31.12.2022 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.094	1.094	9	1.094
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	1	20
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.094	1.094	10	1.114

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Boligafgiftens størrelse fastsættes på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så den svarer til boligernes indbyrdes værdi.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5 stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	28.700.000	25.763

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	898
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,5

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

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	50.345	x 12	/ 1.094	552
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.094	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.094	0

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	57	88	1.594

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	18.820
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	6.711
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	25.531

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	8	91
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	8	91

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18,8

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	26	26	27

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 19:

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 17. juni 2020 af ejendomsmægler Scheel & Co. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 28.700.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 3,6 pct. inkl. inflation..

	2022	2021
Foreningens egenkapital før andre reserver	1.981.172	237.391
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig anskaffelsesværdi	-9.322.892	-9.322.892
Valuarvurdering	28.700.000	28.700.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.455.845	9.227.003
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.225.120	-9.315.409
Hensættelse til andelsreservefond	-1.000.000	0
Reguleret egenkapital	20.589.005	19.526.093
Reguleret egenkapital		
Værdi pr. indskudt andelskrone	20.589.005 :	484.947 =
	42,46	40,26
På foreningens ordinære generalforsamling d. 16. marts 2021 blev det vedtaget, at andelsværdien skal fastsættes ud fra et fordelingstal baseret på den aktuelle boligafgiftskrone.		
Den samlede boligafgift for december udgjorde	49.894,83	49.894,83
Dette giver et fordelingstal på kr.	412,65	391,35

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi), fortsat

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud kr.	Antal m² pr. andel	Boligsgift pr. måned kr.	Andelsværdi I alt kr.
Stuen	1	84.947	154	8.634,37	3.562.955
1. tv.	1	53.333	100	5.420,91	2.236.928
1. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.891.034
2. tv.	1	53.333	101	5.420,91	2.236.928
2. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.891.034
3. tv.	1	53.333	101	5.420,91	2.236.928
3. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.891.034
4. tv.	1	60.000	179	6.108,26	2.520.562
4. th.	1	52.000	151	5.141,43	2.121.601
	9	484.947	1.044	49.894,83	20.589.005

Carsten Volden

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Østergaard Volden
Administrator
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 16:01:51
Underskrevet med MitID



Søren Esbensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Søren Esbensen
Bestyrelsesformand
ID: 08d55b46-0cad-4741-92e2-62a1cd14fbf7
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 12:55:28
Underskrevet med MitID



Martin Kildemoes

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Bruun Kildemoes
Bestyrelsesmedlem
ID: 30c91c08-c781-4c5e-8a70-b0d97f143f92
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 21:54:24
Underskrevet med MitID



Morten Graversgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Graversgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 73ed2132-fcaf-4573-b073-f21487054c48
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 21:16:37
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kenn Elmgren
Revisor
ID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 08:16:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lene Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lene Hansen
Dirigent
ID: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 10:29:46
Underskrevet med MitID

