Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup
53371914

FØRENDE I FONDE
OG FORENINGER
Ri Statsaut. Revisorer

# ANDELSBOLIGFORENINGEN BANGSBO

## ÅRSRAPPORT

## 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den**

_____

**Dirigent**

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

**Side**


**Foreningsoplysninger**

Foreningsoplysninger ..... 3

**Erklæringer**

Ledelsespåtegning ..... 4

Administratorerklæring ..... 4

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7-9

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11-12

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Noter ..... 14-21

Andelsværdiberegning ..... 20-21

**Supplerende beretning**

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget ..... 22


Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|---|---|
| **Foreningen** | Andelsboligforeningen Bangsbo<br>Jyllingevej 21-37, Kaløvej 24-28, Høgholtvej 2-16 og Bangsbovej 73-77<br>2720 Vanløse<br><br>Ejendomme: 2721 Vanløse, København<br><br>CVR-nr.: 64 05 45 11<br>Stiftet: 23. august 1926<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| **Bestyrelse** | Tonny Fischer, formand<br>Casper Kjeld Frederiksen<br>Helle Andst Schæbel<br>Lise Lotte Tang Rasmussen<br>Lena Hounde |
| **Administrator** | Skovgaard Alsig Advokater<br>Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.<br>1414 København K |
| **Revision** | Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Skagensgade 1<br>2630 Taastrup |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2023

Bestyrelse:

| | | |
|---|---|---|
| Tonny Fischer<br>Formand | Casper Kjeld Frederiksen | Helle Andst Schæbel |
| Lise Lotte Tang Rasmussen | Lena Hounde | |

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bangsbo 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.

København, den 22. februar 2023

Administrator:

Skovgaard Alsig Advokater

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bangsbo*

**Konklusion**
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo 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 revisorers 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 og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter 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 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:

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

- 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 22. februar 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo for 2022 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 fælleshus og lignende indtægtsføres løbende. 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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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 ophør af erhvervsudlejningen.

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

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

**Materielle anlægsaktiver**
Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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.

**Egenkapital**
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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). 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.

**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 pantebrevs-restgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## 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 14, 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**
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Beregningen 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.

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | Regnskab 2022<br>kr. | *Er ikke underlagt revision*<br>Budget 2022<br>kr. | Regnskab 2021<br>kr. |
|---|---|---|---|---|
| Boligafgift | | 5.941.858 | 5.940.000 | 5.941.354 |
| Lejeindtægter | 1 | 248.488 | 231.100 | 237.577 |
| Øvrige indtægter | | 220 | 2.000 | 30.668 |
| **INDTÆGTER** | | **6.190.566** | **6.173.100** | **6.209.599** |
| Ejendomsskat og forsikringer | 2 | -1.613.033 | -1.675.000 | -1.583.691 |
| Renholdelse | 3 | -1.035.459 | -1.060.000 | -1.010.926 |
| Vedligeholdelse, løbende | 4 | -839.391 | -750.000 | -654.359 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 5 | -925.900 | -811.000 | -704.711 |
| Administrationsomkostninger | 6 | -498.336 | -591.000 | -446.261 |
| **OMKOSTNINGER** | | **-4.912.119** | **-4.887.000** | **-4.399.948** |
| **RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER** | | **1.278.447** | **1.286.100** | **1.809.651** |
| Andre finansielle omkostninger | 7 | -421.683 | -425.000 | -433.333 |
| **RESULTAT FØR SKAT** | | **856.764** | **861.100** | **1.376.318** |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **856.764** | **861.100** | **1.376.318** |

**LIKVIDITETSRESULTAT**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Årets resultat | | 856.764 | 861.100 | 1.376.318 |
| Afdrag på prioritetsgæld | | -1.309.475 | -1.302.000 | -1.296.970 |
| **LIKVIDITETSRESULTAT** | | **-452.711** | **-440.900** | **79.348** |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | | 57.860.957 | 57.860.957 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 8 | **57.860.957** | **57.860.957** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **57.860.957** | **57.860.957** |
| Individuelle altaner, 2 bankkonti hos Nordea | | 1.704.590 | 2.280.318 |
| Andre tilgodehavender | | 116.514 | 16.735 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 157.168 | 162.281 |
| Antenneregnskab | | 25.600 | 17.397 |
| **Tilgodehavender** | | **2.003.872** | **2.476.731** |
| **Likvide beholdninger** | 9 | **6.553.081** | **4.228.783** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | | **8.556.953** | **6.705.514** |
| **AKTIVER** | | **66.417.910** | **64.566.471** |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Andelskapital | | 61.700 | 61.700 |
| Overført resultat | | 19.283.994 | 23.869.486 |
| **EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER** | | **19.345.694** | **23.931.186** |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom | | 11.560.497 | 6.118.242 |
| **Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)** | | **11.560.497** | **6.118.242** |
| **ANDRE RESERVER** | | **11.560.497** | **6.118.242** |
| **EGENKAPITAL** | | **30.906.191** | **30.049.428** |
| Prioritetsgæld | 10 | 28.604.307 | 29.926.410 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 24.076 | 23.493 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | | **28.628.383** | **29.949.903** |
| Prioritetsgæld | 10 | 1.322.103 | 1.309.475 |
| Mellemregning med beboere | | 2.986.707 | 340.095 |
| Mellemregning med beboere, individuelle altaner | | 1.704.590 | 2.280.318 |
| Anden gæld | 11 | 320.309 | 178.837 |
| Varmeregnskab | | 549.627 | 458.415 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **6.883.336** | **4.567.140** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | | **35.511.719** | **34.517.043** |
| **PASSIVER** | | **66.417.910** | **64.566.471** |
| **Eventualposter mv.** | 12 | | |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 13 | | |
| **Nøgleoplysninger** | 14 | | |
| **Andelsværdiberegning** | 15 | | |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

| EGENKAPITAL | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|---|---|---|
| **Andelskapital** | | |
| Primo | 61.700 | 61.700 |
| | **61.700** | **61.700** |
| **Overført resultat mv.** | | |
| Primo | 23.869.485 | 24.611.410 |
| Overførsel til/fra andre reserver | -5.442.255 | -2.118.242 |
| Rest af årets resultat | 856.764 | 1.376.318 |
| | **19.283.994** | **23.869.486** |
| **EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER** | **19.345.694** | **23.931.186** |
| **Reserveret til vedligeholdelse af ejendom** | | |
| Primo | 6.118.242 | 4.000.000 |
| Overførsel til/fra overført resultat | 5.442.255 | 2.118.242 |
| | **11.560.497** | **6.118.242** |
| **Andre reserver (ikke bunden)** | **11.560.497** | **6.118.242** |
| **ANDRE RESERVER** | **11.560.497** | **6.118.242** |
| **EGENKAPITAL** | **30.906.191** | **30.049.428** |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## NOTER

| | Regnskab 2022 kr. | *Er ikke underlagt revision* Budget 2022 kr. | Regnskab 2021 kr. | Note |
|---|---|---|---|---|
| **Lejeindtægter** | | | | 1 |
| Lejeindtægt, erhverv | 52.187 | 229.000 | 52.275 | |
| Lejeindtægt, antennepositioner | 183.001 | 0 | 176.902 | |
| Lejeindtægt, fælleshus | 13.300 | 2.100 | 8.400 | |
| | **248.488** | **231.100** | **237.577** | |
| **Ejendomsskat og forsikringer** | | | | 2 |
| Ejendomsskat | 1.014.108 | 1.030.000 | 1.014.108 | |
| Vand | 361.461 | 435.000 | 372.649 | |
| El | 90.254 | 60.000 | 52.836 | |
| Forsikringer | 147.210 | 150.000 | 144.098 | |
| | **1.613.033** | **1.675.000** | **1.583.691** | |
| **Renholdelse** | | | | 3 |
| Vinduespolering | 0 | 0 | 13.495 | |
| Snerydning, grus og saltning | 0 | 10.000 | 2.829 | |
| Rengøring | 278.721 | 275.000 | 259.661 | |
| Renovation m.m. | 373.093 | 325.000 | 314.769 | |
| Andre udgifter, ejendomsfunktionær | 22.984 | 0 | 1.469 | |
| Løn, varmemester | 310.255 | 450.000 | 376.153 | |
| Regulering af feriepengeforpligtelse | -174 | 0 | -2.447 | |
| Pension | 42.106 | 0 | 41.310 | |
| Sociale bidrag | 4.420 | 0 | 3.687 | |
| Skadedyrsbekæmpelse | 4.054 | 0 | 0 | |
| | **1.035.459** | **1.060.000** | **1.010.926** | |
| **Vedligeholdelse, løbende** | | | | 4 |
| Blikkenslager | 551.689 | 0 | 550.395 | |
| Kloakarbejde | 65.739 | 0 | 0 | |
| Murer | 70.019 | 0 | 4.775 | |
| Tømrer og snedker | 0 | 0 | 5.638 | |
| Elektriker | 6.924 | 750.000 | 9.466 | |
| Varmeanlæg | 36.150 | 0 | 31.516 | |
| Låseservice | 8.397 | 0 | 0 | |
| Nøgler og skilte | -5.350 | 0 | -4.600 | |
| Glarmester | 2.100 | 0 | 678 | |
| Gård og anlæg | 8.301 | 0 | 4.035 | |
| Diverse vedligeholdelse | 95.422 | 0 | 52.456 | |
| | **839.391** | **750.000** | **654.359** | |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

| | Regnskab 2022 kr. | *Er ikke underlagt revision* Budget 2022 kr. | Regnskab 2021 kr. | Note |
|---|---|---|---|---|
| **Vedligeholdelse, genopretning og renovering** | | | | **5** |
| Rotteskader, kloak | 0 | 0 | 492.361 | |
| Malet køkkentrappe | 210.000 | 250.000 | 106.250 | |
| Udskiftning af linoleum | 151.900 | 0 | 106.100 | |
| Nyt netværk | 564.000 | 561.000 | 0 | |
| | **925.900** | **811.000** | **704.711** | |
| **Administrationsomkostninger** | | | | **6** |
| Administrationshonorar | 205.251 | 206.000 | 198.020 | |
| Revisor | 52.750 | 50.000 | 49.750 | |
| Anden rådgivning | 0 | 20.000 | 0 | |
| Kontingenter/Abonnementer | 810 | 0 | 0 | |
| Kontorhold | 1.301 | 10.000 | 2.500 | |
| Gebyrer m.m. | 20.901 | 20.000 | 19.126 | |
| Telefon og internet | 21.172 | 30.000 | 20.516 | |
| Bestyrelseshonorar | 146.400 | 150.000 | 135.060 | |
| Møder og generalforsamling | 11.428 | 15.000 | 8.226 | |
| Fælleshus, omkostninger | 2.406 | 20.000 | 0 | |
| Drift, fælleslokaler m.m. | 21.550 | 25.000 | 4.763 | |
| Tilskud fester og kurser | 129 | 10.000 | 6.672 | |
| Repræsentation | 2.154 | 5.000 | 0 | |
| Diverse omkostninger | 12.084 | 30.000 | 1.628 | |
| | **498.336** | **591.000** | **446.261** | |
| **Andre finansielle omkostninger** | | | | **7** |
| Renteomkostninger bank | 7.528 | 0 | 3.145 | |
| Prioritetsrenter | 413.128 | 425.000 | 430.188 | |
| Diverse renteomkostninger | 1.027 | 0 | 0 | |
| | **421.683** | **425.000** | **433.333** | |

**Materielle anlægsaktiver** **8**

| | Grunde og bygninger |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2022 | 57.860.957 |
| **Kostpris 31. december 2022** | **57.860.957** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022** | **57.860.957** |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

| | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. | Note |
|---|---|---|---|
| **Likvide beholdninger** | | | **9** |
| Nordea Danmark 0109 105 066 | 4.439.925 | 2.102.191 | |
| Nordea Danmark 0109 105 058 | 42.470 | 52.456 | |
| Nordea Danmark 0306 123 068 | 2.070.686 | 2.074.136 | |
| | **6.553.081** | **4.228.783** | |

**Prioritetsgæld** **10**

| | Restgæld primo | Afdrag i året | Renter og bidrag | Restgæld ultimo | Kursværdi ultimo |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Nordea Kredit | 15.695.354 | 833.800 | 188.163 | 14.861.554 | 12.040.948 |
| 2. Nordea Kredit | 15.540.531 | 475.675 | 224.965 | 15.064.856 | 11.293.699 |
| | **31.235.885** | **1.309.475** | **413.128** | **29.926.410** | **23.334.647** |

| | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|---|---|---|
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen: | | |
| Kort del af gæld (under 1 år) | 1.322.103 | 1.309.475 |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | 28.604.307 | 29.926.410 |
| | **29.926.410** | **31.235.885** |
| Restgæld efter 5 år | 23.187.134 | 24.560.993 |

**Informationer om indregnede lån**

1. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 17.755, rentesats 0,87% p.a., restløbetid 16,5 år

2. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 16.505, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 27 år

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Anden gæld** | | | **11** |
| A-skat og ATP mv. | 27.173 | 36.978 | |
| Feriepenge | 14.688 | 54.967 | |
| Skyldig revisor | 52.750 | 49.750 | |
| Diverse omkostningskreditorer | 225.698 | 37.142 | |
| | **320.309** | **178.837** | |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

| | Note |
|---|---|
| **Eventualposter mv.** | **12** |

**Andelshaverne 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 tilpengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Kredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Ophørsbeskatning**

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da det ikke forventes, at der vil blive udløst ejendomsavance-beskatning.

| | |
|---|---|
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | **13** |

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.926, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 57.861. Ejendommens værdi udgør t.kr. 219.800 i henhold til fastlåst valuarvurdering.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav, samt t.kr. 500 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | | 31-12-2022 Antal | 31-12-2022 BBR Areal m² | 31-12-2021 BBR Areal m² | 31-12-2020 BBR Areal m² |
|---|---|---|---|---|---|
| B1 | Andelsboliger | 156 | 12.080 | 12.080 | 12.080 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 1 | 91 | 91 | 91 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 4 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | **I alt** | **161** | **12.171** | **12.171** | **12.171** |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|---|---|---|---|---|---|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | | | ☒ | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? | | | ☒ | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1926 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1927 |

| | | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | ☒ |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | | |

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

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | ☒ | |

| | | kr. | Gns. kr. pr. m² |
|---|---|---|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 219.800.000 | 18.059 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 11.560.497 | 950 |
| | | % | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 5 | |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

14

| | | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | ☒ |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | ☒ |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | ☒ |

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| | | Gns. kr. pr. andels-m² pr. år |
|---|---|---|
| H1 | Boligafgift | 492 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 19 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | | 2020 kr. pr. m² | 2021 kr. pr. m² | 2022 kr. pr. m² |
|---|---|---|---|---|
| J | Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år) | 152 | 114 | 71 |

| | | Gns. kr. pr. andels-m² |
|---|---|---|
| K1 | Andelsværdi | 15.553 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 2.231 |
| K3 | **Teknisk andelsværdi** | **17.784** |

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | | 2020 kr. pr. m² | 2021 kr. pr. m² | 2022 kr. pr. m² |
|---|---|---|---|---|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 62 | 54 | 69 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 58 | 76 |
| M3 | **Vedligeholdelse i alt** | **62** | **112** | **145** |

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

| | | |
|---|---|---|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 39 % |

| | | 2020 kr. pr. m² | 2021 kr. pr. m² | 2022 kr. pr. m² |
|---|---|---|---|---|
| R | Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år) | 109 | 107 | 108 |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

Note

**Andelsværdiberegning** 15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 19.345.694.

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 8) | 57.860.957 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom | 219.800.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi | 181.000.000 |

Ejendommen blev den 22. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 219.800.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022 | | | 19.345.694 |
| Handelsværdi som udlejningsejendom | 219.800.000 | | |
| - Bogført værdi af ejendom | 57.860.957 | | 161.939.043 |
| Bogført værdi prioritetsgæld | 29.926.410 | | |
| - Kursværdi prioritetsgæld | 23.334.647 | | 6.591.763 |
| Foreningens formue pr. 31. december 2022 | | | **187.876.500** |
| | | 187.876.500 | |
| Andelsværdi pr. andelskrone | | 61.700,00 | 3.045,00 |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{187.876.500 \quad x \quad \text{andelsindskud}}{61.700,00}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 49 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3.045,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 3.025,00.

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|---|---|---|---|---|
| 20 | 300,00 | 6.000 | 913.500 | 18.270.000 |
| 24 | 312,50 | 7.500 | 951.563 | 22.837.500 |
| 15 | 325,00 | 4.875 | 989.625 | 14.844.375 |
| 5 | 337,50 | 1.688 | 1.027.688 | 5.138.438 |
| 3 | 350,00 | 1.050 | 1.065.750 | 3.197.250 |
| 2 | 362,50 | 725 | 1.103.813 | 2.207.625 |
| 20 | 375,00 | 7.500 | 1.141.875 | 22.837.500 |
| 31 | 387,50 | 12.013 | 1.179.938 | 36.578.063 |
| 8 | 400,00 | 3.200 | 1.218.000 | 9.744.000 |
| 3 | 500,00 | 1.500 | 1.522.500 | 4.567.500 |
| 8 | 550,00 | 4.400 | 1.674.750 | 13.398.000 |
| 5 | 600,00 | 3.000 | 1.827.000 | 9.135.000 |
| 3 | 625,00 | 1.875 | 1.903.125 | 5.709.375 |
| 2 | 650,00 | 1.300 | 1.979.250 | 3.958.500 |
| 2 | 675,00 | 1.350 | 2.055.375 | 4.110.750 |
| 2 | 725,00 | 1.450 | 2.207.625 | 4.415.250 |
| 2 | 750,00 | 1.500 | 2.283.750 | 4.567.500 |
| 1 | 775,00 | 775 | 2.359.875 | 2.359.875 |
| **156** | | **61.700** | | **187.876.500** |

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

## BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET

**Likviditetsoversigt (ikke revideret)**

| | |
|---|---|
| Omsætningsaktiver 1. januar 2022 | 6.705.514 |
| Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 1. januar 2022 | -3.281.158 |
| Resultat før skat i 2022 | 856.764 |
| Årets betalte afdrag på prioritetsgælden | -1.309.475 |
| **LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2022** | **2.971.645** |
| Omsætningsaktiver 31. december 2022 | 8.556.953 |
| Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 31. december 2022 | -5.585.308 |
| | **2.971.645** |
| Forventede afdrag på prioritetsgælden i 2023 | -1.322.103 |
| Forventet resultat før skat i 2023 | 1.217.000 |
| **FORVENTET LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2023** | **2.866.542** |

Likviditetsoversigten er udarbejdet under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB

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."*

**Bente Skovgaard Alsig**
**Administrator**
*Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333*
*IP: 81.7.xxx.xxx*
*2023-02-22 13:44:10 UTC*
NEM ID

**Helle Andst Schæbel**
**Bestyrelsesmedlem**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-585662327776*
*IP: 185.150.xxx.xxx*
*2023-02-22 13:48:40 UTC*
NEM ID

**Tonny Fischer**
**Bestyrelsesformand**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-024138818625*
*IP: 89.23.xxx.xxx*
*2023-02-22 17:21:24 UTC*
NEM ID

**Casper Kjeld Frederiksen**
**Bestyrelsesmedlem**
*Serienummer: a826c278-039a-49b3-8ca7-26b42de1a3eb*
*IP: 213.237.xxx.xxx*
*2023-02-23 14:08:01 UTC*
MitID

**Lena Hounde**
**Bestyrelsesmedlem**
*Serienummer: f8d72691-4cb9-4101-8d4f-f1f3591e42fd*
*IP: 89.23.xxx.xxx*
*2023-02-23 15:05:47 UTC*
MitID

**Lise Lotte Tang Rasmussen**
**Bestyrelsesmedlem**
*Serienummer: 25e6e36c-2f94-42b9-8c62-015601d853c2*
*IP: 89.23.xxx.xxx*
*2023-02-24 17:52:17 UTC*
MitID

**Lars Jørgen Rasmussen**
**Statsautoriseret revisor**
*Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142*
*IP: 104.28.xxx.xxx*
*2023-02-24 19:58:18 UTC*
MitID

*Penneo dokumentnøgle: T8GL4-54CSL-VMGOG-S1B5F-VQQHE-FZSTB*

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

**Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**