

# Andelsboligforeningen

## Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

### Årsrapport for 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den        /        2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5  
CVR-nr. 31 70 24 53

### Adresse

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5  
2300 København S

### Bestyrelse

Ivan Jankovic (Formand)  
Signe Worsøe Larsen  
Adrian Khodabadehlou  
Amalie Colding Madsen

### Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Tlf.nr. 33 242 111

### Revisor

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen **Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, 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, den 20. april 2023

### Bestyrelse

---

Ivan Jankovic

---

Signe Worsøe Larsen

---

Adrian Khodabadehlou

---

Amalie Colding Madsen

## Administratorerklæring

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

### Administrator

---

SJELDANI Boligadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

### Fremhævelser 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.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### 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

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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 20. april 2023

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for 2022 er aflagt i overensstemmelse 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.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

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

### 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), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der afskrives ikke på ejendommen.

### **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 samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 mv.” 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. 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.

”Andre reserver” omfatter reserverede 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.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### **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.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 16, 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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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

## **Nøgletal og nøgleoplysninger**

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

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022	2022 budget	2021
2	Boligafgift	3.065.026	2.626.825	2.860.618
3	Lejeindtægter	644.925	664.500	684.138
4	Øvrige indtægter	114.679	0	9.641
		<u>3.824.630</u>	<u>3.291.325</u>	<u>3.554.397</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	93.254	96.017	94.134
	Elforbrug	147	0	0
5	Administrations- og foreningsomkostninger	241.167	153.826	155.878
6	Vedligeholdelse, løbende	43.556	300.000	33.824
	Fælles udgifter til ejerforeningen	876.961	566.040	876.962
		<u>1.255.085</u>	<u>1.115.883</u>	<u>1.160.798</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.569.545	2.175.442	2.393.599
7	Finansielle indtægter	2.015	0	1.765
	Kursgevinst, låneomlægning	8.355.480	0	0
	Kurstab og låneomkostninger, låneomlægning	-252.478	0	0
8	Finansielle omkostninger	-857.014	-396.850	-507.895
	<b>Resultat før skat</b>	<u>9.817.548</u>	<u>1.778.592</u>	<u>1.887.469</u>
9	Skat af årets resultat	-311.760	0	33.675
	<b>Årets resultat</b>	<u>9.505.788</u>	<u>1.778.592</u>	<u>1.921.144</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	4.005.474	0	5.705.702
	Overført restandel af årets resultat	5.500.314	1.778.592	-3.784.558
	Disponeret i alt	<u>9.505.788</u>	<u>1.778.592</u>	<u>1.921.144</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	9.505.788	1.778.592	1.921.144
	Betalte prioritetsafdrag	-1.111.864	-1.469.000	-1.459.595
		<u>8.393.924</u>	<u>309.592</u>	<u>461.549</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
10	Ejendommen matr. nr. 0076a, kostpris pr. 31. december 2022	<u>55.427.400</u>	<u>55.427.400</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>55.427.400</u>	<u>55.427.400</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Igangværende byggeprojekt ( byfornyelsesprojekt, badeværelser)	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
		<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>55.527.400</u>	<u>55.477.400</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Restancer	24.967	34.821
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5	10.069	335.638
	Mellemregning administrator	0	44.040
	Grundejernes Investeringsfond	<u>429.532</u>	<u>377.813</u>
		<u>464.568</u>	<u>792.312</u>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>8.352.098</u>	<u>1.276.287</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.816.666</u>	<u>2.068.599</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>64.344.066</u>	<u>57.545.999</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelsindskud	688.725	656.925
	Overført resultat mv.	7.489.611	4.426.724
		<u>8.178.336</u>	<u>5.083.649</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	10.711.176	6.705.702
	Reserve for imødegåelse af kursudsving på prioritetsgæld	2.800.000	0
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	429.532	377.813
		<u>13.940.708</u>	<u>7.083.515</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>22.119.044</u>	<u>12.167.164</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
12	Prioritetsgæld	40.363.322	43.389.584
	Depositum og forudbetalt leje	267.370	296.888
		<u>40.630.692</u>	<u>43.686.472</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	0	1.469.393
13	Varmeregnskab	17.420	19.600
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.129.915	0
	Selskabsskat	311.760	0
14	Øvrig gæld	135.235	203.370
		<u>1.594.330</u>	<u>1.692.363</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>42.225.022</u>	<u>45.378.835</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>64.344.066</u>	<u>57.545.999</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
15	<b>Eventualforpligtelse</b>		
16	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		
17	<b>Fordeling af andelskroneværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Boliger	2.176	300	652.800	652.800
Erhverv	110	37,50	4.125	4.125
Solgt i årets løb	106	300	31.800	0
Usolgte andele	318		0	0
Erhverv	230		0	0
	<u>2.940</u>		<u>688.725</u>	<u>656.925</u>
<b>Overført resultat mv.</b>				
Overført resultat mv. primo			4.426.724	8.262.751
Tillægsværdi nye andele			414.292	0
Regulering, GI			-51.719	-51.469
Overført til/fra andre reserver (kursudsving)			-2.800.000	0
Overført restandel af årets resultat			5.500.314	-3.784.558
			<u>7.489.611</u>	<u>4.426.724</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>			<u>8.178.336</u>	<u>5.083.649</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</b>				
Saldo primo			6.705.702	1.000.000
Årets hensættelse			4.005.474	5.705.702
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>10.711.176</u>	<u>6.705.702</u>
<b>Reserve for imødegåelse af kursudsving på prioritetsgæld</b>				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			2.800.000	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>2.800.000</u>	<u>0</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>			<u>13.511.176</u>	<u>6.705.702</u>
<b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)</b>				
Reserve primo			377.813	326.344
Reserveret i året (indbetaling + renter)			51.719	51.469
Anvendt i året (udbetaling + renter)			0	0
			<u>429.532</u>	<u>377.813</u>
<b>Andre reserver (bunden) i alt</b>			<u>429.532</u>	<u>377.813</u>
<b>Andre reserver i alt</b>			<u>13.940.708</u>	<u>7.083.515</u>
<b>Egenkapital i alt</b>			<u>22.119.044</u>	<u>12.167.164</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	55.427.400
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2022	65.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	52.000.000

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** **22.119.044**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -13.940.708

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	65.800.000	
Bogført værdi	<u>55.427.400</u>	<u>10.372.600</u>
		18.550.936

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	40.363.322	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>37.563.783</u>	<u>2.799.539</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** **21.350.475**

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2022 688.725

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2022 31,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31,00

Ejendommen er pr. 31. december 2022 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,65% inkl. inflation.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2022	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	25,00
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	19,13
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	11,23

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2022	2022	2021
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgifter, boliger	2.930.918	2.493.825	2.667.517
	Boligafgifter, erhverv	18.226	18.000	17.075
	Forbedringsforhøjelse	115.882	115.000	176.026
		<u>3.065.026</u>	<u>2.626.825</u>	<u>2.860.618</u>
<b>Forbedringsforhøjelsen for andelshaverne afskaffes den 30. 09. 2023</b>				
<b>3.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, boliger	277.227	306.000	309.568
	Lejeindtægter, erhverv	383.874	358.500	374.570
	Tomgangsleje	-16.176	0	0
		<u>644.925</u>	<u>664.500</u>	<u>684.138</u>
<b>4.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Fremlejeafgift	96.273		29.144
	Nøgler og skilte	670		1.550
	Afregning af dødsbo	0		-27.711
	Tidligere afsat bestyrelses honorar	0		6.300
	Mellemregning, tidligere administrator	2.500		0
	Afregning, deposita og forudbetalt leje, lejelejliger	15.236		0
	Diverse indtægter	0		358
		<u>114.679</u>	<u>0</u>	<u>9.641</u>
<b>5.</b>	<b>Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
	Administrationshonorar	28.325	37.132	27.500
	Andet administrationshonorar	67.240	15.000	22.970
	Revision og regnskab	24.000	20.400	23.500
	Kontorhold, porto og gebyrer	14.622	10.200	11.431
	Administrationsomkostninger	<u>134.187</u>	<u>82.732</u>	<u>85.401</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>Ikke revideret budget</b>		
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>5. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling og møder	918	2.040	11.528
Beboeraktiviteter	2.667	2.040	0
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	16.014	15.700
Tab på debitorer	0	0	11.749
Vurdering, lejelejligheder til salg	14.819	15.300	0
Advokathonorar, udsættelsesbegæring	21.826	0	0
Valuarhonorar	47.000	35.700	31.500
Foreningsomkostninger	<u>106.980</u>	<u>71.094</u>	<u>70.477</u>
I alt	<u>241.167</u>	<u>153.826</u>	<u>155.878</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS-sanitet, vandrør mv.	0		7.250
Elektriker	2.000		0
Kloak	0		24.766
Tømrer og snedker	0		1.808
Rengøring, solgte lejebolig	41.556		0
Renovering af lejeboliger		100.000	
Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
	<u>43.556</u>	<u>300.000</u>	<u>33.824</u>
<b>7. Finansielle indtægter</b>			
Grundejernes Investeringsfond	2.015		1.765
	<u>2.015</u>	<u>0</u>	<u>1.765</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	856.632	392.000	507.893
Renteudgifter bank	382	4.850	2
	<u>857.014</u>	<u>396.850</u>	<u>507.895</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2022	2022	2021
<b>9. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	311.760	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	-33.675
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>311.760</u>	<u>0</u>	<u>-33.675</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning. Der er afsat skyldig skat.

## Noter til årsrapporten

### 10. Ejendommen matr. nr. 0076a, kostpris pr. 31. december 2022

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	55.000.000	427.400	0	55.427.400
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>55.000.000</b>	<b>427.400</b>	<b>0</b>	<b>55.427.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>55.000.000</b>	<b>427.400</b>	<b>0</b>	<b>55.427.400</b>

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 52.000.000

Valuarvurdering pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport af 18. januar 2023

65.800.000

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, 9031 855761	4.719.820	0
Nordea, 6290 279552	3.632.278	1.276.287
	<u>8.352.098</u>	<u>1.276.287</u>

### 12. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	Indfriet			
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	Indfriet			
3 Nordea Kredit, 3,0% kontantlån	13.421.322	13.986.753	89,1250	12.465.694
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	26.942.000	26.942.000	93,1560	25.098.090
	<u>40.363.322</u>	<u>40.928.753</u>		<u>37.563.783</u>

## Noter til årsrapporten

### 12. Prioritetsgæld

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	184.843	560.426	Indfriet
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	162.200	472.760	Indfriet
3 Nordea Kredit, 3,0% kontantlån	152.021	78.678	269.168
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	357.568	0	0
	<u>856.632</u>	<u>1.111.864</u>	<u>0</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente- tilpasning
3 Nordea Kredit, 3,0% kontantlån	29,75 år	-	-
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	29,75 år	9,75 år	-

### 13. Varmeregnskab

	2022	2021
Varme indbetalt aconto	78.520	75.710
Køb af varme	-95.720	-71.790
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	34.620	15.680
	<u>17.420</u>	<u>19.600</u>

### 14. Øvrig gæld

Grant Thornton	24.000	23.500
Bestyrelsesgodtgørelse	21.050	15.700
Nord Ejendomsadministration	0	2.500
Mellemregning Sjeldani Administration	10	0
Administrationshonorar	0	13.795
Valuarvurdering	35.000	31.250
Forudbetalt boligafgift m.m.	45.215	109.225
Diverse regninger	9.960	7.400
	<u>135.235</u>	<u>203.370</u>

## Noter til årsrapporten

### 15. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 40.363.322, er der stillet sikkerhed på kr. 40.442.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 55.427.400.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

## Noter til årsrapporten

### 16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
<b>B1</b> Andelsboliger	2.176	2.176	39	2.282
<b>B2</b> Erhvervsandele	110	110	1	110
<b>B3</b> Boliglejemål	424	424	6	318
<b>B4</b> Erhvervslejemål	230	230	3	230
	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
<b>C3</b>				
<b>D1</b> Stiftelsesår				2008
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår				1898

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
<b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

**F1 Anvendt vurderingsprincip** Valuarvurdering

**F1a** Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.800.000	22.381
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	13.940.708	4.742
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	21,19%	

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.  
**G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.  
**G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	1.159	110	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		166	
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	160	1.669	
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	100	753	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	43.556	1%	
	Øvrige omkostninger	1.211.529	38%	
	Finansielle poster, netto	854.999	27%	
	Afdrag	1.111.864	35%	
	I alt	<u>3.221.948</u>	<u>100%</u>	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>80%</u>	
		Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>818</u>	<u>840</u>	<u>3.974</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>	
	Offentlig ejendomsvurdering	21.739	17.687	
	Valuarvurdering	27.508	22.381	
	Anskaffelsessum (kostpris)	23.172	18.853	
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	8.926		
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.967		
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	22.892		
	Reserver uden for andelsværdi	5.828		
		Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	0	12	15
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>12</u>	<u>15</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		24%	
		Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>638</u>	<u>638</u>	<u>465</u>

## Noter til årsrapporten

### Note 17 Fordeling af andelskroneværdi pr. 31. december 2022

#### Andels

nr. Adresse	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
4 Øresundsvej 22, 1. th.	26.100	809.100
5 Øresundsvej 22, 2.	42.000	1.302.000
6 Øresundsvej 22, 3. tv.	15.900	492.900
7 Øresundsvej 22, 3. th.	26.100	809.100
8 Øresundsvej 22, 4. tv.	15.900	492.900
9 Øresundsvej 22, 4. th.	26.100	809.100
11 Øresundsvej 24, st. th.	15.600	483.600
12 Øresundsvej 24, 1. tv.	15.900	492.900
14 Øresundsvej 24, 2. tv.	15.900	492.900
15 Øresundsvej 24, 2. th.	15.600	483.600
16 Øresundsvej 24, 3. tv.	15.900	492.900
17 Øresundsvej 24, 3. th.	15.600	483.600
18 Øresundsvej 24, 4. tv.	15.900	492.900
19 Øresundsvej 24, 4. th.	15.600	483.600
20 Kirkegårdvej 1, st. tv.	15.300	474.300
21 Kirkegårdvej 1, st. th.	15.900	492.900
22 Kirkegårdvej 1, 1.tv.	15.300	474.300
23 Kirkegårdvej 1, 1.th.	15.900	492.900
25 Kirkegårdvej 1, 2. th.	15.900	492.900
26 Kirkegårdvej 1, 3. tv.	15.300	474.300
28 Kirkegårdvej 1, 4. tv.	15.300	474.300
29 Kirkegårdvej 1, 4. th.	15.900	492.900
30 Kirkegårdvej 3, st. tv.	15.900	492.900
31 Kirkegårdvej 3, st. th.	15.900	492.900
32 Kirkegårdvej 3, 1. tv.	15.900	492.900
33 Kirkegårdvej 3, 1. th.	15.900	492.900
34 Kirkegårdvej 3, 2. tv.	15.900	492.900
35 Kirkegårdvej 3, 2. th.	15.900	492.900
36 Kirkegårdvej 3, 3. tv.	15.900	492.900
37 Kirkegårdvej 3, 3. th.	15.900	492.900
38 Kirkegårdvej 3, 4. tv.	15.900	492.900
39 Kirkegårdvej 3, 4. th.	15.900	492.900
40 Kirkegårdvej 5, st.	24.600	762.600
41 Kirkegårdvej 5, 1. tv.	15.900	492.900
42 Kirkegårdvej 5, 1. th.	16.800	520.800
43 Kirkegårdvej 5, 2. tv.	15.900	492.900
45 Kirkegårdvej 5, 3. tv.	15.900	492.900
46 Kirkegårdvej 5, 3. th.	16.800	520.800
48 Kirkegårdvej 5, 4. th.	16.800	520.800
50 Kirkegårdvej 5A, baghuset (erhvervsandel)	4.125	127.875
	<u>688.725</u>	<u>21.350.475</u>

# 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.”

## Ivan Jankovic

Bestyrelsesformand

Serienummer: 70f223f3-d76f-4806-9415-4e8803612310

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-04-24 08:31:04 UTC



## Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-24 09:15:11 UTC



## Amalie Colding Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b70a7268-df2a-4cb0-8450-05da68947c4d

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-04-24 09:42:03 UTC



## Adrian Khodabadehlou

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9a8baaeb-450e-4a67-9bda-0e0a2b5a5f75

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-26 09:47:30 UTC



## Signe Worsøe Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f26714e9-a7b3-41ca-aad7-caf2bc5c68a2

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-04-26 14:28:35 UTC



## Anders Holmgard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-04-27 00:28:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: XZFTK-MDDN2-LLKID-4J516-DML58-SVWYA

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>