

A/B CARL MØLLERS ALLE 2-4

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

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 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-23
Andelsværdiberegning.....	22-23

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 2022 - 30. juni 2023
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 10. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023. 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 2023.

København, den 10. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 aflægges 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 10. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af 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, tillagt forbedringer.....	22.762	20.987
Anskaffelsessum (kostpris).....	7.515	6.929
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	9.603	8.854
Foreslået andelsværdi.....	10.601	9.774
Reserver uden for andelsværdi.....	4.906	4.523

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	1.017
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	580

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	63 %
Øvrige omkostninger.....	14 %
Finansielle poster, netto.....	9 %
Afdrag.....	14 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	93 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Vedtaget andelskrone.....		23,65	23,65	22,50	21,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Års 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reservede 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.

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.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andelskroneopgørelse

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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....		1.430.847	1.430.847	1.238.108
Lejeindtægter.....	1	58.341	69.000	68.879
Øvrige indtægter.....	2	49.142	20.000	53.710
INDTÆGTER.....		1.538.330	1.519.847	1.360.697
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-67.874	-69.103	-65.957
Forbrugsafgifter.....	4	-192.427	-198.000	-185.402
Renholdelse.....	5	-39.117	-40.000	-33.180
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-133.846	-200.000	-122.506
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-1.881.600	0	0
Administrationsomkostninger.....	8	-127.813	-130.957	-120.309
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-1.968	0	-1.257
OMKOSTNINGER.....		-2.444.645	-638.060	-528.611
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-906.315	881.787	832.086
Andre finansielle omkostninger.....	9	-293.400	-311.291	-206.920
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.199.715	570.496	625.166
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.199.715	570.496	625.166
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-1.199.715	570.496	625.166
DISPONERET I ALT.....		-1.199.715	570.496	625.166
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-1.199.715	570.496	625.166
Afdrag på prioritetsgæld.....		-453.818	-453.821	-387.666
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-1.653.533	116.675	237.500

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		9.647.044	9.647.044
Udskiftning af vinduer.....		926.759	0
Materielle anlægsaktiver.....	10	10.573.803	9.647.044
ANLÆGSAKTIVER.....		10.573.803	9.647.044
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		22.043	6.054
Andre tilgodehavender.....		7.757	17.599
Periodeafgrænsningsposter.....		36.539	83.949
Varmeregnskab.....	11	0	28.865
Antenneregnskab.....	12	2.311	1.456
Tilgodehavender.....		68.650	137.923
Likvide beholdninger.....	13	2.467.784	4.053.477
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.536.434	4.191.400
AKTIVER.....		13.110.237	13.838.444

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		562.800	562.800
Overført resultat.....		-10.451.634	-9.251.919
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-9.888.834	-8.689.119
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse.....		6.902.351	6.902.351
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		6.902.351	6.902.351
ANDRE RESERVER.....		6.902.351	6.902.351
EGENKAPITAL.....		-2.986.483	-1.786.768
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		49.461	47.493
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		49.461	47.493
Prioritetsgæld.....	14	14.612.026	15.070.152
Deposita og forudbetalt leje.....		11.505	17.559
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.623.531	15.087.711
Prioritetsgæld.....	14	458.126	453.817
Mellemregning andelshavere ved salg.....		758.610	0
Mellemregning med administrator.....		0	218
Forudmodtaget boligafgift mv.....		5.809	6.054
Anden gæld.....	15	65.419	29.919
Varmeregnskab.....	11	135.764	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.423.728	490.008
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.047.259	15.577.719
PASSIVER.....		13.110.237	13.838.444
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Ansvars- og besvigelsesforsikring	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	562.800	562.800
	562.800	562.800
Overført resultat mv.		
Primo.....	-9.251.919	-8.944.295
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-932.790
Rest af årets resultat.....	-1.199.715	625.166
	-10.451.634	-9.251.919
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-9.888.834	-8.689.119
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse		
Primo.....	6.902.351	5.969.561
Årets regulering.....	0	932.790
	6.902.351	6.902.351
Andre reserver (ikke bunden).....	6.902.351	6.902.351
ANDRE RESERVER.....	6.902.351	6.902.351
EGENKAPITAL.....	-2.986.483	-1.786.768

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	68.962	69.000	68.879	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-10.621	0	0	
	58.341	69.000	68.879	
Øvrige indtægter				2
Lejeindtægt, haver og kælderrum.....	1.200	0	1.200	
Snerydningsgebyr.....	6.000	0	9.000	
Vaskeriindtægter.....	36.942	20.000	25.010	
Pligtarbejde.....	5.000	0	18.500	
	49.142	20.000	53.710	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	38.908	38.103	38.103	
Forsikringer.....	26.808	29.000	25.985	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.158	2.000	1.869	
	67.874	69.103	65.957	
Forbrugsafgifter				4
Renovation.....	67.135	70.000	69.145	
Elektricitet.....	29.195	32.000	28.787	
Vandafgift.....	96.097	96.000	87.470	
	192.427	198.000	185.402	
Renholdelse				5
Ejendomsservice.....	3.582	0	-4.038	
Trappevask.....	35.535	40.000	34.845	
Snerydning, grus og saltning.....	0	0	2.373	
	39.117	40.000	33.180	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	18.212	0	2.044	
Vaskeri.....	0	0	61.950	
Tømrer og snedker.....	24.951	0	0	
Elektriker.....	0	0	4.337	
Varmeanlæg.....	60.305	0	14.605	
Låseservice.....	227	0	494	
Have og gårdanlæg.....	6.230	0	24.299	
Maskiner og redskaber.....	23.921	0	14.777	
Diverse vedligeholdelse.....	0	200.000	0	
	133.846	200.000	122.506	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Vinduesudskiftning.....	1.881.600	0	0	
	1.881.600	0	0	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	40.158	41.457	37.688	
Revision.....	26.000	26.000	25.375	
Arkitekt/rådgivning.....	0	0	10.581	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.996	6.000	5.604	
Gebyrer, porto og kontorhold.....	5.446	9.000	4.747	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	17.500	17.500	17.500	
Varmeregnskab, kontrolmanual.....	19.796	12.000	11.518	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder mv.....	0	4.000	0	
Beboerarrangementer.....	2.044	5.000	1.552	
Øvrige administrative omkostninger.....	12.873	10.000	5.744	
	127.813	130.957	120.309	
Andre finansielle omkostninger				9
Prioritetsrenter.....	285.153	308.291	146.035	
Renter, øvrige.....	8.247	3.000	2.991	
Låneomkostninger ved optagelse af lån.....	0	0	52.894	
Skattetillæg, SKAT.....	0	0	5.000	
	293.400	311.291	206.920	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			10
	Grunde og bygninger	Udsiftning af vinduer	
Kostpris 1. juli 2022.....	9.647.044	0	
Tilgang	0	2.808.359	
Vedligeholdelsesandel, overført til driften.....	0	-1.881.600	
Kostpris 30. juni 2023.....	9.647.044	926.759	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	9.647.044	926.759	
	2023 kr.	2022 kr.	
Varmeregnskab			11
Indbetalt a conto varme.....	211.776	97.638	
Afholdte varmeudgifter.....	-93.234	-150.639	
Afregning varme.....	17.222	24.136	
	135.764	-28.865	
Antenneregnskab			12
Indbetalt a conto antenne.....	-55.246	-57.767	
Afholdte serviceydelser antenne.....	56.101	57.060	
Antenneregnskab, afregning.....	1.456	2.163	
	2.311	1.456	
Likvide beholdninger			13
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	2.002.893	3.585.917	
Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto.....	10.910	12.037	
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....	453.316	455.128	
Kassebeholdning.....	665	395	
	2.467.784	4.053.477	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

14

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, tkr. 13.000.....	12.126.969	390.867	140.541	11.736.103	8.544.225
Nykredit, tkr. 3.397.....	3.397.000	62.951	144.612	3.334.049	3.174.200
	15.523.969	453.818	285.153	15.070.152	11.718.425
				2023 kr.	2022 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	458.126	453.817
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	14.612.026	15.070.152
	15.070.152	15.523.969

Informationer om indregnede lån

Nykredit kontantlån nr. 2, med en hovedstol på tkr. 13.000, og en rente på 0,8230%.
Restløbetid 26,75 år.

Nykredit kontantlån nr. 6, med en hovedstol på tkr. 3.397, og en rente på 3,8444%.
Restløbetid 29 år.

	2023 kr.	2022 kr.
Anden gæld		
Skyldig el.....	2.883	4.919
Skyldig administrator.....	35.121	0
Skyldig revision.....	26.000	25.000
Øvrige skyldige omkostninger.....	1.415	0
	65.419	29.919

15

Eventualposter mv.

16

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 årsregnskabs balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejlighed.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****17**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.070 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 10.574 tkr.

Ansvars- og besvigelsesforsikring**18**

Foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør henholdsvis 2.234.490 kr. og 500.000 kr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2023		30-6-2022	30-6-2021
		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	32.026.759	20.987	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.902.351	4.523	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22		

NOTER

Note

19

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	1.042
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	49

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	367	444	-853

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	10.601
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.603
K3 Teknisk andelsværdi	20.204

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	140	80	88
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.233
M3 Vedligeholdelse i alt	140	80	1.321

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-66 %
	Friværdi på baggrund af fastholdt vurdering	48 %

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	273	276	323

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -9.888.834.

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 10).....	10.573.803
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 2023.....	-9.888.834
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.100.000
Vinduesudskiftning.....	926.759
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>10.573.803</u>
	21.452.956
Bogført værdi prioritetsgæld.....	15.070.152
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>11.718.425</u>
	3.351.727
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....	14.915.849

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:

$$\frac{14.915.849}{562.800} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 26,50 kr., svarende til 10.601,17 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 400,00 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

20

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	551.261	6.615.131
1	16.400	16.400	434.648	434.648
1	46.400	46.400	1.229.736	1.229.736
3	31.600	94.800	837.493	2.512.478
2	15.200	30.400	402.845	805.689
1	31.200	31.200	826.891	826.891
1	24.400	24.400	646.671	646.671
1	12.000	12.000	318.035	318.035
1	24.800	24.800	657.273	657.273
1	32.800	32.800	869.296	869.296
24		562.800		14.915.849