

Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport for 2021/2022

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 28. november 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	9
Balance pr. 30. juni 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022/2023	27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thor
CVR-nr. 20 89 83 48

Adresse

Høsterkøbsgade 9 – 17
Sandbjerggade 1 – 7
Nærumgade 14 – 22
Lundtoftegade 36 - 44
2200 København N

Bestyrelse

Grith Henriksen (Formand)
Nanna Himmelstrup
Laura Aluminé Branzvel
Søren Storgaard Sørensen
Louise Kjeldsen

Administrator

Homann Advokater
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf.nr. 33 15 01 02

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen **Thor**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. november 2022

Bestyrelse

Grith Henriksen

Nanna Himmelstrup

Laura Aluminé Branzvel

Søren Storgaard Sørensen

Louise Kjeldsen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Homann Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2022/2023 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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 7. november 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thor for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat efter skat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. ABF-kontingent er flyttet fra note 4 forsikringer til note 6 administrationsomkostninger
2. Restancer er flyttet fra note 12 andre tilgodehavender til selvstændig post i aktiverne

Ændringerne har ikke påvirket egenkapitalen i indeværende år eller i sammenligningsåret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) 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 (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” 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 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.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2021/2022	budget 2021/2022	2020/2021
	Boligafgift	6.242.097	6.242.000	6.231.656
2	Lejeindtægter	376.023	373.000	377.033
3	Øvrige indtægter	216.976	202.000	214.888
		<u>6.835.096</u>	<u>6.817.000</u>	<u>6.823.577</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	827.621	828.000	827.621
	Elforbrug	93.489	80.000	77.726
	Renovation	415.272	400.000	380.527
4	Forsikringer og abonnementer	284.643	285.000	277.012
5	Renholdelse og udenomsarealer	744.453	725.000	723.648
6	Administrations- og foreningsomkostninger	478.909	515.000	513.823
7	Vedligeholdelse, løbende	174.104	450.000	229.137
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	400.000	112.000
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.626	33.600	33.261
		<u>3.052.117</u>	<u>3.716.600</u>	<u>3.174.755</u>
	Resultat før finansielle poster	3.782.979	3.100.400	3.648.822
	Låneomkostninger inkl. kurstab	-324.136	0	0
9	Finansielle omkostninger	-496.569	-577.733	-605.472
	Resultat før skat	<u>2.962.274</u>	<u>2.522.667</u>	<u>3.043.350</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>2.962.274</u>	<u>2.522.667</u>	<u>3.043.350</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>2.962.274</u>	<u>2.522.667</u>	<u>3.043.350</u>
	Disponeret i alt	<u>2.962.274</u>	<u>2.522.667</u>	<u>3.043.350</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.962.274	2.522.667	3.043.350
	Betalte prioritetsafdrag	-514.844	-514.844	-509.353
		<u>2.447.430</u>	<u>2.007.823</u>	<u>2.533.997</u>

Balance pr. 30. juni 2022

Note	Aktiver	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Dagsværdi pr. 30. juni 2022	<u>317.000.000</u>	<u>273.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>317.000.000</u>	<u>273.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	49.909	2.509
12	Tilgodehavender	45.228	117.751
15	Varmeregnskab	0	63.401
	Forudbetalte omkostninger	<u>105.441</u>	<u>103.542</u>
		<u>200.578</u>	<u>287.203</u>
13	Likvide beholdninger	<u>14.703.939</u>	<u>8.526.288</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.904.517</u>	<u>8.813.491</u>
	Aktiver i alt	<u>331.904.517</u>	<u>281.813.491</u>

Balance pr. 30. juni 2022

Note	Passiver	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.197.600	2.197.600
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	261.410.290	218.191.540
	Overført resultat mv.	<u>-21.731.383</u>	<u>-25.324.527</u>
		<u>241.876.507</u>	<u>195.064.613</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	52.958.352	53.589.222
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>
		<u>59.685.514</u>	<u>60.316.384</u>
	Egenkapital i alt	<u>301.562.021</u>	<u>255.380.997</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	<u>24.446.037</u>	<u>24.640.432</u>
		<u>24.446.037</u>	<u>24.640.432</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	520.395	514.844
15	Varmeregnskab	33.811	0
16	Vandregnskab	176.502	97.554
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	140.556	144.146
	Overdragelsessummer, andelshavere	4.073.396	423.103
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	483.038	474.447
17	Øvrig gæld	<u>468.761</u>	<u>137.968</u>
		<u>5.896.459</u>	<u>1.792.062</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.342.496</u>	<u>26.432.494</u>
	Passiver i alt	<u>331.904.517</u>	<u>281.813.491</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Specifikation af andelsværdi pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2022

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Andelsindskud		
Boliger	2.197.600	2.186.200
Solgt i årets løb	0	11.400
	<u>2.197.600</u>	<u>2.197.600</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	218.191.540	218.973.151
Årets opskrivning	43.218.750	0
Årets nedskrivning	0	-781.611
	<u>261.410.290</u>	<u>218.191.540</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-25.324.527	-26.246.570
Tillægsværdi nye andele	0	930.487
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	630.870	-3.051.794
Overført restandel af årets resultat	2.962.274	3.043.350
	<u>-21.731.383</u>	<u>-25.324.527</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>241.876.507</u>	<u>195.064.613</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	53.589.222	50.537.428
Årets hensættelse	0	3.051.794
Anvendt af årets hensættelse	-630.870	0
	<u>52.958.352</u>	<u>53.589.222</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	6.727.162	6.727.162
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>
Andre reserver i alt	<u>59.685.514</u>	<u>60.316.384</u>
Egenkapital i alt	<u>301.562.021</u>	<u>255.380.997</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2022 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	55.589.710
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019, fastfrosset værdi	265.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	156.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **301.562.021**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -59.685.514
Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 5 -2.721.135

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	265.000.000	
Bogført værdi	<u>-317.000.000</u>	<u>-52.000.000</u>
		187.155.372

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	24.966.432	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-19.831.804</u>	<u>5.134.628</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **192.290.000**

Andelshavere antal kvm 10.988

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2022 pr. m² 17.500,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 17.500,00

Ejendommen er indregnet på baggrund af vurdering fra valuar Scheel & Co pr. 30. juni 2019. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF afkast på 5,6% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2022	kr.	17.500,00
Værdi pr. 30. juni 2021	kr.	16.800,00
Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	16.800,00

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 19. september 2019, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2019 var kr. 265.000.000. Valuarvurderingen er 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.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2021/2022</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	378.457	373.000	377.033
	Tomgang, juni måned	-2.434	0	0
		<u>376.023</u>	<u>373.000</u>	<u>377.033</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Indbetaling til bredbånd	192.900	192.000	191.600
	Overdragelsesgebyrer	12.000	5.000	11.500
	Rykkergebyrer	351	0	0
	Ventelistegebyrer	11.725	5.000	11.788
		<u>216.976</u>	<u>202.000</u>	<u>214.888</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Bygningsforsikring	148.380	148.000	145.215
	Arbejdsskadeforsikring	2.126	2.000	2.062
	Glasforsikring	17.846	18.000	17.757
	Ansvarsforsikring	4.163	4.000	4.163
	Serviceabonnementer	32.190	33.000	33.630
	Graffiti-abonnement	79.938	80.000	74.185
		<u>284.643</u>	<u>285.000</u>	<u>277.012</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	690.132	670.000	666.979
	Renholdelse af gård	37.674	34.000	32.674
	Renholdelse af loft	0	0	7.200
	Snerydning	12.754	16.000	16.795
	Skadedyrsbekæmpelse	2.932	3.000	0
	Anden renholdelse	961	2.000	0
		<u>744.453</u>	<u>725.000</u>	<u>723.648</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2021/2022	budget 2021/2022	2020/2021
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	244.625	245.000	244.625
Administrator, ekstraordinær generalforsamling	0	12.000	12.500
Revision og regnskab	39.500	39.500	39.000
Deltagelse i regnskabsmøde, revisor	6.500	6.500	6.500
Regulering honorar, sidste år revisor	-875	0	-2.000
Kontorhold, porto og gebyrer	20.539	25.000	24.540
Varme- og vandregnskab	57.140	55.000	55.720
Tab på debitorer, tomgangsvarme mv.	0	0	14.563
Administrationsomkostninger	<u>367.429</u>	<u>383.000</u>	<u>395.448</u>
Generalforsamling og møder	13.011	25.000	17.491
Fællesarrangementer	1.825	14.200	9.151
Bestyrelsesgodtgørelse	26.250	22.800	22.800
Valuarvurdering	50.000	50.000	50.000
Abonnement ABF	14.946	15.000	14.534
Varme m.m. bestyrelseslokale	5.448	5.000	4.399
Foreningsomkostninger	<u>111.480</u>	<u>132.000</u>	<u>118.375</u>
I alt	<u>478.909</u>	<u>515.000</u>	<u>513.823</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0		2.284
Tømrer og snedker	6.350		26.962
Elektriker	17.478		20.043
Blikkenslager	104.889		155.342
Varme- og vandanlæg	1.401		1.546
Låsesmed	5.226		12.076
Kloak	3.394		0
Have- og gårdanlæg	22.688		2.500
Port	9.240		2.808
Selvrisiko forsikring	3.438		5.576
Budgetteret vedligeholdelse		450.000	
	<u>174.104</u>	<u>450.000</u>	<u>229.137</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2021/2022</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering	0		87.000
Nedgravet miljøstation	0		25.000
	<u>0</u>	<u>400.000</u>	<u>112.000</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	471.097	527.733	535.202
Renteudgifter, bank	25.472	50.000	70.270
	<u>496.569</u>	<u>577.733</u>	<u>605.472</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er positivt, men modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Dagsværdi pr. 30. juni 2022

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	30.500.000	20.249.825	3.277.024	54.026.849
Tilgang altaner og badeværelser	0	1.562.861	0	1.562.861
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>30.500.000</u>	<u>21.812.686</u>	<u>3.277.024</u>	<u>55.589.710</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	218.191.540
Årets opskrivninger	0	0	0	43.218.750
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>261.410.290</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>30.500.000</u>	<u>21.812.686</u>	<u>3.277.024</u>	<u>317.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til vurdering af 26. september 2022 af ejendomsmægler og valuar Scheel & co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 156.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 317.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	647 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.525 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.618 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 27,9 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 1,0% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 55,3 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 55.589.710.

Noter til årsrapporten

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
12. Tilgodehavender		
Mellemregning andelshavere (indefrosset)	38.904	38.904
Udlæg ved salg af andele	0	72.523
Gårdudvalget	3.500	3.500
Øvrige tilgodehavender	2.824	2.824
	<u>45.228</u>	<u>117.751</u>

13. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	14.700.889	8.523.238
Kassebeholdning	3.050	3.050
	<u>14.703.939</u>	<u>8.526.288</u>

14. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	Indfriet			
2 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	16.555.432	16.717.223	79,0600	13.216.637
3 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	8.411.000	8.411.000	78,6490	6.615.167
	<u>24.966.432</u>	<u>25.128.223</u>		<u>19.831.804</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	139.466	Indfriet	Indfriet
2 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	248.733	514.844	520.395
3 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	82.898	0	0
	<u>471.097</u>	<u>514.844</u>	<u>520.395</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags-frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
2 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	27,50 år	-	-
3 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	29,50 år	9,50 år	-

Noter til årsrapporten

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-573.868	-544.022
Køb af varme	538.935	459.409
Energimærke	16.800	16.800
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-15.678	131.214
	<u>-33.811</u>	<u>63.401</u>
16. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	-367.946	-344.831
Køb af vand	192.044	213.202
Uafregnet vandregnskab tidligere år	-600	34.075
	<u>-176.502</u>	<u>-97.554</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	46.000	45.500
Mellemregning administrator	846	0
Bestyrelsesgodtgørelser	26.600	26.950
Forudbetalt boligafgift m.m.	8.345	10.433
Renholdelse	128.333	55.085
AI A/S	187.500	0
Valuarvurdering	50.000	0
Diverse regninger	21.137	0
	<u>468.761</u>	<u>137.968</u>

Noter til årsrapporten

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 24.966.432, er der stillet sikkerhed på kr. 26.246.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2022 på kr. 317.000.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter §5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nordea.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr.1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 2.721.135 kr. til ejendommen matr. nr. 5106 og 5107 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Høsterkøbgade 9 – 17 / Sandbjerggade 1 – 7 / Nærumgade 14 – 22 / Lundtoftegade 36 - 44 fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2010 for en højere pris end kr. 164.163.404 med tillæg af et beløb der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejermål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	10.931	10.988	153	10.988
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	788	731	12	731
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>11.719</u>	<u>11.719</u>	<u>165</u>	<u>11.719</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	65	65	2	65
B6 I alt	<u>11.784</u>	<u>11.784</u>	<u>167</u>	<u>11.784</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3				
D1 Stiftelsesår				1998
D2 Ejendommens opførelsesår				1925

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kv
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	265.000.000	22.488
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	59.685.514	5.065
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	22,52%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen **har modtaget** offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	568	568
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	37	557

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	174.104	4%
Øvrige omkostninger	2.878.013	66%
Finansielle poster, netto	820.705	19%
Afdrag	514.844	12%
I alt	<u>4.387.666</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 91%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>247</u>	<u>277</u>	<u>270</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	r. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.197	13.238
Valuarvurdering	28.850	26.901
Anskaffelsessum (kostpris)	5.059	4.717
K1 Foreslået andelsværdi	17.500	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.405	
K3 Teknisk andelsværdi	18.905	
Reserver uden for andelsværdi	10.164	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	28	19	15
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>-2</u>	<u>10</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>25</u>	<u>29</u>	<u>15</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 90%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>101</u>	<u>46</u>	<u>47</u>

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2022
2	Sandbjerggade 1, st.	114	17.500,00	22.800	1.995.000
3	Sandbjerggade 1, 1. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
4	Sandbjerggade 1, 1. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
6	Sandbjerggade 1, 2.	114	17.500,00	22.800	1.995.000
8	Sandbjerggade 1, 3. tv.	114	17.500,00	22.800	1.995.000
9	Sandbjerggade 1, 4. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
10	Sandbjerggade 1, 4. tv.	56	Lejebolig		
11	Sandbjerggade 3, st. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
12	Sandbjerggade 3, st. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
13	Sandbjerggade 3, 1. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
14	Sandbjerggade 3, 1. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
15	Sandbjerggade 3, 2. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
16	Sandbjerggade 3, 2. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
17	Sandbjerggade 3, 3. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
18	Sandbjerggade 3, 3. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
19	Sandbjerggade 3, 4. th.	116	17.500,00	23.200	2.030.000
20	Sandbjerggade 3, 4. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
21	Sandbjerggade 5, st. th.+7, st.tv.	115	17.500,00	23.000	2.012.500
22	Sandbjerggade 5, st. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
23	Sandbjerggade 5, 1. th.	115	17.500,00	23.000	2.012.500
24	Sandbjerggade 5, 1. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
26	Sandbjerggade 5, 2. tv.	58	Lejebolig		
27	Sandbjerggade 5, 3. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
28	Sandbjerggade 5, 3. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
29	Sandbjerggade 5, 4. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
31	Sandbjerggade 7, st. th.	55	17.500,00	11.000	962.500
33	Sandbjerggade 7, 1. th.	55	17.500,00	11.000	962.500
35	Sandbjerggade 7, 2. th.	110	17.500,00	22.000	1.925.000
36	Sandbjerggade 7, 2. tv.	115	17.500,00	23.000	2.012.500
38	Sandbjerggade 7, 3. tv.	57	17.500,00	11.400	997.500
39	Sandbjerggade 7, 4. th.	55	17.500,00	11.000	962.500
40	Sandbjerggade 7, 4. tv.	57	17.500,00	11.400	997.500
41	Nærumgade 14, st. th.	105	17.500,00	21.000	1.837.500
42	Nærumgade 14, st. tv.	84	17.500,00	16.800	1.470.000
43	Nærumgade 14, 1. th.	105	17.500,00	21.000	1.837.500
44	Nærumgade 14, 1. tv.	84	17.500,00	16.800	1.470.000
45	Nærumgade 14, 2. th.	105	17.500,00	21.000	1.837.500
46	Nærumgade 14, 2. tv.	84	17.500,00	16.800	1.470.000
47	Nærumgade 14, 3. th.	105	17.500,00	21.000	1.837.500
48	Nærumgade 14, 3. tv.	84	17.500,00	16.800	1.470.000
49	Nærumgade 14, 4. th.	105	17.500,00	21.000	1.837.500
50	Nærumgade 14, 4. tv.	84	17.500,00	16.800	1.470.000
51	Nærumgade 16, st. th.	47	17.500,00	9.400	822.500
52	Nærumgade 16, st. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2022
54	Nærumgade 16, 1. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
55	Nærumgade 16, 2. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
56	Nærumgade 16, 2. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
57	Nærumgade 16, 3. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
58	Nærumgade 16, 3. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
59	Nærumgade 16, 4. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
60	Nærumgade 16, 4. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
61	Nærumgade 18, st. th.	57	17.500,00	11.400	997.500
62	Nærumgade 18, st. tv.	57	Beboerlokale		
63	Nærumgade 18, 1. th.	55	17.500,00	11.000	962.500
64	Nærumgade 18, 1. tv.	123	17.500,00	24.600	2.152.500
66	Nærumgade 18, 2.	122	17.500,00	24.400	2.135.000
67	Nærumgade 18, 3. th.	55	17.500,00	11.000	962.500
68	Nærumgade 18, 3. tv.	67	Lejebolig		
69	Nærumgade 18, 4.	122	17.500,00	24.400	2.135.000
71	Nærumgade 20, st. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
72	Nærumgade 20, st. tv.	46	17.500,00	9.200	805.000
73	Nærumgade 20, 1. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
74	Nærumgade 20, 1. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
75	Nærumgade 20, 2.	112	17.500,00	22.400	1.960.000
77	Nærumgade 20, 3. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
78	Nærumgade 20, 3. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
80	Nærumgade 20, 4. tv.	112	17.500,00	22.400	1.960.000
81	Nærumgade 22, st. th.	83	17.500,00	16.600	1.452.500
82	Nærumgade 22, st. tv.	80	17.500,00	16.000	1.400.000
83	Nærumgade 22, 1. th.	83	17.500,00	16.600	1.452.500
84	Nærumgade 22, 1. tv.	80	Lejebolig		
85	Nærumgade 22, 2. th.	83	17.500,00	16.600	1.452.500
86	Nærumgade 22, 2. tv.	80	17.500,00	16.000	1.400.000
87	Nærumgade 22, 3. th.	83	17.500,00	16.600	1.452.500
89	Nærumgade 22, 4. th.	83	17.500,00	16.600	1.452.500
90	Nærumgade 22, 4. tv.	139	17.500,00	27.800	2.432.500
91	Lundtoftegade 36, st. th.	59	17.500,00	11.800	1.032.500
93	Lundtoftegade 36, 1. th.	56	Lejebolig		
94	Lundtoftegade 36, 1. tv.	59	17.500,00	11.800	1.032.500
95	Lundtoftegade 36, 2. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
96	Lundtoftegade 36, 2. tv.	59	17.500,00	11.800	1.032.500
97	Lundtoftegade 36, 3. th.	97	17.500,00	19.400	1.697.500
98	Lundtoftegade 36, 3. tv.	139	17.500,00	27.800	2.432.500
99	Lundtoftegade 36, 4. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
101	Lundtoftegade 38, st. th.	87	17.500,00	17.400	1.522.500
102	Lundtoftegade 38, st. tv.	43	17.500,00	8.600	752.500
103	Lundtoftegade 38, 1. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
104	Lundtoftegade 38, 1. tv.	41	17.500,00	8.200	717.500

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2022
105	Lundtoftegade 38, 2. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
106	Lundtoftegade 38, 2. tv.	41	17.500,00	8.200	717.500
107	Lundtoftegade 38, 3. th	97	17.500,00	19.400	1.697.500
109	Lundtoftegade 38, 4. th.	56	17.500,00	11.200	980.000
110	Lundtoftegade 38, 4. tv.	41	Lejebolig		
111	Lundtoftegade 40, st. th.	41	17.500,00	8.200	717.500
112	Lundtoftegade 40, 1. th.	41	17.500,00	8.200	717.500
113	Lundtoftegade 40, 1. tv.	41	17.500,00	8.200	717.500
114	Lundtoftegade 40, 2. th.	41	17.500,00	8.200	717.500
115	Lundtoftegade 40, 2. tv.	41	Lejebolig		
116	Lundtoftegade 40, 3. th.	41	17.500,00	8.200	717.500
119	Lundtoftegade 40, 4.	82	17.500,00	16.400	1.435.000
120	Lundtoftegade 42, st. th.	44	17.500,00	8.800	770.000
121	Lundtoftegade 42, st. tv.	42	17.500,00	8.400	735.000
122	Lundtoftegade 42, 1. th.	41	17.500,00	8.200	717.500
123	Lundtoftegade 42, 1. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
124	Lundtoftegade 42, 2. th.	97	17.500,00	19.400	1.697.500
125	Lundtoftegade 42, 2. tv.	56	Lejebolig		
126	Lundtoftegade 42, 3. th.	41	17.500,00	8.200	717.500
127	Lundtoftegade 42, 3. tv.	56	Lejebolig		
128	Lundtoftegade 42, 4. th.	41	17.500,00	8.200	717.500
129	Lundtoftegade 42, 4. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
130	Lundtoftegade 44, st. th.	44	17.500,00	8.800	770.000
131	Lundtoftegade 44, st. tv.	59	17.500,00	11.800	1.032.500
132	Lundtoftegade 44, 1. th.	59	17.500,00	11.800	1.032.500
133	Lundtoftegade 44, 1. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
134	Lundtoftegade 44, 2. th.	59	17.500,00	11.800	1.032.500
136	Lundtoftegade 44, 3. th.	115	17.500,00	23.000	2.012.500
139	Lundtoftegade 44, 4. tv.	56	17.500,00	11.200	980.000
140	Høsterkøbsgade 9, st. th.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
141	Høsterkøbsgade 9, st. tv.	104	17.500,00	20.800	1.820.000
142	Høsterkøbsgade 9, 1. th.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
143	Høsterkøbsgade 9, 1. tv.	104	Lejebolig		
144	Høsterkøbsgade 9, 2. th.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
145	Høsterkøbsgade 9, 2. tv.	104	17.500,00	20.800	1.820.000
146	Høsterkøbsgade 9, 3. th.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
147	Høsterkøbsgade 9, 3. tv.	104	17.500,00	20.800	1.820.000
148	Høsterkøbsgade 9, 4. th.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
149	Høsterkøbsgade 9, 4. tv.	104	17.500,00	20.800	1.820.000
151	Høsterkøbsgade 11, st. tv.	57	17.500,00	11.400	997.500
152	Høsterkøbsgade 11, 1. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
153	Høsterkøbsgade 11, 1. tv.	57	17.500,00	11.400	997.500
154	Høsterkøbsgade 11, 2. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
155	Høsterkøbsgade 11, 2. tv.	57	17.500,00	11.400	997.500

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2022
156	Høsterkøbsgade 11, 3. th.	58	Lejebolig		
157	Høsterkøbsgade 11, 3. tv.	57	17.500,00	11.400	997.500
158	Høsterkøbsgade 11, 4. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
159	Høsterkøbsgade 11, 4. tv.	57	17.500,00	11.400	997.500
160	Høsterkøbsgade 13, st. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
161	Høsterkøbsgade 11, st. th.	116	17.500,00	23.200	2.030.000
162	Høsterkøbsgade 13, 1. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
163	Høsterkøbsgade 13, 1. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
164	Høsterkøbsgade 13, 2. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
165	Høsterkøbsgade 13, 2. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
166	Høsterkøbsgade 13, 3. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
167	Høsterkøbsgade 13, 3. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
168	Høsterkøbsgade 13, 4. th.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
169	Høsterkøbsgade 13, 4. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
171	Høsterkøbsgade 15, st. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
172	Høsterkøbsgade 15, 1. th.	57	17.500,00	11.400	997.500
173	Høsterkøbsgade 15, 1. t.v	58	17.500,00	11.600	1.015.000
174	Høsterkøbsgade 15, 2. th.	57	17.500,00	11.400	997.500
175	Høsterkøbsgade 15, 2. tv.	58	Lejebolig		
176	Høsterkøbsgade 15, 3. th.	57	17.500,00	11.400	997.500
177	Høsterkøbsgade 15, 3. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
178	Høsterkøbsgade 15, 4. th.	57	17.500,00	11.400	997.500
179	Høsterkøbsgade 15, 4. tv.	58	17.500,00	11.600	1.015.000
180	Høsterkøbsgade 17, st. th.	78	17.500,00	15.600	1.365.000
181	Høsterkøbsgade 17, st. tv.	151	17.500,00	30.200	2.642.500
182	Høsterkøbsgade 17, 1. th.	78	17.500,00	15.600	1.365.000
183	Høsterkøbsgade 17, 1. tv.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
184	Høsterkøbsgade 17, 2. th.	78	17.500,00	15.600	1.365.000
185	Høsterkøbsgade 17, 2. tv.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
186	Høsterkøbsgade 17, 3. th.	78	17.500,00	15.600	1.365.000
187	Høsterkøbsgade 17, 3. tv.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
188	Høsterkøbsgade 17, 4. th.	137	17.500,00	27.400	2.397.500
189	Høsterkøbsgade 17, 4. tv.	94	17.500,00	18.800	1.645.000
		11.776		2.197.600	192.290.000

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022/2023

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2021/2022	2021/2022	2022/2023
Boligafgift	6.242.000	6.242.097	6.242.000
Lejeindtægter	373.000	376.023	361.000
Indbetaling til bredbånd	192.000	192.900	192.000
Andre indtægter	10.000	24.076	25.000
Indtægter i alt	6.817.000	6.835.096	6.820.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	828.000	827.621	828.000
El-forbrug	80.000	93.489	125.000
Renovation	400.000	415.272	455.000
Forsikringer og abonnementer	285.000	284.643	300.000
Renholdelse og udenomsarealer	725.000	744.453	750.000
Administrations- og foreningsomkostninger	515.000	478.909	515.000
Vedligeholdelse, løbende	450.000	174.104	450.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	400.000	0	400.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.600	33.626	30.900
	3.716.600	3.052.117	3.853.900
Låneomkostninger inkl. kurstab	0	324.136	0
Renteudgifter, prioritetslån	527.733	471.097	405.100
Renteudgifter, bank	50.000	25.472	12.500
Udgifter i alt	4.294.333	3.872.822	4.271.500
Årets resultat	2.522.667	2.962.274	2.548.500
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	900.000	0	950.000
Nettoprovenue ved omlægning af lån	0	326.000	0
Byggeprojekt (byfornyelsesprojektet)	0	-781.250	-19.000.000
Hjemtagelse af lån til byfornyelsesprojektet	0	0	19.000.000
Afdrag prioritetsgæld	-514.844	-514.844	-520.395
Ændring i arbejdskapitalen	2.907.823	1.992.180	2.978.105
Arbejdskapital primo	7.021.000	7.536.273	9.528.000
Arbejdskapital ultimo	9.928.823	9.528.453	12.506.105
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		14.904.517	
Kortfristet gæld		-5.376.064	
		9.528.453	