

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

**Andelsboligforeningen
Husumgade 19 – 21, København**

Årsrapport for 2022

Administrator:
Advodan Ejendomsadministration
Glostrup Torv 6-10
2600 Glostrup
Telefon: 46 14 50 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 16
Værdiansættelse af andelene	17 - 18

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

CVR-NR : 77 62 20 12

MATR. NR. : 2899 Udenbys Klædebo Kvarter

BELIGGENHED : Husumgade 19 – 21, København

ANTAL LEJLIGHEDER : 23 beboelseslejligheder.
I alt 1.450 m².

OPFØRELSESÅR : 1899

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32,
2900 Hellerup

ADMINISTRATOR : Advodan Ejendomsadministration
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Mail: Ejendomsadministration: adm2600@advodan.dk

VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 27. august 2020.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Husumgade 19 - 21 skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har 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 andelsboligforeninger ved valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2023

I bestyrelsen:

Jacob Hasselbalch

Hannibal Steensen

Jesper Højgaard Pedersen

Mette Kolding

Katarina Flyvholm Jensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

Glostrup, den 8. februar 2023

Administrator:

Advodan Ejendomsadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Husumgade 19 - 21

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgade 19 – 21 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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.

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

Vi kommunikerer med 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.

Hellerup, den 8. februar 2023
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 og oplysning om andelenes værdi.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, idet prioritetsgæld er optaget til kursværdi mod tidligere til restgæld. Ændringen påvirker ikke resultatopgørelsen for 2021. Egenkapitalen er primo forøget med kr. 362.652 og prioritetsgælden er primo formindsket med kr. 362.652.

Udover ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, 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.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Ejendomme

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på forenings egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendomme (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. Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18.

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.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

		Budget (ej revideret) 2022 kr.	Realiseret 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.
INDTÆGTER	Note			
Boligafgift		886.994	886.994	873.885
Indtægter fællesarbejde		0	3.600	8.400
INDTÆGTER I ALT		886.994	890.594	882.285
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	1	186.524	177.133	178.939
Forsikringer	2	60.095	59.819	58.358
Vicevært/renholdelse.	3	56.232	50.114	52.084
Elektricitet		8.500	8.516	7.967
Administrationshonorar		49.771	49.771	48.781
Revision		16.375	17.050	16.375
Andre driftsudgifter	4	42.470	34.129	47.285
Vedligeholdelse	5	283.721	57.017	45.590
UDGIFTER I ALT		703.688	453.549	455.379
Finansielle poster				
Prioritetsrenter		-143.974	- 133.334	- 95.004
Omlægningsomkostninger		0	0	- 28.403
Renteudgifter		-1.000	- 978	- 324
FINANSIELLE POSTER I ALT		-144.974	-134.312	-123.731
ÅRETS RESULTAT		38.332	302.733	303.175
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat		38.332	302.733	303.175
Afdrag på prioritetsgæld		-38.330	-48.970	0
KONTANT RESULTAT		2	253.763	303.175

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

		31/12 2022	31/12 2021
<u>AKTIVER</u>	Note	kr.	kr.
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen:			
Mæglervurdering	6	29.075.000	29.550.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>29.075.000</u>	<u>29.550.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>2.018.037</u>	<u>2.028.101</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.018.037</u>	<u>2.028.101</u>
AKTIVER I ALT		<u>31.093.037</u>	<u>31.578.101</u>
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	7	<u>23.789.862</u>	<u>23.302.769</u>
Prioritetsgæld	8	<u>6.086.848</u>	<u>8.156.378</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>6.086.848</u>	<u>8.156.378</u>
Kortfristet del af langfristede gæld		47.004	48.970
Varmeregnskab indeværende år	9	7.570	5.548
Varmeregnskab tidligere år		0	12.535
Forudbetalt husleje		3.755	315
Mellemregning vedrørende salg af lejligheder m.v.		1.094.171	1.500
Skyldige omkostninger	10	<u>63.827</u>	<u>50.086</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>1.216.327</u>	<u>118.954</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>7.303.175</u>	<u>8.275.332</u>
PASSIVER I ALT		<u>31.093.037</u>	<u>31.578.101</u>
Eventualforpligtelse	11		
Fastholdt vurdering	6		

NOTER

	Budget		
	(ej revideret)	Realiseret	Realiseret
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
Ejendomsskat	78.968	78.968	78.968
Renovation	57.556	57.556	50.712
Vandafgift	50.000	40.609	49.259
	<u>186.524</u>	<u>177.133</u>	<u>178.939</u>
<u>Note 2 - Forsikring</u>			
Ejendom	56.379	56.103	54.642
Bestyrelsesansvar	3.716	3.716	3.716
	<u>60.095</u>	<u>59.819</u>	<u>58.358</u>
<u>Note 3 - Vicevært/renholdelse.</u>			
Viceværtsservice	39.338	39.629	38.423
Viceværtsservice, ekstra	2.000	0	0
Arbejdsskedeforsikring	1.894	1.894	1.643
Salt, snerydning m.v.	13.000	8.591	12.018
	<u>56.232</u>	<u>50.114</u>	<u>52.084</u>
<u>Note 4 - Andre driftsudgifter</u>			
Gebyrer og porto	6.000	3.129	3.394
Bestyrelsesgodtgørelser	15.800	15.800	15.400
Ejendomsvurdering	11.250	9.950	22.500
Hjemmeside	3.420	3.420	3.300
Mødeudgifter og generalforsamling	1.500	0	0
Kontorartikler m.v.	500	0	180
Beboeraktiviteter	4.000	1.830	2.511
	<u>42.470</u>	<u>34.129</u>	<u>47.285</u>

NOTE R - fortsat

	Budget		
	(ej revideret)	Realiseret	Realiseret
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 5 - Vedligeholdelse</u>			
Blikkenslager		25.427	13.998
Malerartikler.....		0	1.156
Rep. varmeanlæg		7.215	2.927
Elektriker		4.247	0
Gård, vej og have		16.938	1.509
Materialekøb arbejdsdag		814	910
Låsesmed		782	90
Konsulent		1.594	0
Budget ufordelt	283.721	0	0
Ordinær vedligeholdelse	283.721	57.017	20.590
Renovering facade/dækket i porten	0	0	25.000
Genopretning/renovering	0	0	25.000
Vedligeholdelse i alt	283.721	57.017	45.590
		31/12 2022	31/12 2021
		kr.	kr.
<u>Note 6 - Ejendommen</u>			
Anskaffelsessum primo		5.819.185	5.819.185
Tag og facaderenovering Trappeopgang mv.....		2.992.406	2.992.406
Trappeopgang og vvs.....		1.747.104	415.813
Faldstammer.....		31.875	0
Opskrivning til ejendomsværdi primo	20.322.596		
Årets regulering	-1.838.166	18.484.430	20.322.596
		29.075.000	29.550.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar John Munch og Keld Abildgaard, CERA, den 6. januar 2023.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 29.075.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på, 4,00% incl. inflation.

NOTE R - fortsat**Note 6 - Ejendommen - fortsat****Følsomhedsberegning i valuarvurderingen**

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,0 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 1,3 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Den ovenstående valuarvurdering er ikke lagt til grund for værdiansættelse af andelene.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

	Saldi	Årets	Saldi
	primo	bevægelser	ultimo
Note 7 - Egenkapital			
Årets opskrivning af dagsværdi ejendom	20.322.596	- 1.838.166	18.484.430
Overført resultat	2.617.521	302.733	2.920.254
Kursregulering, prioritetsgæld	362.652	2.022.526	2.385.178
	<u>23.302.769</u>	<u>487.093</u>	<u>23.789.862</u>

		31/12 2022	31/12 2021
	Oprindelig	Kursværdi	Restgæld
Note 8 - Prioritetsgæld	kr.	kr.	kr.
Nordea 1%, 27 år og 9 måneder	6.786.000	4.768.522	6.786.000
Nordea 1,5%, 30 år og 0 måneder ...	1.782.000	1.365.330	1.782.000
		<u>6.133.852</u>	<u>8.519.030</u>
			<u>8.568.000</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	47.004	48.970
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.086.848	8.156.378
	<u>6.133.852</u>	<u>8.205.348</u>

Obligationslånet er afdragsfrit frem til 4. kvartal 2029.

NOTE R - fortsat

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<u>Note 9 - Varmeregnskab indeværende år</u>		
Aconto indbetalinger	34.600	33.500
Afholdte udgifter	27.030	27.952
	<u>7.570</u>	<u>5.548</u>

Note 10 - Skyldige omkostninger

Håndværkerudgifter m.m.	45.440	29.860
Afsat el	2.012	3.851
Revision	16.375	16.375
	<u>63.827</u>	<u>50.086</u>

Note 11 - Eventualforpligtelse

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter t.kr. 6.134 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 29.075.

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 1 andelshavere

Note 12 - Nøgletal

		31.12.2022	
		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	23	1.450
	I alt	23	1.450

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	X			
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelses år	1984
D2	Ejendommens opførelses år	1899

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	

Note 12 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.025.000	20.017

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.073.106	2.119

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10,6

	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 der 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 andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	75.009	x12	/1.450	621

Note 12 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020 kr. pr m²	2021 kr. pr m²	2022 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag),	-149	209	209

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.621	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.645	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	18.266	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 kr. pr m2	2021 kr. pr m2	2022 kr. pr m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	14	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning	348	17	0
M3	Vedligeholdelse i alt	415	31	39

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020 kr. pr m2	2021 kr. pr m2	2022 kr. pr m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	34

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelsen af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel, med mindre der er brugt den fastfrosne valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<u>Anskaffel- sespris</u>	<u>Mægler- vurdering</u>	<u>Ejendoms- vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance	23.789.862	23.789.862	23.789.862
Ejendommens bogførte værdi	-29.075.000	-29.075.000	-29.075.000
Anskaffelsessum	8.811.591		
Mæglervurdering pr. 31. december 2019 ...		29.025.000	
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021			20.500.000
Fornyelser efter indefrysning (vurderet værdi)		533.694	
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	0	6.133.852	6.133.852
Prioritetsgæld kursværdi	0	-6.133.852	-6.133.852
	<u>3.526.453</u>	<u>24.273.556</u>	<u>15.214.862</u>
Andelsboligers areal i m ²	<u>1.450</u>	<u>1.450</u>	<u>1.450</u>
Maksimal andelsværdi pr. m ²	<u>2.432</u>	<u>16.740</u>	<u>10.493</u>

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 31. december 2019 af valuar CERA. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten t.kr. 29.025, baseret på en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Foreningen har indhentet en valuarvurdering pr. 31. december 2022, hvor udlejningsejendommen ifølge valuarrapporten udgør t.kr. 29.075. Såfremt at denne værdi bruges vil andelskronen stige.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2022		24.273.556
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	1.701.404	
Årets regulering i hensættelse.....	1.371.702	-3.073.106
Andelsværdi		21.200.450
Andelsværdi pr. m²		14.621,00

Ovenstående skønnede fornødne midler til kommende renovering m.v. er fratrukket ved beregning af andelenes samlede værdi, således at uregelmæssige udsving forsøges undgået.

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til 14.621 kr.pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2021	14.621,00
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2020	14.363,00
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2019	14.363,00
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2018	15.191,00
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2017	14.971,00
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2016	14.325,34
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2015	13.990,92
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2014	13.742,24
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2013	14.771,58
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2012	14.498,61

Antal andele	Areal kvm pr andelstype	Areal kvm i alt	Andelsværdi (kr) pr. andelstype	Andelsværdi (kr) incl. Indskud
1	116	116	1.696.036	1.696.036
21	61	1281	891.881	18.729.501
1	53	53	774.913	774.913
23		1450		21.200.450

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.”

Jeppe Winding

SignerRole

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-02-28 13:04:35 UTC



Mette Kolding

SignerRole

Serienummer: ac1c4ea1-a0ec-4162-ab80-ea7e4a17c86d

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-28 22:03:58 UTC



Jacob Adam Hasselbalch

SignerRole

Serienummer: 2073be00-29e8-49bd-aa63-2c775461f2dc

IP: 217.116.xxx.xxx

2023-03-02 16:23:29 UTC



Hans Christian Færch

SignerRole

Serienummer: CVR:28848706-RID:1196696605433

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-03-02 21:33:29 UTC



Jesper Højgaard Pedersen

SignerRole

Serienummer: 6be74300-d0f6-4258-b045-6259f7b1cfb

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-03-03 07:29:09 UTC



Katarina Flyvholm Jensen

SignerRole

Serienummer: fc0fe6cd-104b-4741-acac-b1c4c9c8ccfc

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-03-05 09:52:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: TSHG3-QBJJ2-K4I00-71F2E-X0EYX-DHZL0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

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.”

Hannibal Aleksander Malmborg Steensen

SignerRole

Serienummer: 4fbc5521-11c9-46e5-abe4-588511defdd3

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-20 17:20:58 UTC



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 signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>