

Andelsboligforeningen A/B Wilkensgården

(CVR nr. 60 37 83 12)

c/o Domus Administration
St. Kongensgade 59 A 1 sal
1264 København K

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 18. april 2023.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	14
Noter	15-26

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for A/B Wilkensgården.

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

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

Andelsværdien opgøres med udgangspunkt i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 216,2323.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2023

Bestyrelse


Janus Østergaard Lind
(Formand)


Christian Overholt


Dogu Aydin


Julie Christine Høj Nissen


Søren Kragh Lindbo

Administratørerklæring

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 årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsforeninger ved valuar.

København, den 18. april 2023

Administrator



Domus Administration ApS
Advokat Henrik Amand Holtegaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i **Andelsboligforeningen Wilkensgården**

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Wilkensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter, resultatopgørelse, balance 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 andelsforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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

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.

Den uafhængige revisors påtegning

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:

- 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 in-tern 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors påtegning

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.

København, den 18. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

MNE 32794

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen A/B Wilkensgården
Wilkensvej 10-20
2000 Frederiksberg

Matr. Nr. 6 at Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
CVR.nr.: 60 37 83 12

Bestyrelse Janus Østergaard Lind (Formand)
Christian Overholt
Julie Christine Høj Nissen
Søren Kragh Lindbo
Dogu Aydin

Administrator Domus Administration ApS
St. Kongensgade 59, 1 sal
1264 København K

Revision Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Wilkensgården 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.

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.

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger omfatter ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrationsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige erhvervsindkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat, (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsen 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 året 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 indekslån, 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 (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i henhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, Driftsmateriel m.v. 5 - 10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reserver 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 udstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, der 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 m.v.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 33. Hensættelsen øges i takt med lejerens indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgletal

De i note 18 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til foreningens vedtægter indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 31. december 2022

	Note	Realiseret 2022 kr.	Ikke revideret Budget 2022 kr.	Realiseret 2021 tkr.
Indtægter				
Boligafgift og erhvervsleje	1	4.022.257	4.022.355	4.022
Øvrige indtægter	2	95.117	95.000	95
Indtægter i alt		<u>4.117.374</u>	<u>4.117.355</u>	<u>4.117</u>
Omkostninger				
Driftsomkostninger	3	-1.021.029	-1.009.506	-987
Renholdelse	4	-376.647	-415.000	-332
Vedligeholdelse, løbende	5	-190.806	-400.000	-270
Administrationsomkostninger	6	-505.311	-485.000	-348
Afskrivninger	9	-22.185	-22.185	-22
Omkostninger i alt		<u>-2.115.978</u>	<u>-2.331.691</u>	<u>-1.959</u>
Resultat før finansielle poster		2.001.396	1.785.664	2.158
Andre finansielle omkostninger	7	-346.590	-340.000	-357
Resultat før skat		1.654.806	1.445.664	1.801
Skat af årets resultat		0	0	0
ARETS RESULTAT		<u>1.654.806</u>	<u>1.445.664</u>	<u>1.801</u>
Forslag til resultatdisponering				
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		1.654.806	0	1.801
Disponeret i alt		<u>1.654.806</u>	<u>0</u>	<u>1.801</u>
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		1.654.806		1.801
Betalte prioritetsafdrag		-917.781		-864
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar		22.185		22
Likviditetsresultat i alt		<u>759.210</u>	<u>0</u>	<u>959</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, matr. nr. 6 at, Frederiksberg	8	210.900.000	209.600
Driftsmateriel og inventar	9	<u>62.857</u>	<u>85</u>
		<u>210.962.857</u>	<u>209.685</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>210.962.857</u>	<u>209.685</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		21.308	40
Periodeafgrænsningsposter	10	129.483	111
Andre tilgodehavender	11	<u>861</u>	<u>12</u>
		<u>151.652</u>	<u>163</u>
Likvide beholdninger		<u>6.028.732</u>	<u>8.278</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.180.384</u>	<u>8.441</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>217.143.241</u></u>	<u><u>218.126</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Egenkapital			
Andelsindskud		3.019.160	3.019
Reserve for opskrivning af ejendommen		169.828.629	168.529
Overført resultat		2.346.452	692
		<u>175.194.241</u>	<u>172.240</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendomme		8.693.804	8.694
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		4.000.000	4.000
		<u>127.888.045</u>	<u>184.934</u>
Egenkapital i alt			
		<u>175.194.241</u>	<u>172.240</u>
Hensatte forpligtelser			
Konto for indvendig vedligeholdelse	12	53.405	50
		<u>53.405</u>	<u>50</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	27.884.677	28.811
Deposita og forudbetalt husleje		800	1
		<u>27.885.477</u>	<u>28.812</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	924.919	916
Brugsvandsregnskab, netto		48.932	16
Varmeregnskab, netto		88.848	19
Mellemregning, salg af lejligheder		52.766	3.235
Anden gæld	14	200.849	144
		<u>1.316.314</u>	<u>4.330</u>
Gældsforpligtelser i alt			
		<u>29.201.791</u>	<u>33.142</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>217.143.241</u>	<u>218.126</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Andelshavernes hæftelsesforhold	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 tkr.
Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2022	839.160	839
Garantikapital 1. januar 2022	2.180.000	2.180
	<u>3.019.160</u>	<u>3.019</u>
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Saldo pr 1. januar 2022	168.528.629	163.979
Årets regulering	1.300.000	4.550
	<u>169.828.629</u>	<u>168.529</u>
Overført resultat		
Saldo pr 1. januar 2022	691.646	-1.111
Årets overførte overskud eller underskud	1.654.806	1.803
	<u>2.346.452</u>	<u>692</u>
Andre reserver		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		
Saldo pr 1. januar 2022	8.693.804	8.144
Årets hensættelse/regulering	0	550
	<u>8.693.804</u>	<u>8.694</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr 1. januar 2022	4.000.000	0
Årets hensættelse/regulering	0	4.000
	<u>4.000.000</u>	<u>4.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	Ikke revideret Budget 2022	2021
	kr.	kr.	tkr.
1 Boligafgift og lejeindtægter			
Boligafgift	3.281.117	3.281.067	3.281
Boligafgift, altaner	457.824	457.811	458
Boligafgift, vinduer	258.982	258.977	259
Lejeindtægter, lejelejlighed	27.324	24.500	27
Hensættelse indvendig vedligeholdelse jf. GI ...	-2.990	0	-3
	4.022.257	4.022.355	4.022
2 Øvrige indtægter			
Indtægter vaskeri	87.481	95.000	86
Ekspeditionsgebyrer	11.000	0	9
Øvrige indtægter	-3.364	0	0
	95.117	95.000	95
3 Driftsomkostninger			
Grundskyld, renovation m.v.	671.306	671.306	665
Ejendomsforsikring	113.235	115.000	114
Øvrige forsikringer	13.145	13.200	13
Honorar, varme- og vandregnskaber	77.814	75.000	74
El-forbrug	92.889	90.000	57
Gasforbrug inkl. forbrug tidl. år	9.676	5.000	10
Service og drift af antenneanlæg/internet	15.660	20.000	16
Vedligehold udenomsarealer - Havegruppen ...	1.262	10.000	2
Abonnementer, vaskeri m.v.	26.042	10.000	36
	1.021.029	1.009.506	987
4 Renholdelse m.v.			
Trappevask og vinduespolering	349.147	365.000	304
Øvrige viceværttydelser	27.500	50.000	28
	376.647	415.000	332

Noter til årsregnskabet

	2022 kr.	Ikke revideret Budget 2022 kr.	2021 tkr.
5 Vedligeholdelse, løbende			
VVS, blikkenslager og kloakarbejde	16.484		153
Varmeanlæg og vandbehandling	33.260		20
Tømrer	13.293		40
Ventilationsanlæg	63.299		10
Elektrolyse og andre abn.....	12.421		0
Elektriker inkl. el-artikler m.v.	3.830		2
Låseservice	36.248		31
Vaskeri, drift og vedligeholdelse	11.971		13
Diverse vedligeholdelse	0		1
	190.806	400.000	270
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	195.563	220.000	191
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.375	45.000	42
Advokathonorar	36.875	25.000	23
Godtgørelser, bestyrelse	19.750	20.000	19
Honorar til landmåler	153.395	60.000	0
Honorar teknisk rådgivning	1.406	20.000	17
Honorar valuarvurdering m.v.	18.750	20.000	19
Afholdelse af generalforsamling og møder m.v.	9.606	5.000	3
Småanskaffelser m.v.	5.081	0	0
Diverse.....	4.589	0	0
Kontorhold inkl. porto og gebyrer	16.921	10.000	34
Projektering af gårdprojekt.....	0	60.000	0
	505.311	485.000	348
7 Andre finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	339.538	340.000	352
Bankrenter	7.052	0	5
	346.590	340.000	357

Noter til årsregnskabet

	2022 kr.	2021 tkr.
8 Ejendom		
Anskaffelssum 1. januar 2022	28.409.805	28.410
Anskaffelssum 31. december 2022	28.409.805	28.410
Opskrivninger 1. januar 2022	181.190.195	172.090
Årets op- og nedskrivning	1.300.000	9.100
Opskrivninger 31. december 2022	182.490.195	181.190
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	210.900.000	209.600
Offentlig ejendomsvurdering 2022	137.000.000	137.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Nordicals, erhvervsmæglere og valuarer i marts 2023. Ejendommens kontante handelsværdi udgør ifølge valuarrapporten 210,9 mio. kr. baseret på DCF model med en afkastprocent på 3,5%.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor;

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m2	523 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	825 kr./m2
Moderniseringsomkostninger	8.000 kr./m2

9 Driftsmateriel og inventar

Anskaffelssum 1. januar 2022	221.850	222
Anskaffelssum 31. december 2022	221.850	222
Afskrivninger 1. januar 2022	136.808	115
Årets afskrivninger	22.185	22
Afskrivninger 31. december 2022	158.993	137
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	62.857	85

Noter til årsregnskabet

	2022 kr.	2021 tkr.		
10 Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	129.483	111		
	129.483	111		
11 Andre tilgodehavender				
Øvrige tilgodehavender	861	12		
	861	12		
12 Hensatte forpligtelser				
Konto for indvendig vedligeholdelse				
Saldo pr. 1. januar 2022	50.415	47		
Tilskrivning i året	2.990	3		
	53.405	50		
13 Prioritetsgæld	31.12.2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31.12.2021 gæld i alt
Nordea Kredit, kontantlån 0,5% rente p.a. 0,78%, løbetid 28 år ..	28.809.596	924.919	24.112.498	29.727
	28.809.596	924.919	24.112.498	29.727
Prioritetsgæld			Restgæld	Kursværdi
Nordea Kredit 0,5%, kontantlån, restløbetid 28 år			28.809.596	20.370.369
			28.809.596	20.370.369

Noter til årsregnskabet

	2022 kr.	2021 tkr.
14 Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	40
Honorar, vand- og varmeregnskab	60.000	60
Rengøring	30.418	23
Juridisk bistand.....	27.500	0
Arkitekt/ingeniør	0	7
Elektriker m.v.	0	4
Landskabsarkitekt.....	22.938	0
Øvrige skyldige omkostninger	19.994	10
	<u>200.849</u>	<u>144</u>

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 28.810 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 210.900

16 Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejning medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervsmaal samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt med de nuværende skatteregler, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

17 Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægterne §4 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. Administrator har oplyst, at kreditinstituttet ikke har taget sådanne forbehold.

18 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de areal baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter til årsregnskabet

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommen udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		31.12.22	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	105	7.560
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	1	65
	I alt	106	7.625

Nøgleoplysninger fortsat:

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsantal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				x
C2	Hvilket fordelingsantal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Andelsværdien fordeles i henhold til stamkapitalen jf. specifikation i note for andelsværdien.				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1981
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Ifølge vedtægterne §4 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. Administrator har oplyst, at kreditinstituttet ikke har taget sådanne forbehold.		

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger - fortsat:

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr.31.12.22 kr.	Ejendomsværdi divideret med 7.625 m ² ultimo året i alt kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	210.900.000	27.659

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr.31.12.22 kr.	Reserver 8.693.804 divideret med 7.625 m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.693.804	1.140

	Forklaring på udregning	Reserver 8.693.804 divideret med ejendomsværdi 210.900.000 ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4%

	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 er tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	333.251	x 12	/ 7.560	529
H2	Erhvervslejeindt	0	x 12	/ 7.560	0
H3	Boliglejeindtægte	2.277	x 12	/ 7.560	420

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger - fortsat:

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560		
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	128	238	219

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	24.002	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560.
K2	Gæld - Omsætningsaktiver	3.045	(Gældsforpligtelser jr. Balancen minus omsætningsaktiver jr.balancen) divideret med det samlede areal for andele på banlancedagen 7.560.
K3	Teknisk andelsværdi	27.047	24.002 plus 3.045

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv.løbende og genopretning og renovering) jr.resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året 7.625		
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	35	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	35	25

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jr. Balancen) - gældsforpligtelser i alt (jr. Balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jr.balancen) ganget med 100 %		
		2020	2021	2022
		P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens	84%

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger - fortsat:

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andelen på balancedagen 7.560.		
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	114	114	121

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nølgetal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe den fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nøgletal for foreningen	2022 kr./kvm	2021 kr./kvm
Offentlig ejendomsvurdering	18.122	18.122
Valuarvurdering	27.897	27.725
Anskaffelsessum	3.758	3.758
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.045	3.267
Foreslået andelsværdi	24.002	22.338
Reserver uden for andelsværdi	1.150	1.150
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	434	434
Boligleje indtægt i gennemsnit pr. udlejede-kvm.	420	420

Beregnete nøgletal for foreningen - fortsat

Omkostninger m.v. i procent:	2022 kr. pr. kvm Andel
Vedligeholdelsesomkostninger	30%
Øvrige omkostninger	32%
Finansielle poster, netto	10%
Afdrag	27%
	<hr/>
	100%
	<hr/>
Boligafgift i pct. af de samlede indtægter	82%

Noter til årsregnskabet

19 Beregning af andelsværdi

Jf. Andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til andelsværdiberegningen. Jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdi i andelsværdiberegningen:

Litra a - kostpris

Litra b - handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c - seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid kan der ske ændringer i ejendommens værdiansættelse, som kan have væsentlig indflydelse på andelsværdien, så i opadgående som i nedgående retning.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 - litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter § 15:

	2022	2021
	kr.	kr.
Egenkapital før andre reserver	175.194.241	172.239.434
Heraf udgør garantikapital	-2.180.000	-2.180.000
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.370.369	-30.909.800
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>28.809.596</u>	<u>29.727.377</u>
Reguleret egenkapital, ekskl. garantikapital - maksimal	<u>181.453.468</u>	<u>168.877.011</u>
Stamkapital	<u>839.160</u>	<u>839.160</u>

Noter til årsregnskabet

Beregning af andelsværdi - fortsat:

Maksimalværdien pr. andelskrone ekskl. garantikapital opgøres således:

	2022 kr.	2021 kr.
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>181.453.468</u>	<u>168.877.011</u>
Stamkapital	839.160	839.160
Maksimal værdi pr. andelskrone ekskl. garantikapital	<u>216,2323</u>	<u>201,2453</u>

Beregnet andelsværdi i forhold til kvm. størrelse af lejligheder:

Nom.værdi / areal	Garanti- kapital	Stam- kapital	Kursværdi stamkapital	Samlet kursværdi 31.12.2022	Senest godkendte værdi på G/F 16/6 2021
25.328 / 48 kvm.	20.000	5.328	1.152.086	1.172.086	1.092.235
27.104 / 64 kvm.	20.000	7.104	1.536.114	1.556.114	1.449.647
27.215 / 65 kvm.	20.000	7.215	1.560.116	1.580.116	1.471.985
27.548 / 68 kvm.	20.000	7.548	1.632.121	1.652.121	1.539.000
27.659 / 69 kvm.	20.000	7.659	1.656.123	1.676.123	1.561.338
27.881 / 71 kvm.	20.000	7.881	1.704.127	1.724.127	1.606.014
28.103 / 73 kvm.	20.000	8.103	1.752.130	1.772.130	1.650.691
30.101 / 91 kvm.	20.000	10.101	2.184.162	2.204.162	2.052.779
30.323 / 93 kvm.	20.000	10.323	2.232.166	2.252.166	2.097.455
54.208 / 128 kvm.	40.000	14.208	3.072.229	3.112.229	2.899.293
55.540 / 140 kvm.	40.000	15.540	3.360.250	3.400.250	3.167.352

I henhold til vedtægterne er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende generalforsamling hvor en anden andelsværdi er vedtaget.

Fordeling andelsboliger/lejere i ejendommen ser således ud:

	2022	2021
Andelshavere	105	105
Boliger til udlejning	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>106</u>	<u>106</u>

Noter til årsregnskabet

Beregning af andelsværdi - fortsat:

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede max. værdi pr. andelskrone på 203,67 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelsværdien ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med henholdsvis kr. 21.090.000, kr. 10.545.000, kr. 6.327.000 og kr. 2.109.000. Beløbene svarer til en ændring i vurderingen med henholdsvis 1%, 3%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af foreningens aktiver og passiver.

Der er ved beregningen forudsat, at eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering jf. note 8 på kr. 210.900.000.

Beregninger er foretaget for en lejlighed på 71 m²:

Ændring i valuarvurdering	Ændr. i valuarvurd. %	Ændr. i max andelskrone	Ny kursvædi i stamkapital	Reduktion/ stigning
-21.090.000	-10	191,10	1.526.059	-198.068
-10.545.000	-5	203,67	1.625.123	-99.004
-6.327.000	-3	208,69	1.664.686	-59.441
-2.109.000	-1	213,72	1.704.327	-19.800
0	0	216,23	1.724.109	0
2.109.000	1	218,75	1.743.969	19.764
6.327.000	3	223,77	1.783.526	59.325
10.545.000	5	228,80	1.823.166	98.967
21.090.000	10	241,36	1.922.151	197.952

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 8.693.800 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.