



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN SØNDERMARKSVÆNGET

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Søndermarksvænget Azaleavej 1-13, Azaleavej 10-14 og Sdr. Fasanvej 52 2000 Frederiksberg Ejendomme: 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg CVR-nr.: 14 38 54 87 Stiftet: 28. september 1990 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Susanne Lassen Landorph, formand Anne Mølgaard Ovesen Flemming Anning Isabelle Hangard Jensen Jan Seidenberg
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget.

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. september 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. december 2022

Bestyrelse:

Susanne Lassen Landorph
Formand

Anne Mølgaard Ovesen

Flemming Anning

Isabelle Hangard Jensen

Jan Seidenberg

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Søndermarksvænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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. september 2022.

Kgs. Lyngby, den 23. december 2022

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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. september 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 23. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget 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 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om 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 løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. 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.

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 acontoskatte.

Foreningen har til hensigt, 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 fremførelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles 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 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. 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. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....		3.888.672	3.888.600	3.869.430
Lejeindtægter.....	1	139.463	138.700	142.361
Vaskeri.....		60.030	50.000	56.934
Øvrige indtægter.....	2	10.500	14.000	15.000
INDTÆGTER.....		4.098.665	4.091.300	4.083.725
Forsikring og ejendomsskatter.....	3	-776.512	-777.000	-755.253
Forsyning.....	4	-302.464	-279.000	-264.477
Renholdelse.....	5	-46.029	-27.000	-10.956
Fælles drift.....	6	-456.484	-440.000	-404.451
Vedligeholdelse løbende.....	7	-109.374	-802.800	-191.516
Administrationsomkostninger.....	8	-361.026	-341.600	-316.361
Vaskeriomkostninger.....		-65.114	-70.000	-1.606
Afskrivninger.....	9	0	0	-4.619
OMKOSTNINGER.....		-2.117.003	-2.737.400	-1.949.239
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.981.662	1.353.900	2.134.486
Andre finansielle omkostninger.....	10	-538.084	-504.000	-544.080
RESULTAT FØR SKAT.....		1.443.578	849.900	1.590.406
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.443.578	849.900	1.590.406
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.443.578	849.900	1.590.406
Betalte prioritetsafdrag.....		-982.671	-981.000	-970.174
Afskrivninger.....		0	0	4.619
LIKVIDITETSRESULTAT.....		460.907	-131.100	624.851

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		211.400.000	202.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	11	211.400.000	202.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		211.400.000	202.400.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		7.362	17.407
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		0	228.391
Andre tilgodehavender.....		72.518	0
Periodeafgrænsningsposter.....		239.597	235.669
Tilgodehavender.....		319.477	481.467
Likvide beholdninger.....	12	5.717.542	8.109.938
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.037.019	8.591.405
AKTIVER.....		217.437.019	210.991.405

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		1.319.560	1.319.560
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		178.669.723	169.669.723
Overført resultat.....		-7.153.340	-7.709.814
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		172.835.943	163.279.469
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		15.855.420	14.968.316
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		15.855.420	14.968.316
ANDRE RESERVER.....		15.855.420	14.968.316
EGENKAPITAL.....		188.691.363	178.247.785
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		79.911	77.104
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		79.911	77.104
Prioritetsgæld.....	13	27.124.408	28.119.738
Deposita og forudbetalt leje.....		24.848	24.746
Langfristede gældsforpligtelser.....		27.149.256	28.144.484
Prioritetsgæld.....	13	995.330	982.671
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	3.183.134
Forudmodtaget boligafgift mv.....		26.153	2.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		106.726	21.439
Anden gæld.....	14	90.516	116.192
Varmeregnskab.....	15	222.077	186.113
Vandregnskab.....	16	75.687	30.395
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.516.489	4.522.032
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		28.665.745	32.666.516
PASSIVER.....		217.437.019	210.991.405
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. SEPTEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.319.560	1.303.920
Tilgang nye andele.....	0	15.640
	1.319.560	1.319.560
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	169.669.723	162.669.723
Årets tilgang.....	9.000.000	7.000.000
	178.669.723	169.669.723
Overført resultat mv.		
Primo.....	-7.709.814	-11.638.450
Tillægsværdi nye andele.....	0	1.810.760
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	0	228.391
Overførsel til/fra andre poster.....	-887.104	299.079
Rest af årets resultat.....	1.443.578	1.590.406
	-7.153.340	-7.709.814
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	172.835.943	163.279.469
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Primo.....	14.968.316	15.267.395
Overførsel til/fra andre poster.....	887.104	-299.079
	15.855.420	14.968.316
Andre reserver (ikke bunden).....	15.855.420	14.968.316
ANDRE RESERVER.....	15.855.420	14.968.316
EGENKAPITAL.....	188.691.363	178.247.785

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, bolig.....	79.374	79.200	85.563	
Tomgangsleje, bolig.....	0	0	-3.319	
Lejeindtægt, erhverv.....	15.329	15.300	15.384	
Tomgangsleje, erhverv.....	-1.440	-2.000	-1.467	
Lejeindtægt, P-plads og garager.....	46.200	46.200	46.200	
	139.463	138.700	142.361	
Øvrige indtægter				2
Flyttegebyrer.....	10.500	14.000	15.000	
	10.500	14.000	15.000	
Forsikring og ejendomsskatter				3
Ejendomsskat.....	667.369	670.000	666.717	
Bygningsforsikring.....	107.074	105.000	87.541	
Glasforsikring.....	0	0	861	
Erhvervsansvarsforsikring.....	2.069	2.000	134	
	776.512	777.000	755.253	
Forsyning				4
Varmeregnskab, ledige lejemål.....	-134	0	1.535	
Elforbrug, fællesarealer.....	125.400	95.000	92.256	
Elforbrug, ledige lejemål.....	0	0	136	
Vandforbrug, ledige lejemål.....	-75	0	366	
Renovation via skattebillet.....	172.980	171.000	163.641	
Anden containerordning.....	2.625	6.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	5.000	4.875	
Internet.....	1.668	2.000	1.668	
	302.464	279.000	264.477	
Renholdelse				5
Snerydning, grus og saltning.....	44.125	15.000	0	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	0	0	8.200	
Elpærer mv.....	636	2.000	0	
Rengøringsartikler.....	1.268	10.000	2.756	
	46.029	27.000	10.956	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Fælles drift				6
Løn vicevært og vikar.....	78.179	0	375.577	
Gratiale vicevært.....	0	0	10.000	
ATP/AM-bidrag.....	0	0	3.647	
AER/kompensation.....	1.632	0	0	
Reg. af feriepengeforpligtelse.....	-8.330	0	6.297	
Forsikringer, ejendomsfunktionær.....	3.880	0	4.006	
Telefon, ejendomsfunktionær.....	0	0	549	
Arbejdstøj.....	0	0	669	
Ekstern viceværtservice.....	380.128	440.000	0	
Reparation af maskinel og materiel.....	503	0	2.752	
Drift af maskiner og redskaber (brændstof).....	318	0	954	
Diverse serviceabonnementer.....	174	0	0	
	456.484	440.000	404.451	
Vedligeholdelse løbende				7
Beplantninger.....	6.249	0	8.888	
Terræn, grund diverse.....	900	0	0	
Facader.....	0	500.000	0	
Udv. vinduer/døre.....	7.043	0	20.836	
Tag.....	38.636	0	0	
Bygning udvendig diverse.....	0	0	3.221	
Trapper og ramper.....	5.500	0	0	
Bygning indvendig diverse.....	33.827	0	19.991	
Bygning indvendig viceværtdisponeret.....	0	0	3.594	
Indvendig vedligeholdelse § 117.....	2.807	2.800	4.256	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	9.348	0	0	
Varmeanlæg.....	5.064	0	63.821	
Elinstallationer.....	0	0	53.351	
Skilte mv.....	0	0	478	
Juleudsmykning.....	0	0	1.188	
Selvrisiko, forsikringskade.....	0	0	11.892	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	300.000	0	
	109.374	802.800	191.516	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	158.774	158.100	155.244	
Anden administration.....	769	1.000	750	
Varmeregnskabshonorar.....	29.259	29.000	27.503	
Revision.....	30.000	31.000	30.000	
Konsulentbistand.....	87.403	40.000	15.000	
Kontingenter.....	14.850	15.000	14.438	
Repræsentation.....	300	3.000	1.440	
Diverse driftsomkostninger.....	0	0	234	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	21.000	19.250	
Generalforsamling.....	4.225	13.000	8.955	
Møder.....	261	12.000	691	
Kontorartikler mv.....	1.165	1.500	820	
Fotokopiering og EDB.....	1.071	2.000	100	
Telefon og porto.....	4.232	0	0	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	9.467	10.000	8.819	
Tab på debitorer u/lm, realiseret.....	0	5.000	33.117	
	361.026	341.600	316.361	
Afskrivninger				9
Afskrivning installationer.....	0	0	4.619	
	0	0	4.619	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	39.914	0	29.504	
Prioritetsrenter.....	497.688	504.000	514.573	
Diverse renteomkostninger.....	482	0	3	
	538.084	504.000	544.080	
Materielle anlægsaktiver				11
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2021.....			32.730.277	
Kostpris 30. september 2022.....			32.730.277	
Opskrivninger 1. oktober 2021.....			169.669.723	
Årets opskrivninger.....			9.000.000	
Opskrivninger 30. september 2022.....			178.669.723	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....			211.400.000	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 32.730.277 kr.

NOTER

				2022 kr.	2021 kr.	Note
Likvide beholdninger						
Danske Bank 9444-2505686139.....				5.706.833	8.104.340	12
Kassebeholdning.....				8.402	1.437	
Danske Bank 9444 -11914748, dankort.....				2.307	4.161	
				5.717.542	8.109.938	
Prioritetsgæld						
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	13
Realkredit Danmark, kr. 31.033.000.....	29.102.409	982.671	497.688	28.119.738	20.010.681	
	29.102.409	982.671	497.688	28.119.738	20.010.681	
				2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				995.330	982.671	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				27.124.408	28.119.738	
				28.119.738	29.102.409	
Informationer om indregnede lån						
Realkredit Danmark lån nr. 005 Kontantlån, oprindelig kr. 31.033.000. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,2820 % p.a. Restløbetid 24 år og 3 mdr.						
				2022 kr.	2021 kr.	
Anden gæld						
A-skat og AM-bidrag.....				0	25.565	14
ATP og sociale udgifter.....				0	568	
Feriepengeforpligtelse.....				0	48.198	
Mellemregning med administrator.....				0	1.875	
Skyldig revision.....				30.000	30.000	
Skyldig el.....				22.272	9.380	
Skyldig ejendomsservice.....				36.213	0	
Venteliste debitorer.....				2.031	606	
				90.516	116.192	
Varmeregnskab						
Indbetalt aconto varme.....				196.798	194.255	15
Afholdte varmeudgifter.....				-51.342	-51.386	
Afregning varme.....				76.621	43.244	
				222.077	186.113	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Vandregnskab			16
Indbetalt aconto vand.....	80.155	73.359	
Afholdte vandudgifter.....	-44.643	-49.469	
Afregning vand.....	40.175	6.505	
	75.687	30.395	

Eventualposter mv. 17

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 indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål.

Administrator har oplyst, at foreningen har afgivet garanti for 1 lån til andelshavere i forbindelse med delvis finansiering af køb af andelen. Garantien udgør maksimalt 92 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 28.120 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 211.400 tkr.

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)				19
Indtægter fra vaskeri.....	60.030	50.000	56.934	
Vedligeholdelse.....	-65.114	-70.000	-1.606	
	-5.084	-20.000	55.328	

Noten består af en kombination af likvide og ikke-likvide transaktioner samt afdrag på gæld. Resultatet kan derfor ikke direkte aflæses i foreningens resultatopgørelse.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2022		30-9-2021	30-9-2020	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	91	6.676	6.676	6.574
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	126	126	228
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	48	48	48
B6	I alt	93	6.850	6.850	6.850

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

	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		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.400.000		28.526
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.855.420		2.315
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	582
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	12

	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)	173	238	216

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	24.707
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.390
K3 Teknisk andelsværdi	28.097

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	79	28	16
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	79	28	16

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86 %
--	------

	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)	146	145	147

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 172.835.943.

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 11).....	32.730.277
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	195.400.000
3. Kontantejendomsværdi.....	122.000.000

Ejendommen blev den 30. oktober 2019 vurderet af Ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 195.400.000 pr. 30. september 2019.

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 fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2022.....		172.835.943
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	195.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>211.400.000</u>	-16.000.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	28.119.738	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>20.010.681</u>	8.109.057
Foreningens formue pr. 30. september 2022.....		164.945.000

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:

$$\frac{164.945.000}{1.319.560} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 125,0000, svarende til 25.000,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 200,00 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

21

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5	12.140	60.700	1.517.500	7.587.500
6	12.260	73.560	1.532.500	9.195.000
6	12.740	76.440	1.592.500	9.555.000
1	12.750	12.750	1.593.750	1.593.750
5	12.760	63.800	1.595.000	7.975.000
1	12.770	12.770	1.596.250	1.596.250
1	12.780	12.780	1.597.500	1.597.500
6	12.860	77.160	1.607.500	9.645.000
8	13.340	106.720	1.667.500	13.340.000
9	14.160	127.440	1.770.000	15.930.000
6	14.280	85.680	1.785.000	10.710.000
8	14.920	119.360	1.865.000	14.920.000
1	15.600	15.600	1.950.000	1.950.000
8	15.640	125.120	1.955.000	15.640.000
9	15.900	143.100	1.987.500	17.887.500
7	16.920	118.440	2.115.000	14.805.000
1	16.940	16.940	2.117.500	2.117.500
2	27.140	54.280	3.392.500	6.785.000
1	16.920	16.920	2.115.000	2.115.000
91		1.319.560		164.945.000