

A/B Magasingården

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 27 80 65 54

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 30

Andelsboligforeningen

A/B Magasingården
c/o BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

CVR-nr.: 27 80 65 54
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Leif Andresen, formand
Jens Henrik Hasemann
Kjeld Ibarra-Hansen
Poul Gunris Kongsbak
Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for A/B Magasingården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 6. februar 2023

Bestyrelse

Leif Andresen
Formand

Jens Henrik Hasemann

Kjeld Ibarra-Hansen

Poul Gunris Kongsbak

Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS

Til medlemmerne i A/B Magasingården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Magasingården for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 6. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive A/B Magasingården.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 76.380 pr. 31.12.22. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.345.846 mod DKK 1.304.525 sidste år for tiden 01.01.21 - 31.12.21.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	Ikke revideret budget	2021 DKK	
		2022 DKK		
	Boligafgifter	2.340.799	2.340.800	2.402.399
1	Andre indtægter	12.190	0	2.850
	Indtægter i alt	2.352.989	2.340.800	2.405.249
2	Vedligeholdelse, løbende	-75.712	-120.000	-135.157
3	Ejendomsskat og forsikringer	-190.390	-201.400	-190.303
4	Forbrugsafgifter	-118.143	-109.400	-99.505
5	Renholdelse	-28.462	-35.000	-30.883
	Kontingenter og abonnementer	-6.960	-7.000	-6.819
6	Administrationsomkostninger	-92.951	-102.000	-84.008
7	Øvrige foreningsomkostninger	-20.250	-18.300	-18.250
	Grundejerforening	-70.732	-65.000	-64.795
	Omkostninger i alt	-603.600	-658.100	-629.720
	Resultat før finansielle poster	1.749.389	1.682.700	1.775.529
	Finansielle indtægter	29.462	20.000	21.311
8	Finansielle omkostninger	-433.005	-419.100	-492.315
	Finansielle poster i alt	-403.543	-399.100	-471.004
	Årets resultat	1.345.846	1.283.600	1.304.525

Forslag til resultatdisponering

	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.192.639	1.192.600	1.183.777
	Overført restandel af årets resultat	153.207	91.000	120.748
	Overført til "Overført resultat" i alt	1.345.846	1.283.600	1.304.525
	I alt	1.345.846	1.283.600	1.304.525

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	76.380.000	75.492.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	76.380.000	75.492.000
	Anlægsaktiver i alt	76.380.000	75.492.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	3.776
	Andre tilgodehavender	23.819	0
10	Periodeafgrænsningsposter	44.992	44.396
	Tilgodehavender i alt	68.811	48.172
	Likvide beholdninger	1.779.516	1.604.349
	Omsætningsaktiver i alt	1.848.327	1.652.521
	Aktiver i alt	78.228.327	77.144.521

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	10.124.000	10.124.000
Reserve for opskrivninger	24.367.014	23.479.014
Overført resultat	-3.560.332	-3.717.874
Egenkapital før andre reserver	30.930.682	29.885.140
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	6.500.000	5.500.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.840.000	1.690.000
Reserveret til imødegåelse af kurs-regulering af prioritetsgæld	11.200.000	2.800.000
Andre reserver i alt	19.540.000	9.990.000
Egenkapital i alt	50.470.682	39.875.140
11 Gæld til realkreditinstitutter	24.945.387	34.508.060
12 Modtagne forudbetalinger og deposita	441.425	442.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.386.812	34.950.152
11 Gæld til realkreditinstitutter	1.200.977	1.192.639
11 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.011.496	1.007.058
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.786	50.277
14 Anden gæld	104.574	69.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.370.833	2.319.229
Gældsforpligtelser i alt	27.757.645	37.269.381
Passiver i alt	78.228.327	77.144.521
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		
17 Fordeling af andelsværdi m.v.		
18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	Reserveret til imødegåelse af Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	Reserveret til imødegåelse af kurs- regulering af prioritetsgæld
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	10.124.000	22.097.014	-4.888.345	5.000.000	1.800.000	400.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.382.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	2.865.944	0	0	0
Regulering af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-100.000	0	100.000	0
Regulering af reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	-2.400.000	0	0	2.400.000
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-500.000	500.000	0	0
Driftsførsel af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0	0	-210.000	0
Årets resultat	0	0	1.304.527	0	0	0
Saldo pr. 31.12.21	10.124.000	23.479.014	-3.717.874	5.500.000	1.690.000	2.800.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	10.124.000	23.479.014	-3.717.874	5.500.000	1.690.000	2.800.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	888.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	8.361.696	0	0	0
Regulering af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-150.000	0	150.000	0
Regulering af reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	-8.400.000	0	0	8.400.000
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.345.846	0	0	0
Saldo pr. 31.12.22	10.124.000	24.367.014	-3.560.332	6.500.000	1.840.000	11.200.000

Pengestrømsopgørelse

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	1.345.846	1.304.525
Reguleringer:		
Hensættelser	0	-210.000
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster	1.345.846	1.094.525
Tilgodehavender	-52.366	2.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.555	-39.846
Deposita	-667	0
Pengestrømme fra driften	17.522	-37.178
Frie pengestrømme	1.363.368	1.057.347
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter	0	-39.427.404
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	39.451.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.192.639	-1.183.777
Kurstab ved omlægning af lån	0	-508.490
Pengestrømme fra finansiering	-1.192.639	-1.668.671
Årets samlede pengestrømme	170.729	483.201
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	597.291	1.208.615
Likvide beholdninger ved årets slutning	768.020	597.291
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.779.516	1.604.349
Gæld til øvrige kreditinstitutter	-1.011.496	-1.007.058
I alt	768.020	597.291

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Andre indtægter

Gebyrer, havedage	4.872	0	2.850
Gebyrer, overdragelser	6.210	0	0
Navneskilte	1.108	0	0
I alt	12.190	0	2.850

2. Vedligeholdelse, løbende

Tag og facade	0	0	208.730
Småanskaffelser	3.794	0	3.928
Blikkenslager og VVS	6.785	0	0
Elektriker	23.902	0	65.409
Låseservice og navneskilte	0	0	2.333
Elevator	23.324	0	17.724
Døre og vinduer	17.907	0	47.033
Driftsførsel af reserveret til vedligeholdelse	0	0	-210.000
Budget		120.000	
I alt	75.712	120.000	135.157

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	151.369	151.400	151.369
Forsikringer	39.021	50.000	38.934
I alt	190.390	201.400	190.303

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	38.788	30.000	24.752
Renovation m.v.	79.355	79.400	74.753
I alt	118.143	109.400	99.505

5. Renholdelse

Viceværtsservice	28.462	35.000	30.883
I alt	28.462	35.000	30.883

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesweb	910	1.000	780
Kontorartikler, porto m.v.	0	4.000	407
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	13.353	11.000	6.524
Beboerarrangementer m.v.	1.713	0	680
Administration	52.000	52.000	52.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	19.000	18.750
Advokathonorar	0	10.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	4.253	5.000	4.095
Gaver og blomster	722	0	772
I alt	92.951	102.000	84.008

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	20.250	18.300	18.250
I alt	20.250	18.300	18.250

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	399.142	399.100	451.987
Renter, bankkonto	33.863	20.000	28.618
Omkostninger vedr. låneoptagelse	0	0	11.710
I alt	433.005	419.100	492.315

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	52.012.986	52.012.986
Kostpris pr. 31.12.22	52.012.986	52.012.986
Opskrivninger pr. 01.01	23.479.014	22.097.014
Opskrivninger i året	888.000	1.382.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	24.367.014	23.479.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	76.380.000	75.492.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	57.000.000	57.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7%. Diskonteringsfaktor svarer til det forretningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,3509 til kr. 2,8181, svarende til 11%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen §5, stk. 2 litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikring	16.239	15.929
Forudbetalt YouSee abonnement	28.090	27.869
Forudbetalt ABF kontingent	662	599
I alt	44.991	44.397

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid	Nominel restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21
0,697284% Nordea Realkredit, kontantlån, fondskode 2048701	39.451.000	28,25	37.366.038	26.146.364	35.700.699
Nordea, kassekredit			1.011.496	1.011.496	1.007.058
I alt			38.377.534	27.157.860	36.707.757

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	---	---------------------	---------------------	------------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	26.146.364	1.200.977	24.945.387	31.276.604
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.011.496	1.011.496	0	0
I alt	27.157.860	2.212.473	24.945.387	31.276.604

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

12. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	441.425	442.092
I alt	441.425	442.092

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig el	9.684	4.726
Afsat til valuarvurdering	20.250	18.250
Afsat til revisor	19.375	18.750
Øvrige skyldige kreditorer	4.477	8.551
I alt	53.786	50.277

14. Anden gæld

Internetregnskab:		
Opkrævet aconto internet	113.608	116.823
Afholdte udgifter til internet	-112.500	-116.874
Driftsførsel af årets resultat	-1.108	51
Internetregnskab i alt	0	0

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	284.580	283.680
Afholdte udgifter til opvarmning	-206.710	-202.960
Afregning af varmeregnskab	16.693	-17.020
Varmeregnskab i alt	94.563	63.700

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
14. Anden gæld - fortsat -		
Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	164.100	163.200
Afholdte udgifter til vand	-151.032	-157.645
Afregning af vandregnskab	-8.057	0
Vandregnskab i alt	5.011	5.555
Antenneregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	82.270	74.030
Afholdte udgifter til forbrug	-82.270	-74.030
Antenneregnskab i alt	0	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	5.000	0
Øvrig anden gæld i alt	5.000	0
Anden gæld, kortfristet i alt	104.574	69.255

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 39.451. Restgælden pr. 31. december 2022 udgør t.DKK 37.366, mens ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 76.380.

Foreningen har stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.22
	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	30.930.682
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.124.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,055
Andelsværdi for 2022 udgjorde til sammenligning pr. indskudte andelskrone	2,952

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	Beboelsesandel	2	199.000	398.000	607.982	1.215.964
	Beboelsesandel	2	209.000	418.000	638.533	1.277.066
	Beboelsesandel	1	249.000	249.000	760.741	760.741
	Beboelsesandel	3	269.000	807.000	821.844	2.465.532
	Beboelsesandel	6	285.000	1.710.000	870.727	5.224.362
	Beboelsesandel	2	294.000	588.000	898.224	1.796.448
	Beboelsesandel	3	329.000	987.000	1.005.156	3.015.468
	Beboelsesandel	1	339.000	339.000	1.035.707	1.035.707
	Beboelsesandel	4	349.000	1.396.000	1.066.259	4.265.036
	Beboelsesandel	5	399.000	1.995.000	1.219.018	6.095.090
	Beboelsesandel	2	409.000	818.000	1.249.570	2.499.140
	Beboelsesandel	1	419.000	419.000	1.280.122	1.280.122
	afrunding	0	0	0	0	6
	I alt	32	3.749.000	10.124.000	11.453.883	30.930.682

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	32	2.910	2.910
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	32	2.910	2.910

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2004

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

DKK pr. kvm

31.12.22 31.12.21 31.12.22 31.12.21

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	76.380.000	75.492.000	26.247	25.942
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.540.000	9.990.000	6.715	3.433

31.12.22 31.12.21

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			26	13
----	--	--	--	----	----

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

64 51

Ja Nej

G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
----	---	--	--	--	---

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2022	2021	2022	2021	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.340.799	2.340.799	804	804
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	31.12.22	31.12.21	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	10.629	10.270
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.904	12.239
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.533	22.509

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm			
	2022	2021	2020	
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	462	448	453
R	Årets afdrag	410	400	311

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	26	46	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	26	46	56

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.588	19.588
Valuarvurdering	26.247	26.247
Anskaffelsesværdi (kostpris)	17.874	17.874
Foreslået andelskroneværdi	10.629	10.629
Reserver uden for andelskroneværdi	6.715	6.715

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Leif Andresen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Leif Andresen
Bestyrelsesformand
ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 11:24:59
Underskrevet med MitID



Jens Hasemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Henrik Hasemann
Bestyrelsesmedlem
ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 09:27:54
Underskrevet med MitID



Kjeld Ibarra-Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kjeld Ibarra-Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9208-2002-2-479901916827
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 10:58:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Poul Gunris Kongsbak

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Kongsbak
Bestyrelsesmedlem
ID: d3e3293b-2f74-486c-93df-6316c1b0f359
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 16:18:10
Underskrevet med MitID



Klaus Hasselby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Floor Hasselby
Bestyrelsesmedlem
ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 15:59:50
Underskrevet med MitID



Birgitte Amstrup Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Amstrup Rasmussen
Administrator
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 06:34:41
Underskrevet med MitID



Philip Heick-Poulsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Philip Heick-Poulsen
Revisor
ID: 1284377045455
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 16:34:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Birgitte Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Amstrup Rasmussen
Dirigent
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 18:44:20
Underskrevet med MitID

