

A/B CARL MØLLERS ALLE 2-4

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Carl Møllers Alle 2-4 Carl Møllers Alle 2-4 2860 Søborg
	Ejendomme: Matr.nr. 7n Buddinge CVR-nr.: 26 14 08 38 Stiftet: 14. maj 2001 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Mette Skovgaard Steensen, formand Freja Omega Menghini Elleby Emil Højbjerg Jensen Line Højbjerg Jensen Dan Poulsen
Administrator	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for A/B Carl Møllers Alle 2-4.

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. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 27. september 2022

Bestyrelse:

Mette Skovgaard Steensen
Formand

Freja Omega Menghini Elleby

Emil Højbjerg Jensen

Line Højbjerg Jensen

Dan Poulsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Carl Møllers Alle 2-4 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

København, den 27. september 2022

Administrator:

Sjeldani Boligadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Carl Møllers Alle 2-4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 27. september 2022

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 arealer. I A/B Carl Møllers Alle 2-4 anvendes andelsindskuddene 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 BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	24	1.407
Boliglejemål.....	2	119
	26	1.526

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.798	10.878
Valuarvurdering.....	22.104	20.380
Anskaffelsessum (kostpris).....	6.856	6.322
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	8.093	7.462
Foreslået andelsværdi.....	9.460	8.722
Reserver uden for andelsværdi.....	4.906	4.523

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	880
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	579

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	11 %
Øvrige omkostninger.....	36 %
Finansielle poster, netto.....	18 %
Afdrag.....	35 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	91 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Vedtaget andelskrone.....		23,65	22,50	21,00	21,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for 2021/22 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til dagsværdi. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.

Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer, som har medført at der ikke længere er krav om indhentning af ny valuarvurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021/22 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 21.453 tkr. og egenkapitalen pr. 1. juli 2021 er faldet med 21.453 tkr.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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 acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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

Andelskroneopgørelse

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....		1.238.108	1.238.108	1.219.811
Lejeindtægter.....		68.879	69.000	69.154
Øvrige indtægter.....	1	53.710	4.200	27.248
INDTÆGTER.....		1.360.697	1.311.308	1.316.213
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-65.957	-77.000	-64.514
Forbrugsafgifter.....	3	-185.402	-170.000	-168.542
Renholdelse.....	4	-33.180	-40.000	-57.791
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-122.506	-200.000	-213.486
Administrationsomkostninger.....	6	-120.309	-148.989	-132.780
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-1.257	0	-1.915
OMKOSTNINGER.....		-528.611	-635.989	-639.028
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		832.086	675.319	677.185
Andre finansielle omkostninger.....	7	-206.920	-163.652	-160.734
RESULTAT FØR SKAT.....		625.166	511.667	516.451
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		625.166	511.667	516.451
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		625.166	511.667	516.451
DISPONERET I ALT.....		625.166	511.667	516.451
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		625.166	511.667	516.451
Afdrag på prioritetsgæld.....		-387.666	-387.669	-384.492
LIKVIDITETSRESULTAT.....		237.500	123.998	131.959

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		9.647.044	9.647.044
Materielle anlægsaktiver.....	8	9.647.044	9.647.044
ANLÆGSAKTIVER.....		9.647.044	9.647.044
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		6.054	40.585
Andre tilgodehavender.....		17.600	17.377
Periodeafgrænsningsposter.....		83.948	61.018
Varmeregnskab.....	13	28.865	0
Antenneregnskab.....	9	1.456	2.164
Tilgodehavender.....		137.923	121.144
Likvide beholdninger	10	4.053.477	754.430
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.191.400	875.574
AKTIVER.....		13.838.444	10.522.618

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		562.800	562.800
Overført resultat.....		-9.251.919	-8.944.296
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-8.689.119	-8.381.496
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse.....		6.902.351	5.969.561
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		6.902.351	5.969.561
ANDRE RESERVER.....		6.902.351	5.969.561
EGENKAPITAL.....		-1.786.768	-2.411.935
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		47.493	46.236
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		47.493	46.236
Prioritetsgæld.....	11	15.070.152	12.126.969
Deposita og forudbetalt leje.....		17.559	31.788
Langfristede gældsforpligtelser.....		15.087.711	12.158.757
Prioritetsgæld.....	11	453.817	387.666
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	20.302
Mellemregning med administrator.....		218	5.194
Forudmodtaget boligafgift mv.....		6.054	20.283
Anden gæld.....	12	29.919	84.300
Varmeregnskab.....	13	0	211.815
Kortfristede gældsforpligtelser.....		490.008	729.560
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.577.719	12.888.317
PASSIVER.....		13.838.444	10.522.618
 Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Ansvars- og besvigelsesforsikring	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	562.800	562.800
	562.800	562.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	0	21.452.956
Ændring af praksis.....	0	-21.452.956
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
primo.....	0	0
Overført resultat mv.		
Primo.....	-8.944.295	-9.460.747
Overførsel til/fra andre poster.....	-932.790	0
Rest af årets resultat.....	625.166	516.451
	-9.251.919	-8.944.296
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-8.689.119	-8.381.496
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse		
Primo.....	5.969.561	5.969.561
Årets regulering.....	932.790	0
	6.902.351	5.969.561
Andre reserver (ikke bunden).....	6.902.351	5.969.561
ANDRE RESERVER.....	6.902.351	5.969.561
EGENKAPITAL.....	-1.786.768	-2.411.935

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Lejeindtægt, haver og kælderrum.....	1.200	0	1.200	
Snerydningsgebyr.....	9.000	0	3.000	
Vaskeriindtægter.....	25.010	4.200	23.048	
Pligtarbejde.....	18.500	0	0	
	53.710	4.200	27.248	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	38.103	42.000	38.103	
Forsikringer.....	25.985	35.000	24.749	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.869	0	1.662	
	65.957	77.000	64.514	
Forbrugsafgifter				3
Renovation.....	69.145	68.000	66.149	
Elektricitet.....	28.787	22.000	21.658	
Vandafgift.....	87.470	80.000	80.735	
	185.402	170.000	168.542	
Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	-4.038	0	40.541	
Trappevask.....	34.845	0	17.250	
Snerydning, grus og saltning.....	2.373	0	0	
Øvrig renholdelse.....	0	40.000	0	
	33.180	40.000	57.791	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	2.044	0	32.953	
Vaskeri.....	61.950	0	0	
Elektriker.....	4.337	0	15.800	
Varmeanlæg.....	14.605	0	32.392	
Låseservice.....	494	0	5.209	
Have og gårdanlæg.....	24.299	0	79.843	
Maskiner og redskaber.....	14.777	0	3.576	
Hårde hvidevarer.....	0	0	41.638	
Skadedyr.....	0	0	2.075	
Diverse vedligeholdelse.....	0	200.000	0	
	122.506	200.000	213.486	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	37.688	37.689	36.591	
Revision.....	25.375	24.000	19.000	
Opstilling af regnskab.....	0	0	5.000	
Arkitekt/rådgivning.....	10.581	0	0	
Kontingenter/Abonnementer.....	5.604	0	0	
Handelsværdiurdering.....	0	25.000	22.675	
Gebyrer, porto og kontorhold.....	4.747	9.000	5.570	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	17.500	17.500	17.500	
Varmeregnskab, kontrolmanual.....	11.518	10.800	10.815	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder mv.....	0	4.000	834	
Beboerarrangementer.....	1.552	5.000	1.000	
Øvrige administrative omkostninger.....	5.744	16.000	13.795	
	120.309	148.989	132.780	
Andre finansielle omkostninger				7
Prioritetsrenter.....	146.035	163.652	159.266	
Renter, øvrige.....	2.991	0	1.468	
Låneomkostninger ved optagelse af lån.....	52.894	0	0	
Skattetillæg, SKAT.....	5.000	0	0	
	206.920	163.652	160.734	
Materielle anlægsaktiver				8
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2021.....			9.647.044	
Kostpris 30. juni 2022.....			9.647.044	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....			9.647.044	
		2022 kr.	2021 kr.	
Antenneregnskab				9
Indbetalt a conto antenne.....		-57.767	-57.438	
Afholdte serviceydelser antenne.....		57.060	57.438	
Antenneregnskab, afregning.....		2.163	2.164	
		1.456	2.164	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Likvide beholdninger			10
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	3.585.917	282.873	
Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto.....	12.037	14.058	
Arbejdernes Landsbank.....	455.128	456.557	
Kassebeholdning.....	395	942	
	4.053.477	754.430	

Prioritetsgæld **11**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, tkr. 13.000.....	12.514.635	387.666	146.035	12.126.969	11.548.264
Nykredit, tkr. 3.397.....	0	0	0	3.397.000	3.429.322
	12.514.635	387.666	146.035	15.523.969	14.977.586
				2022 kr.	2021 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	453.817	387.666
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	15.070.152	12.126.969
	15.523.969	12.514.635
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	13.202.633	10.544.033

Informationer om indregnede lån

Nykredit kontantlån nr. 2, med en hovedstol på tkr. 13.000, og en rente på 0,8230%.
Restløbetid 27,75 år.

Nykredit kontantlån nr. 6, med en hovedstol på tkr. 3.397, og en rente på 3,8444%.
Restløbetid 30 år.

	2022 kr.	2021 kr.	
Anden gæld			12
Skyldig el.....	4.919	5.159	
Skyldig administrator.....	0	40.141	
Skyldig revision.....	25.000	24.000	
Havedag (gebyr).....	0	14.500	
Diverse skyldige omkostninger.....	0	500	
	29.919	84.300	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	-97.638	-97.638	
Afholdte varmeudgifter.....	150.639	70.162	
Afregning varme.....	-24.136	-184.339	
	28.865	-211.815	
 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 foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			15
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.524 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 9.647 tkr.			
Ansvars- og besvigelsesforsikring			16
Foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør henholdsvis 2.234.490 kr. og 500.000 kr.			

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2022		30-6-2021	30-6-2020
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	1.407	1.407	1.407
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	119	119	119
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	26	1.526	1.526	1.526

	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	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		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		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.100.000	20.380	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.902.351	4.523	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22		

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger (fortsat)

		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-m ² pr. år
H1	Boligafgift	880
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	49

		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)	166	367	444

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.460
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.093
K3	Teknisk andelsværdi	17.553

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	122	140	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	122	140	80

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-61 %
---	--	-------

		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)	122	273	276

NOTER

Note

18

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -8.689.119.

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).....	9.647.044
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	16.600.000

Ejendommen blev den 25. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg og Partnere til en kontant handelspris på kr. 31.100.000 pr. 1. juni 2020.

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.

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 30. juni 2022.....	-8.689.119
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.100.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>9.647.044</u>
	21.452.956
Bogført værdi prioritetsgæld.....	15.523.969
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>14.977.586</u>
	546.383
Foreningens formue pr. 30. juni 2022.....	13.310.220

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:

$$\frac{13.310.220}{562.800} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 23,65 kr., svarende til 9.460,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 400,00 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

18

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
12	20.800	249.600	491.920	5.903.040
1	16.400	16.400	387.860	387.860
1	46.400	46.400	1.097.360	1.097.360
3	31.600	94.800	747.340	2.242.020
2	15.200	30.400	359.480	718.960
1	31.200	31.200	737.880	737.880
1	24.400	24.400	577.060	577.060
1	12.000	12.000	283.800	283.800
1	24.800	24.800	586.520	586.520
1	32.800	32.800	775.720	775.720
24		562.800		13.310.220