

Andelsboligforeningen Kettebo

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

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. april 2023

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14
Noter, nøgleoplysninger	21
Noter, andelsværdiberegning	24

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Kettebo
Beliggende	Kettegård Allé 45 2450 København SV Matr.nr. 36a, Hvidovre By, Risbjerg
Bestyrelse	Oliver Marc Noppenaug, formand Jørgen Pyrmer Mathias Pilborg Hansen Rasmus Cecil Nielsen
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Cvr.nr.	33 90 54 32

Ledelsespåtegning

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

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 SV, den 28. marts 2023

Bestyrelsen

Oliver Marc Noppenaug
formand

Jørgen Pyrmer

Mathias Pilborg Hansen

Rasmus Cecil Nielsen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo 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 28. marts 2023

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo 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 28 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 Kettebo 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 evt. 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.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

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, amortiserede kursstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt evt. 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 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.

Regnskabspraxis

Likviditetsresultat

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

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.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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 og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

Regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Foreningens vedtægter bestemmer, 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 fremførsel.

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.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Vedtægterne bestemmer i § 6, 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.

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 6 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 2022

Note	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
1	4.174.691	4.159.806	4.202.418
2	303.455	285.000	286.986
Indtægter i alt	4.478.146	4.444.806	4.489.404
3	1.056.191	1.054.422	945.453
4	353.940	413.500	489.808
5	127.537	420.000	42.661
6	278.976	318.364	302.166
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	6.500	6.623
Omkostninger i alt	1.816.644	2.212.786	1.786.711
Resultat før finansielle poster	2.661.502	2.232.020	2.702.693
7	1.022.854	930.000	1.025.504
Finansielle poster, netto	-1.022.855	-930.000	-1.024.713
Resultat før skat	1.638.647	1.302.020	1.677.980
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.638.647	1.302.020	1.677.980
Forslag til resultatdisponering:			
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse	2.547.372	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-908.725	1.302.020	1.677.980
Disponeret i alt	1.638.647	1.302.020	1.677.980

Resultatopgørelse 2022

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.638.647	1.302.020	1.677.980
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	81.122	0	81.122
Betalte prioritetsafdrag	-1.017.120	12.673	-1.004.445
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	6.500	6.623
Likviditetsresultat i alt	702.649	1.321.193	761.280

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
8 Ejendommens værdi	118.300.000	117.000.000
9 Inventar, driftsmateriel m.v.	0	0
Anlægsaktiver	118.300.000	117.000.000
10 Internetregnskab	76.444	56.838
11 Vaskeri	185.477	235.822
Mellemregning administrator	0	64.771
13 Andre tilgodehavender	69.970	307.685
Periodeafgrænsningsposter	0	83.008
Tilgodehavender	331.891	748.124
14 Likvide beholdninger	5.588.323	3.932.551
Omsætningsaktiver	5.920.214	4.680.675
Aktiver i alt	124.220.214	121.680.675

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Andelsindskud	5.441.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	78.370.588	77.070.588
Overført resultat m.v.	-6.839.302	-19.568.965
Egenkapital før andre reserver	76.972.286	62.942.623
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	4.604.106	2.056.734
Andre reserver	4.604.106	2.056.734
Egenkapital	81.576.392	64.999.357
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere	217.676	199.645
Hensatte forpligtelser	217.676	199.645
16 Prioritetsgæld	39.958.735	54.545.956
Langfristede gældsforpligtelser	39.958.735	54.545.956
16 Prioritetsgæld	1.029.954	1.017.118
Deposita og fast forudbetalt leje	82.176	82.176
17 Varmeregnskab	257.610	260.019
12 Fællesanlæg	332.644	272.594
Elregnskab	97.863	27.063
Mellemregning administrator	13.473	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	482.810	106.582
18 Øvrig gæld	170.881	170.165
Kortfristede gældsforpligtelser	2.467.411	1.935.717
Gældsforpligtelser i alt	42.426.146	56.481.673
Passiver i alt	124.220.214	121.680.675
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022	2021
Andelsindskud primo	5.441.000	5.385.000
Tilgang af nye andele	0	56.000
Andelsindskud	5.441.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo	77.070.588	74.300.919
Årets opskrivninger	1.300.000	2.769.669
Reserve for opskrivning af ejendommen	78.370.588	77.070.588
Overført resultat m.v. primo	-19.568.965	-25.365.492
Tillægsværdi nye andele	0	451.515
Akkumuleret forskel til kursværdi, prioritetsgæld	13.638.388	3.667.032
Rest af årets resultat	-908.725	1.677.980
Overført resultat m.v.	-6.839.302	-19.568.965
Egenkapital før andre reserver i alt	76.972.286	62.942.623
Reserve vedligeholdelse af ejendommen	1.723.727	1.723.727
Overført fra "overført resultat"	2.547.372	0
Reserve vaskeriindtægter	177.025	177.025
Reserve fællesanlæg indtægter	155.982	155.982
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	4.604.106	2.056.734
Andre reserver i alt	4.604.106	2.056.734
Egenkapital i alt	81.576.392	64.999.357

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	4.129.061	4.118.376	4.118.443
Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere)	1.430	1.430	1.430
Øvrige indtægter, andelshavere	44.200	40.000	82.545
	4.174.691	4.159.806	4.202.418
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	288.455	285.000	286.986
Erhvervskroner	15.000	0	0
	303.455	285.000	286.986
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	258.348	258.349	258.348
Renovation	270.909	276.573	229.854
Forsikringer	95.056	90.000	87.370
Bredbånd / Internet	653	4.500	2.065
Lejetab	0	0	5.181
Vandforbrug (fællesarealer)	277.643	375.000	366.619
Elforbrug (fællesarealer)	153.582	50.000	-3.984
	1.056.191	1.054.422	945.453
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	214.393	405.000	482.140
Rengøring, trappevask m.v.	700	0	0
Snerydning	32.670	2.500	0
Pasning af fællesarealer	100.513	0	2.916
Skadedyrsbekæmpelse	5.664	6.000	4.752
	353.940	413.500	489.808

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
5 Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	21.979	0	10.638
Småanskaffelser	31.760	0	34.609
Tømrer	0	0	1.198
VVS	5.794	0	1.563
Faldstammer / kloak	1.888	0	2.225
Varmeanlæg	42.335	0	34.895
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse	0	0	0
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	18.032	20.000	-42.467
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		400.000	
	127.537	420.000	42.661
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	110.864	110.864	107.635
Anden administration	19.819	15.000	13.601
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.625	32.500	31.656
Varmeregnskabshonorar	57.150	55.000	54.484
Gebyrer m.v.	13.140	30.000	13.639
Kontorartikler	5.401	0	5.579
Administrationsomkostninger	237.999	243.364	226.594

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
Bestyrelshonorar	14.760	20.000	16.875
Valuarvurdering	0	20.000	38.375
Rådgiverhonorar	1.271	15.000	18.750
Generalforsamling, møder	24.946	10.000	510
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	10.000	1.062
Foreningsomkostninger	40.977	75.000	75.572
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	278.976	318.364	302.166
7 Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	81.122	0	81.122
Renteudgifter bank	19.232	0	19.767
Prioritetsrenter og bidrag	922.500	930.000	924.615
	1.022.854	930.000	1.025.504
		2022	2021
8 Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger		55.225	55.225
Renoveringsomkostninger		9.449.989	9.449.989
Vaskeri		168.302	168.302
Kostpris pr. 31. december		39.929.412	39.929.412
Opskrivninger pr. 1. januar		77.070.588	74.300.919
Årets opskrivning		1.300.000	2.769.669
Opskrivninger pr. 31. december		78.370.588	77.070.588
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		118.300.000	117.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018		47.500.000	47.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderings-rapport foretaget af valuar Kristian Ørtoft Geisler, valuarfirmaet Furesøgruppen, den 1. februar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 118,3 mio. kr. baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 4,5%. inkl. inflation på 2%.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
9 Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. januar	72.260	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	72.260	72.260
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	72.260	65.637
Årets afskrivninger	0	6.623
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	72.260	72.260
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0
Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	-687.960	-697.960
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	428.680	443.090
Varmeregnskabsår (afsluttet)	1.670	-5.149
	-257.610	-260.019
10 Internetregnskab		
Indbetalt internet conto (ny periode)	-466.915	-229.044
Internetomkostninger	421.178	186.354
Internet afregning	122.181	99.528
	76.444	56.838
11 Vaskeri		
Vaskeri, indtægter	-74.320	-15.600
Vaskeri, udgifter	23.975	52.224
Vaskeri, primo saldo	235.822	199.198
	185.477	235.822

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
12 Fællesanlæg		
Fællesanlæg, indtægter	-60.050	-60.450
Fællesanlæg, udgifter	0	0
Fællesanlæg, primo saldo	-272.594	-212.144
	-332.644	-272.594
13 Andre tilgodehavender		
Udbetaling købesum	0	307.685
Øvrige tilgodehavender	69.970	0
	69.970	307.685
14 Likvide beholdninger		
Bankkonto	5.583.623	3.828.770
Grundejernes Investeringsfond	-163	103.781
Bestyrelseskonto	4.863	0
	5.588.323	3.932.551
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	199.645	242.112
Indbetalt i året	19.534	25.300
	219.179	267.412
Anvendt	1.503	67.767
Saldo pr. 31. december	217.676	199.645

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
NK 18, 26.027.000	361.599	0	18.169.969	26.027.000	26.027.000
NK 19, 21.840.000	323.606	624.382	15.032.842	19.838.047	20.462.428
NK 20, 13.953.000	222.295	392.738	9.895.041	12.695.416	13.088.154
Prioritetsgæld i alt	907.500	1.017.120	43.097.852	58.560.463	59.577.582
Amortisering kurstab primo			-2.190.285	-2.190.285	-2.271.407
Tilgang			0	0	
Omkostningsført i året			81.122	81.122	81.122
Reguleret ultimo restgæld			40.988.689	56.451.300	57.387.297
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år)			1.029.954	1.029.954	1.017.118
Lang del af gæld (mere end 1 år)			39.958.735	55.421.346	56.370.179
			40.988.689	56.451.300	57.387.297
Restgæld efter 5 år				53.279.059	54.361.999

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 18, Obligationslån. Hovedstol kr.26.027.000.
Lånerente 1%. Restløbetid 26 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 19, Kontantlån. Hovedstol kr. 21.840.000.
Lånerente 1,2104%. Restløbetid 26 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 631.973.

Nykredit 20, Kontantlån. Hovedstol 13.953.000.
Lånerente 1,3284. Restløbetid 26 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 397.981.

	2022	2021
17 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	687.960	697.960
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-428.680	-443.090
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-1.670	5.149
	257.610	260.019

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
18 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	31.625	28.438
Skyldig A-skat m.v.	65.139	82.114
Øvrige gældsposter	74.117	59.613
	170.881	170.165

19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Ejendommen er stillet til sikkerhed for foreningens prioritetsgæld

Hæftelsesforhold:

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 21 Nøgleoplysninger, Felt nr. 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 opsige 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

20 Nøgleoplysninger

		31.12.2020 BBR Areal m ²	31.12.2021 BBR Areal m ²	31.12.2022 Antal	31.12.2022 BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.388	5.444	103	5.444,0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0,0
B3	Boliglejemål	448	392	8	392,0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0,0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0,0
B6	I alt	5.836	5.836	111	5.836,0

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:	Ikke relevant		

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Vedtægternes §5: Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser med deres andelsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Herudover kan medlemmerne hæfte personlig pro rata for tinglyst pantegæld, inklusiv bankgæld, sikret helt eller delvist ved ejerpantebrev i ejendommen, men kun såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har forbehold herom og foreningen har accepteret det. Et medlem kan igensinde afkræves solidarisk hæftelse.		

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. 31.12.2022 kr.	kr. pr.-m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	118.300.000	20.271

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2022 kr.	kr. pr.- m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.604.106	789
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,9

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.- m ²	
H1	Boligafgift	340.543	x 12	/ 5.444	751
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 5.444	0
H3	Boliglejeindtægter	19.161	x 12	/ 5.444	42

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m ²	2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	359	308	301

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.752
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	6.706
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	20.457

Noter til årsregnskabet

20 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.- m ²	2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	7	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	34	7	22

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)	64,1

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m ²	2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	184	185	187

Noter til årsregnskabet

21 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

	2022	2021
Foreningens egenkapital før andre reserver	76.972.286	62.942.623
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-118.300.000	-117.000.000
Ejendom, valuarvurdering af 1. februar 2023	118.300.000	117.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.988.689	55.563.074
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.988.689	-55.563.074
Amortiseret kurstab	-2.109.163	-2.190.285
Indestående G.I.	163	-103.781
Reguleret egenkapital	74.863.286	60.648.557
Samlet m ² andelsboliger	5.444	5.444
Indbetalt andelskrone	5.441.000	5.441.000
Andelskrone pr. m ² beboelse	74.863.286 : 5.444 = 13.751,52	11.262,50
Værdi pr. indskudt andelskrone	74.863.286 : 5.441.000 = 13,76	11,15
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2022		11,15

Der gøres opmærksom på, at der jf. det i 2021 opdaterede BBR-register er i alt 5.836 m² på 111 boliger.

Valuarvurderingen anvender 5.739 m² på 112 boliger.

Oliver Marc Noppenaug

Navnet returneret af dansk MitID var:
Oliver Marc Noppenaug
Bestyrelsesformand
ID: 1df96dabb-f268-4b14-b586-4aee630bbb8e
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 20:26:04
Underskrevet med MitID



Jørgen Pyrmer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Pyrmer
Bestyrelsesmedlem
ID: 44848f06-ce66-4d74-a97a-d11cbc98f177
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 18:19:11
Underskrevet med MitID



Mathias Pilborg Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mathias Pilborg Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: b244aae1-781a-439c-8f2b-5fa48b0994ef
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 12:55:07
Underskrevet med MitID



Rasmus Cecil Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rasmus Cecil Rosenkilde
Bestyrelsesmedlem
ID: 39eac9c2-956e-426f-891d-4ce14bbe8aa4
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 15:01:55
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 15:17:10
Underskrevet med MitID



Carsten Volden

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Østergaard Volden
Dirigent
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2023 kl.: 08:46:54
Underskrevet med MitID



Carsten Volden

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Østergaard Volden
Administrator
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2023 kl.: 08:46:54
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.