

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEHUSET**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE



Side

### Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

### Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

### Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-21
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21
---------------------------	----



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Smedehuset Ryesgade 70 & 70A-C 2100 København Ø  Ejendomme: 698, Udenbys Klædebo Kvarter  CVR-nr.: 69 07 87 10 Stiftet: 1. januar 1982 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Bestyrelse</b>	Jean-Louis Lochet, formand Morten Borbjerg Jakobsen Esben Haarder Paludan Signe Andersen Silje Berggreen
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. september 2022

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jean-Louis Lochet  
Formand

\_\_\_\_\_  
Morten Borbjerg Jakobsen

\_\_\_\_\_  
Esben Haarder Paludan

\_\_\_\_\_  
Signe Andersen

\_\_\_\_\_  
Silje Berggreen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Smedehuset skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

København, den 27. september 2022

Administrator:

\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration A/S



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedehuset*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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.

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:



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 27. september 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### Skat

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.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Fibernet.....	10 år	0%
---------------	-------	----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

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.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligloven.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI



		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....	1	1.367.664	1.367.666	1.342.486
Lejeindtægter.....	2	32.779	29.379	34.579
Vaskeriindtægter.....		23.625	25.000	24.263
Øvrige indtægter.....	3	122.982	0	153.706
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.547.050</b>	<b>1.422.045</b>	<b>1.555.034</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-140.972	-143.000	-140.997
Forbrugsafgifter.....	5	-119.988	-120.000	-148.804
Renholdelse.....	6	-66.590	-86.500	-61.160
Fælles drift.....	7	-51.580	-63.000	-62.544
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-455.955	-250.000	-172.314
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-225.885	0	-1.493.022
Administrationsomkostninger.....	10	-192.259	-222.890	-198.892
Afskrivninger.....		-1.000	-1.000	-1.000
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.254.229</b>	<b>-886.390</b>	<b>-2.278.733</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>292.821</b>	<b>535.655</b>	<b>-723.699</b>
Andre finansielle omkostninger.....	11	-313.064	-190.521	-320.789
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-20.243</b>	<b>345.134</b>	<b>-1.044.488</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-20.243</b>	<b>345.134</b>	<b>-1.044.488</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-20.243	345.134	-1.044.488
Afdrag på prioritetsgæld.....		-312.445	-312.450	-309.007
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar...		1.000	1.000	1.000
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-331.688</b>	<b>33.684</b>	<b>-1.352.495</b>



## BALANCE 30. JUNI

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		12.962.347	12.962.347
Fibernet.....		2.000	3.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>12.964.347</b>	<b>12.965.347</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.964.347</b>	<b>12.965.347</b>
Andre tilgodehavender.....		30.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		12.649	21.090
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>42.649</b>	<b>21.090</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.271.939</b>	<b>1.606.043</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.314.588</b>	<b>1.627.133</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.278.935</b>	<b>14.592.480</b>



**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Overført resultat.....		-11.023.327	-9.728.084
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-11.023.327</b>	<b>-9.728.084</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		12.520.000	11.320.000
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>12.520.000</b>	<b>11.320.000</b>
Reserve for byfornyelsestilskud.....		75.000	0
<b>Andre reserver (bunden).....</b>		<b>75.000</b>	<b>0</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>12.595.000</b>	<b>11.320.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.571.673</b>	<b>1.591.916</b>
Prioritetsgæld.....	13	12.304.743	12.620.664
Deposita og forudbetalt leje.....		200	200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.304.943</b>	<b>12.620.864</b>
Prioritetsgæld.....	13	315.921	312.445
Mellemregning med beboere, netto.....		11.342	3.449
Mellemregning administrator.....		568	5.364
Anden gæld.....	14	56.376	45.096
Varmeregnskab.....		18.112	13.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>402.319</b>	<b>379.700</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.707.262</b>	<b>13.000.564</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.278.935</b>	<b>14.592.480</b>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI



EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-9.728.084	-13.028.908
Overførsel til/fra andre poster.....	-1.275.000	4.345.312
Rest af årets resultat.....	-20.243	-1.044.488
	<b>-11.023.327</b>	<b>-9.728.084</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-11.023.327</b>	<b>-9.728.084</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	11.320.000	15.665.312
Henlagt af årets overskud.....	1.200.000	-4.345.312
	<b>12.520.000</b>	<b>11.320.000</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>12.520.000</b>	<b>11.320.000</b>
Reserveret i året.....	75.000	0
	<b>75.000</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>75.000</b>	<b>0</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>12.595.000</b>	<b>11.320.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.571.673</b>	<b>1.591.916</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2021/22</b>	<b>Budget 2021/22</b>	<b>Regnskab 2020/21</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	1.139.074	1.139.076	1.113.896	
Boligafgift, altaner betales til og med juni 2046.....	228.590	228.590	228.590	
	<b>1.367.664</b>	<b>1.367.666</b>	<b>1.342.486</b>	
<b>Lejeindtægter</b>				<b>2</b>
Erhvervsleje.....	29.379	29.379	29.379	
Leje, fælleslokale.....	3.400	0	5.200	
	<b>32.779</b>	<b>29.379</b>	<b>34.579</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde.....	1.500	0	3.000	
Tilskud, rente og bidragsbetaling.....	113.653	0	120.374	
Andre indtægter.....	7.829	0	30.332	
	<b>122.982</b>	<b>0</b>	<b>153.706</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	111.818	108.000	107.717	
Bygningsforsikring og selvrisko.....	27.351	35.000	33.280	
Erhvervsansvarsforsikring.....	1.803	0	0	
	<b>140.972</b>	<b>143.000</b>	<b>140.997</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>5</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	44.243	40.000	34.576	
Vandforbrug.....	74.767	80.000	79.395	
Fællesantenne, driftført saldo.....	978	0	34.833	
	<b>119.988</b>	<b>120.000</b>	<b>148.804</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Renovation.....	65.884	60.000	58.904	
Snerydning, grus og saltning.....	0	10.000	0	
Rengøringsartikler.....	0	5.000	1.017	
Abonnementer.....	0	10.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	706	1.500	1.239	
	<b>66.590</b>	<b>86.500</b>	<b>61.160</b>	

**NOTER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Budget 2021/22 kr.</b>	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Løn, ejendomsfunktionær.....	50.565	63.000	63.117	
ATP/AM-bidrag.....	568	0	284	
AER.....	447	0	129	
Reg. af feriepengeforpligtelse.....	0	0	-986	
	<b>51.580</b>	<b>63.000</b>	<b>62.544</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>8</b>
VVS.....	31.862	0	45.381	
Tømrer og snedker.....	227.210	0	32.954	
Elektriker.....	17.361	0	0	
Maler.....	0	200.000	3.810	
Varme anlæg.....	21.455	0	45.591	
Låsesmed.....	4.391	0	1.065	
Service antenne.....	2.153	0	0	
Teknisk rådgivning.....	80.250	50.000	26.000	
Kloakservice.....	21.500	0	2.212	
Have & gård anlæg.....	0	0	4.314	
Vaskeri.....	31.392	0	9.597	
Værktøj, maskiner m.m.....	11.047	0	1.010	
Fælleslokaler.....	7.334	0	380	
	<b>455.955</b>	<b>250.000</b>	<b>172.314</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>9</b>
Kælderenovering.....	0	0	1.493.022	
Kloakrenovering.....	225.885	0	0	
	<b>225.885</b>	<b>0</b>	<b>1.493.022</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>10</b>
Ejendomsadministration.....	59.790	59.790	58.049	
Revisor.....	26.500	26.000	25.750	
Kontingenter.....	7.952	7.600	7.611	
Kontorartikler mv.....	1.621	0	9.482	
Bankgebyrer m.m.....	4.862	14.500	4.918	
Valuar.....	29.110	22.500	26.875	
Varmeforbrug.....	0	8.000	8.318	
Varmeregnskabshonorar.....	0	15.000	0	
Generalforsamling.....	0	0	6.909	
Beboeraktivitet.....	12.493	10.000	1.883	
Møder.....	4.505	14.000	6.228	
Gårdlaug.....	38.351	35.500	35.241	
Repræsentation.....	0	0	500	
Diverse omkostninger.....	7.075	10.000	7.128	
	<b>192.259</b>	<b>222.890</b>	<b>198.892</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2020/21 kr.	Note
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>11</b>
Renteomkostninger bank.....	8.869	0	5.193	
Prioritetsrenter.....	304.195	190.521	315.596	
	<b>313.064</b>	<b>190.521</b>	<b>320.789</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>12</b>
		Grunde og bygninger	Fibernet	
Kostpris 1. juli 2021.....		12.962.347	10.000	
Kostpris 30. juni 2022.....		<b>12.962.347</b>	<b>10.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		0	7.000	
Årets afskrivninger .....		0	1.000	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		0	<b>8.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		<b>12.962.347</b>	<b>2.000</b>	



## NOTER

Note

## Prioritetsgæld

13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark.....	10.409.109	312.445	155.207	10.096.664	8.048.283
Realkredit Danmark.....	2.524.000	0	35.336	2.524.000	1.878.866
	<b>12.933.109</b>	<b>312.445</b>	<b>190.543</b>	<b>12.620.664</b>	<b>9.927.149</b>
				<b>2022</b>	<b>2021</b>
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	315.921	312.445
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	12.304.743	12.620.664
	<b>12.620.664</b>	<b>12.933.109</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	11.005.515	11.335.733

## Informationer om indregnede lån

1) Realkredit Danmark 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 10.873, rentesats: 1,11% p.a., restløbetid 27,50 år

2) Realkredit Danmark 1% obligationslån, afdragsfrit til og med 2029, hovedstol t.kr. 2.524, rentesats: 1% p.a., restløbetid 27,50 år

## Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Lånenes oprindelige hovedstol androg i alt t.kr. 4.800. Lånenes restgæld indgår ikke i balancen og i foreningens opgørelse af andelsværdien efter § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, idet der er fuld ydelsesstøtte til lånene.

## Anden gæld

14

A-skat og ATP m.m. ....	1.907	6.596
Feriepengeforpligtelse.....	2.969	9.000
Skyldig revisor.....	26.500	29.500
Diverse omkostningskreditorer.....	25.000	0
	<b>56.376</b>	<b>45.096</b>

## Eventualposter mv.

15

## Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Realkredit Danmark A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 12.621 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 12.964. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 62.600 i henhold til valuarvurdering.

Herudover er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt t.kr. 708, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Der er den 2. maj 2022 tinglyst en deklaration, der omhandler en andelshavers modtagelse af byfornyelsestilskud. Det fremgår af deklarationen, at andelshaveren af foreningen har modtaget t.kr. 75 i tilskud. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 1. juli 2041. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tilskud fratrækkes ved opgørelsen af andelskroneværdien frem til den 1. juli 2041.

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2022		30-6-2021	30-6-2020
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	26	2.099	2.099	2.099
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	48	48	48
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	0	0	0
B6 I alt	28	2.147	2.147	2.147

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1881

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
			<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			
		62.600.000	29.157	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
		12.520.000	5.831	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
			20	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	652
H2 Erhvervslejeindtægter	14
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	51	-498	-10

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	19.679
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.428
K3 Teknisk andelsværdi	25.107

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	82	80	212
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	695	105
M3 Vedligeholdelse i alt	82	775	317

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	2 %
Alternativ friværdi	80 %

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	117	147	149

**Andelsværdiberegning**

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -11.023.327.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	12.972.347
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	62.600.000
3. Kontantejendomsværdi.....	31.500.000

Ejendommen blev den 4. juli 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen fra Scheel & Co. til en kontant handelspris på kr. 62.600.000.

Vurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, littera b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Dette gælder også, såfremt der indtræffes andre væsentlige, ikke-driftsledte ændringer.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2022.....		-11.023.327
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	62.600.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>12.964.347</u>	49.635.653
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.620.664	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.927.149</u>	2.693.515
Foreningens formue pr. 30. juni 2022.....		<b>41.305.841</b>
	<u>41.305.841</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.099	19.678,82

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 19.678,82.

De på ejendommen opførte 35 altaner er foreningens ejendom, og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.

I henhold til vedtægter er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny valuarvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes eller reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

# 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.”

## Signe Kyhl Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-155431583947

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-09-27 14:44:19 UTC

NEM ID 

## Tony Robinson

Administrator

Serienummer: 0167e6a5-6837-4af2-a15b-1e9b4b452909

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-09-27 17:44:14 UTC

Mit  

## Morten Borbjerg Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-508911142907

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-09-28 07:26:37 UTC

NEM ID 

## Jean Louis Jacques Lochet

Bestyrelsesformand

Serienummer: f992b615-ce1f-4dcd-8320-7d8310940e4f

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-09-28 09:13:41 UTC

Mit  

## Silje Kærn Berggreen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-198132155106

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-10-01 20:56:53 UTC

NEM ID 

## Esben Haarder Paludan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-698123463614

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-10-02 21:06:31 UTC

NEM ID 

## Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-10-03 06:22:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L6A7U-G087W-C123W-NTD47-NDFLA-LJQ0L

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>