

ANDELSBOLIGFORENINGEN PETER FABERS GADE 5-19

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-24
Andelsværdiberegning.....	21-24
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 Peter Faber Gade 5-19 2200 København N Ejendomme: Matr. nr.: 3004 -3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 21 56 93 13 Stiftet: 1. januar 1964 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Juul Nielsen, formand Dorrit Fjord Jensen Nicolai Bloch Linde Bertram Jakobsen Anne Jul
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

Bestyrelse:

Søren Juul Nielsen
Formand

Dorrit Fjord Jensen

Nicolai Bloch Linde

Bertram Jakobsen

Anne Jul

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2022.

Frederiksberg, den 1. marts 2023

Administrator:

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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 regnskabsbrugere 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af andre arealer. I Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 anvendes et andet areal end BBR som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	72	5.475,00
Erhvervslejemål.....	1	91,00
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	2	82,00
	75	5.648,00
Grundareal i m ²		1.546
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.265	17.705
Valuarvurdering.....	24.365	23.619
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.094	4.938
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-437	-423
Foreslået andelsværdi.....	19.100	18.515
Reserver uden for andelsværdi.....	5.168	5.010
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		577
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		487
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		8 %
Øvrige omkostninger.....		38 %
Finansielle poster, netto.....		2 %
Afdrag.....		52 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96 %

Udvikling i hovedtal

	2022	2021	2020	2019	2018
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		17.400	15.100	14.600	14.100

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 eventuel 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 i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

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.

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" 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.

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.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 16, 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		3.158.197	3.158.200	3.141.169
Lejeindtægt, erhverv.....		44.328	44.000	44.066
Vaskeriindtægter.....		86.923	29.000	89.631
Øvrige indtægter.....	1	582	0	288
INDTÆGTER.....		3.290.030	3.231.200	3.275.154
Forsikringer og kontingenter.....	2	-160.070	-160.000	-155.177
Offentlige afgifter.....	3	-579.109	-590.000	-583.161
Renholdelse og vicevært.....	4	-177.183	-165.000	-158.784
Vedligeholdelse.....	5	-282.451	-800.000	-434.394
Administrationsomkostninger.....	6	-415.556	-330.000	-293.997
El.....		-31.815	-30.000	-19.972
OMKOSTNINGER.....		-1.646.184	-2.075.000	-1.645.485
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.643.846	1.156.200	1.629.669
Andre finansielle omkostninger.....	7	-53.408	-55.000	-61.065
RESULTAT FØR SKAT.....		1.590.438	1.101.200	1.568.604
Skat af årets resultat.....	8	-3.999	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.586.439	1.101.200	1.568.604
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag.....		906.376	906.400	900.088
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)....		125.000	125.000	125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		555.063	69.800	543.516
DISPONERET I ALT.....		1.586.439	1.101.200	1.568.604
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.586.439	1.101.200	1.568.604
Afdrag på prioritetsgæld.....		-906.375	-906.400	-900.088
LIKVIDITETSRESULTAT.....		680.064	194.800	668.516

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		133.400.000	130.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	133.400.000	130.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		133.400.000	130.900.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.198	10.198
Andre tilgodehavender.....		39.041	49.176
Periodeafgrænsningsposter.....		177.869	0
Varmeregnskab.....	10	44.467	44.764
Tilgodehavender.....		271.575	104.138
Likvide beholdninger.....	11	7.397.042	4.220.956
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.668.617	4.325.094
AKTIVER.....		141.068.617	135.225.094

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		105.509.913	103.009.913
Afdragskonto.....		23.742.841	22.836.465
Overført resultat.....		351.921	495.693
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		129.604.675	126.342.071
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....		1.500.000	1.375.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		1.627.597	1.072.534
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		3.127.597	2.447.534
Reserve for byfornyelsestilskud.....		3.059.464	2.915.693
Andre reserver (bunden).....		3.059.464	2.915.693
ANDRE RESERVER.....		6.187.061	5.363.227
EGENKAPITAL.....		135.791.736	131.705.298
Prioritetsgæld.....	12	1.534.558	1.540.890
Deposita og forudbetalt leje.....		15.500	15.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.550.058	1.556.390
Prioritetsgæld.....	12	912.707	1.812.751
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.691.234	2.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.226	0
Selskabsskat.....		3.564	0
Anden gæld.....	13	94.092	148.156
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.726.823	1.963.406
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.276.881	3.519.796
PASSIVER.....		141.068.617	135.225.094
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	103.009.913	72.109.913
Årets tilgang.....	2.500.000	30.900.000
	105.509.913	103.009.913
Afdragskonto		
Primo.....	22.836.465	21.936.377
Årets afdrag.....	906.376	900.088
	23.742.841	22.836.465
Overført resultat mv.		
Primo.....	495.692	19.733
Tillægsværdi nye andele.....	0	475.960
Hensat til byfornyelsestilskud.....	-143.771	0
	351.921	495.693
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	129.604.675	126.342.071
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)		
Primo.....	1.375.000	1.250.000
Henlagt af årets overskud.....	125.000	125.000
	1.500.000	1.375.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)		
Primo.....	1.072.534	529.018
Henlagt af årets overskud.....	555.063	543.516
	1.627.597	1.072.534
Andre reserver (ikke bunden).....	3.127.597	2.447.534
Reserve for byfornyelsestilskud		
Reserve primo.....	2.915.693	2.915.693
Reserveret i året.....	143.771	0
	3.059.464	2.915.693
Andre reserver (bunden).....	3.059.464	2.915.693
ANDRE RESERVER.....	6.187.061	5.363.227
EGENKAPITAL.....	135.791.736	131.705.298

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Restancegebyrer m.v.....	582	288	
	582	288	
Forsikringer og kontingenter			2
Bygningsforsikring.....	155.486	150.951	
Arbejdsskedeforsikring.....	2.158	1.869	
Glasforsikring.....	2.426	2.357	
	160.070	155.177	
Offentlige afgifter			3
Vandafgift.....	169.476	201.010	
Renovation.....	174.397	146.915	
Ejendomsskat.....	235.236	235.236	
	579.109	583.161	
Renholdelse og vicevært			4
Vicevært.....	59.730	56.866	
Trappevask.....	101.936	93.542	
Snerydning, grus og saltning.....	5.868	0	
Fjernelse af graffiti.....	2.019	0	
Vinduespolering.....	7.630	8.376	
	177.183	158.784	
Vedligeholdelse			5
Blikkenslager.....	44.153	69.631	
Murer.....	0	40.279	
Tømrer og snedker.....	3.366	33.441	
Elektriker.....	43.316	7.387	
Låseservice.....	7.213	6.285	
Arbejdsweekend.....	-14.461	7.379	
Garmester.....	138.882	0	
Materialer og småanskaffelser.....	0	1.979	
Diverse rådgivning.....	-1	66.411	
Vaskeri.....	53.995	60.630	
Kloakarbejde.....	0	117.960	
Udvidelse bolig 51.....	0	5.797	
Diverse vedligeholdelse.....	5.988	17.215	
	282.451	434.394	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	192.875	189.089	
Revision.....	33.750	31.500	
Varmeregnskab.....	6.100	5.700	
Konsulentbistand.....	73.949	0	
Advokat.....	5.000	0	
Valuarvurdering.....	26.800	0	
Internet.....	2.710	4.500	
Kontorartikler (inkl. print).....	4.696	2.913	
Gebyrer.....	5.860	5.354	
Bestyrelseshonorar.....	46.000	46.400	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.....	14.871	3.117	
Varme vedr. bestyrelseslokaler.....	2.870	3.924	
Folkeregistergebyr.....	75	450	
Diverse (blomster og gaver).....	0	1.050	
	415.556	293.997	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger, bank.....	20.348	18.107	
Prioritetsrenter.....	33.060	42.958	
	53.408	61.065	
Skat af årets resultat			8
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.999	0	
	3.999	0	
Materielle anlægsaktiver			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		27.890.087	
Kostpris 31. december 2022.....		27.890.087	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		103.009.913	
Årets opskrivninger.....		2.500.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....		105.509.913	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		133.400.000	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 kr. 133.400.000 i henhold til vurdering af 1. februar 2023 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 100.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,40%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 27.890.087 kr.

NOTER

					2022 kr.	2021 kr.	Note
Varmeregnskab							
							10
Indbetalt a conto varme.....					-415.344	-409.309	
Afholdte varmeudgifter.....					459.811	454.073	
					44.467	44.764	
Likvide beholdninger							
							11
Nykredit Bank, driftskonto.....					7.397.042	4.220.956	
					7.397.042	4.220.956	
Prioritetsgæld							
							12
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit 0,50%	7.210.000	3.353.641	906.376	33.060	2.447.265	2.312.346	
		3.353.641	906.376	33.060	2.447.265	2.312.346	
					2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					912.707	1.812.751	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					1.534.558	1.540.890	
					2.447.265	3.353.641	
Informationer om indregnede lån							
Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 0,6968 og en restløbetid på 2,75 år.							
					2022 kr.	2021 kr.	
Anden gæld							
							13
A-skat, AM-bidrag, ATP, sociale bidrag m.v.....					842	3.882	
Feriepenge.....					0	311	
Skyldig bestyrelses honorar.....					46.000	42.550	
Skyldig ejendomsservice.....					0	9.134	
Skyldig revision.....					30.500	29.000	
Vurderingshonorar.....					16.750	23.000	
Diverse omkostningskreditorer.....					0	40.279	
					94.092	148.156	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****14****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status.

Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejebolig i 1991.

Hensættelse byfornyelsestilskud

Der er på ejendommen tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte givet i forbindelse med byfornyelsen. Tilbagebetalingen af støtten på kr. 2.915.693 bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. I henhold til Lov om andelsboligforeninger skal støttebeløbet fradrages ved opgørelsen af foreningens formue i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns kommune på kr. 75.000. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 13. januar 2022, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns kommune på kr. 68.771. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 12. januar 2021, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**15**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.447 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 133.400 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	72	5.491	5.491	5.431
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	82	82	82
B6	I alt	75	5.664	5.664	5.604

	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	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	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. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	133.400.000		23.552
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.294.691		4.996
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		21	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	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 ² pr. år
H1 Boligafgift	575
H2 Erhvervslejeindtægter	8
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	285	286	289

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	19.044
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-436
K3 Teknisk andelsværdi	18.608

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	78	77	50
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	78	77	50

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
--	------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	165	164	165

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 129.604.675.

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 9).....	27.890.087
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	133.400.000
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev den 1. februar 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuar M.D.E. Erik Wiborg, til en kontant handelspris på kr. 133.400.000 pr. 31. december 2022.

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 udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		129.604.675
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	133.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>133.400.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	2.447.265	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>2.312.346</u>	134.919
Imødegåelse af eventuelt formuetab.....		-25.167.094
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		104.572.500

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens fordelingstal i følgende brøk:

$$\frac{104.572.500}{5.475} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til kr. 19.100,00 pr. m². (17.400 pr. m² pr. 31/12 2021) gældende frem til næste generalforsamling.

Der er overfor hensat kr. 25.167.094 til imødegåelse af eventuelt formuetab. Andelskronen vil før denne hensættelse kunne opgøres til 23.696,73 kr. pr. m². (23.074 kr. pr. m² 31/12 2021)

NOTER

Note

17

Andelsværdiberegning

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2021	Andelsværdi 31/12 2022
1	5, st. tv	98,50		1.713.900	1.881.350
2	5, st. th.		38,30	0	0
3	5, 1. tv.	84,70		1.473.780	1.617.770
4	5, 1. th.	82,90		1.442.460	1.583.390
5	5, 2. tv.	84,70		1.473.780	1.617.770
6	5, 2. th.	82,90		1.442.460	1.583.390
7	5, 3. tv.	84,70		1.473.780	1.617.770
8	5, 3. th.	82,90		1.442.460	1.583.390
9	5, 4. tv.	141,80		2.467.320	2.708.380
10	5, 4. th.	140,30		2.441.220	2.679.730
11	7, st. tv	139,70		2.430.780	2.668.270
13	7, 1. tv.	84,70		1.473.780	1.617.770
14	7, 1. th.	82,30		1.432.020	1.571.930
15	7, 2. tv.	84,70		1.473.780	1.617.770
16	7, 2. th.	82,30		1.432.020	1.571.930
17	7, 3. tv.	84,70		1.473.780	1.617.770
18	7, 3. th.	82,30		1.432.020	1.571.930
19	7, 4. tv.	142,20		2.474.280	2.716.020
20	7, 4. th.	139,80		2.432.520	2.670.180
21	9, st. tv. (vaskeri)		43,60	0	0
23	9, 1. tv.	67,60		1.176.240	1.291.160
24	9, 1. th.	70,90		1.233.660	1.354.190
25	9, 2. tv.	67,60		1.176.240	1.291.160
26	9, 2. th.	70,90		1.233.660	1.354.190
27	9, 3. tv.	67,60		1.176.240	1.291.160
28	9, 3. th.	70,90		1.233.660	1.354.190
29	9, 4. tv.	115,90		2.016.660	2.213.690
30	9, 4. th.	116,60		2.028.840	2.227.060
31	11, st. tv.		91,30	0	0
32	11, st. th.	75,70		1.317.180	1.445.870
33	11, 1. tv.	70,90		1.233.660	1.354.190
34	11, 1. th.	66,90		1.164.060	1.277.790
35	11, 2. tv.	70,90		1.233.660	1.354.190
36	11, 2. th.	66,90		1.164.060	1.277.790
37	11, 3. tv.	70,90		1.233.660	1.354.190
38	11, 3. th.	66,90		1.164.060	1.277.790
39	11, 4. tv.	116,60		2.028.840	2.227.060
	Transport:	3.059,80	173,20	53.240.520	58.442.180

NOTER

Note

17

Andelsværdiberegning

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2021	Andelsværdi 31/12 2022
	Transport:	3.059,80	173,20	53.240.520	58.442.180
40	11, 4. th.	115,20		2.004.480	2.200.320
41	13, st. tv.	53,40		929.160	1.019.940
43	13, 1. tv.	51,60		897.840	985.560
44	13, 1. th.	51,60		897.840	985.560
45	13, 2. tv.	103,20		1.795.680	1.971.120
47	13, 3. tv.	51,60		897.840	985.560
48	13, 3. th.	51,60		897.840	985.560
49	13, 4. tv.	86,80		1.510.320	1.657.880
50	13, 4. th.	86,00		1.496.400	1.642.600
51	15, st. tv.	80,20		1.395.480	1.531.820
81	15, st. tv.		24,00	0	0
52	15, st. th.	51,60		897.840	985.560
53	15, 1. tv.	51,60		897.840	985.560
54	15, 1. th.	51,60		897.840	985.560
55	15, 2. tv.	51,60		897.840	985.560
56	15, 2. th.	51,60		897.840	985.560
57	15, 3. tv.	51,60		897.840	985.560
58	15, 3. th.	51,60		897.840	985.560
59	15, 4. tv.	86,00		1.496.400	1.642.600
60	15, 4. th.	86,80		1.510.320	1.657.880
61	17, st. tv.	53,40		929.160	1.019.940
63	17, 1. tv.	51,60		897.840	985.560
64	17, 1. th.	51,60		897.840	985.560
65	17, 2. tv.	51,60		897.840	985.560
66	17, 2. th.	51,60		897.840	985.560
67	17, 3. tv.	51,60		897.840	985.560
68	17, 3. th.	51,60		897.840	985.560
69	17, 4. tv.	86,70		1.508.580	1.655.970
70	17, 4. th.	86,00		1.496.400	1.642.600
71	19, st. tv.	80,20		1.395.480	1.531.820
72	19, st. th.	51,60		897.840	985.560
73	19, 1. tv.	51,60		897.840	985.560
74	19, 1. th.	51,60		897.840	985.560
75	19, 2. tv.	51,60		897.840	985.560
76	19, 2. th.	51,60		897.840	985.560
77	19, 3. tv.	51,60		897.840	985.560
78	19, 3. th.	51,60		897.840	985.560
	Transport:	5.302,10	197,20	92.256.540	101.270.110

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2021	Andelsværdi 31/12 2022
	Transport:	5.302,10	197,20	92.256.540	101.270.110
79	19, 4. tv.	86,00		1.496.400	1.642.600
80	19, 4. th.	86,90		1.512.060	1.659.790
		5.475,00	197,20	95.265.000	104.572.500

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2023	Regnskab 2022
	kr.	kr.
Boligafgift.....	3.158.200	3.158.197
Lejeindtægter.....	45.000	44.328
Vaskeriindtægter.....	85.000	86.923
Øvrige indtægter.....	0	582
Indtægter.....	3.288.200	3.290.030
Administrationsomkostninger.....	-420.000	-415.556
Vedligeholdelse.....	-700.000	-282.451
Forsikringer og kontingenter.....	-170.000	-160.070
Offentlige afgifter.....	-585.000	-579.109
Renholdelse og vicevært.....	-185.000	-177.183
El.....	-33.000	-31.815
Finansielle omkostninger.....	-23.000	-53.408
Skat af årets resultat.....	-3.500	-3.999
Omkostninger.....	-2.119.500	-1.703.591
ÅRETS RESULTAT.....	1.168.700	1.586.439
Afdrag på prioritetsgæld.....	-912.707	-906.376
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	-125.000	-125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	-130.993	-555.063
Disponibel beholdning, primo.....	4.854.051	
Disponibel beholdning, ultimo.....	4.854.051	