



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 4343 8143
www.bba.dk

Andelsselskabet Kristinegården

**Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø**

CVR-nr. 16 83 51 10

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den: /

, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10-11
Noter	12-25

Påtegning

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsår 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. april 2023

Bestyrelsen:

Christina Holbøll (formand)

Tim Egholm Larsen

Andreas Moesgaard Christiansen

Rene Hansen

Anne Nørgaard

Mikael Bredsdorff

Asger Midjord Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsselskabets 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 årsregnskab". Vi er uafhængige af andelsselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards 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 note 11, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af andelsselskabets 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

Andelsselskabet har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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 og foreningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsselskabets 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 andelsselskabets 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 andelsselskabet 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.

Albertslund, den 3. april 2023

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Toften Hansen

Registreret revisor

mne31385

Foreningsoplysninger

Andelsselskabet:

Andelsselskabet Kristinegården
Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø

CVR nr. 16 83 51 10
Hjemsted: København Ø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Christina Holbøll (formand)
Tim Egholm Larsen
Andreas Moesgaard Christiansen
Rene Hansen
Anne Nørgaard
Mikael Bredsdorff
Asger Midjord Rasmussen

Administrator:

Newsec Property Asset Management Denmark A/S.

Bankforbindelse:

Jyske Bank

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboligloven samt andelsselskabets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsselskabets 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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, der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri og andre indtægter m.m. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud (byfornyelsestilskud), som andelsselskabet modtager fra kommunen, indtægtsføres i takt med at andelsselskabet opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, rente af bankgæld, negative rente af bankindstående, kurstab og låneomkostninger fra optagelse/omprioritering af lån (prioritetsgæld).

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 andelsselskabets ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsselskabets ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korigeret for ikke-likvide transaktioner (fx. afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsselskabets betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Efterfølgende værdiansættes ejendommen (grund og bygninger) til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsselskabets egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Andelsselskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsselskabets ejendom.

Installationer

Andelsselskabets øvrige materielle anlægsaktiver (installationer) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Installationer

10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af installationer opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

"Indskudskapital" er andelsindskud fra andelsselskabets medlemmer, som 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat m.v.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse og reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsselskabets ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, der er et kontantlån, måles til nominel værdi svarende til lånets restgæld. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemværende med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi (restgæld).

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger og andelsværdi

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 26, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsbolig m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægterne.

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 andelsselskabets vedtægter, men årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsselskabets ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsselskabets ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022

	Note	2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	2021 kr.
Boligafgift		5.684.136	5.683.776	5.665.944
Boligafgift, erhverv		791.438	791.388	789.300
Forsikring, erhverv		7.288	7.284	7.289
Andre indtægter		21.575	15.000	31.119
Vaskerindtægter		8.100	8.100	8.100
Byfornyelsestilskud		0	0	10.294.988
Indtægter	1	6.512.537	6.505.548	16.796.739
Vedligeholdelse, løbende	2	-1.017.418	-2.631.000	-2.754.375
Renholdelse	3	-923.850	-876.850	-870.870
Ejendomsskat og forsikringer	4	-1.348.345	-1.346.100	-1.331.426
Forbrugsafgifter	5	-463.057	-447.400	-380.209
Kontingenter og abonnemeter	6	-15.250	-14.850	-14.838
Administrationsomkostninger	7	-1.237.587	-790.942	-435.655
Øvrige foreningsomkostninger	8	-292.823	-500.000	-304.744
Omkostninger i alt		-5.298.330	-6.607.142	-6.092.115
Resultat før finansielle poster		1.214.207	-101.594	10.704.625
Finansielle indtægter	9	5.558	0	0
Finansielle omkostninger	10	-294.260	-285.950	-293.873
Finansielle poster netto		-288.702	-285.950	-293.873
Årets resultat		925.505	-387.544	10.410.751
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"		0	0	5.000.000
Overført af årets resultat til egenkapital		925.505	-387.544	5.410.751
Forslag til resultatdisponering i alt		925.505	-387.544	10.410.751
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		925.505	-387.544	10.410.751
Betalte prioritetsafdrag		-561.056	-561.056	-554.757
Likviditetsresultat i alt		364.449	-948.600	9.855.994

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendom	11	364.800.000	355.000.000
Installationer	12	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		364.800.000	355.000.000
Anlægsaktiver i alt		364.800.000	355.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos boende og fraflyttet andelshavere	13	32.389	1.355
Andre tilgodehavender	13	0	2.956.870
Tilgodehavende boligafgift / erhvervsboligafgift		0	56.518
Diverse tilgodehavender	13	45.965	21.804
Periodeafgrænsningsposter	13	309.162	293.603
Tilgodehavender i alt		387.516	3.330.151
Likvide beholdninger	14	2.348.072	1.892.767
Omsætningsaktiver i alt		2.735.588	5.222.918
Aktiver i alt		367.535.588	360.222.918

Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note		2021 kr.
Egenkapital			
Indskudskapital	15	207.613	207.613
Reserve for opskrivninger	16	340.423.700	330.488.617
Overført resultat	17	-30.593.724	-31.519.229
Egenkapital før andre reserver		310.037.589	299.177.001
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	18	30.000.000	30.000.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	19	3.895.774	3.895.774
Andre reserver i alt		33.895.774	33.895.774
Egenkapital i alt		343.933.363	333.072.775
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til realkreditinstitutter	20	17.818.555	18.385.982
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		17.818.555	18.385.982
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	20	567.427	561.056
Kreditinstitutter	21	0	3.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22	137.453	649.549
Anden gæld	23	5.078.790	7.550.551
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		5.783.670	8.764.161
Gældsforpligtigelser i alt		23.602.225	27.150.143
Passiver i alt		367.535.588	360.222.918
Eventualforpligtelser / eventualaktiver	24		
Pantsætning/sikkerhedsstillelse	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

Noter

	2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	2021 kr.
1 Indtægter			
Boligafgift	5.684.136	5.683.776	5.665.944
Boligafgift, erhverv	791.438	791.388	789.300
Forsikring, erhverv	7.288	7.284	7.289
Andre indtægter	21.575	15.000	31.119
Vaskerindtægter	8.100	8.100	8.100
Byfornyelsestilskud	0	0	10.294.988
Indtægter i alt	6.512.537	6.505.548	16.796.739
2 Vedligeholdelse, løbende			
Tag og facade	380.295	450.000	1.095.118
Porte og porttelefoner	33.420	0	1.824
Småanskaffelser	15.052	25.000	19.450
Blikkenslager og VVS	27.374	0	156.273
Retur, VVS (byfornyelse)	0	0	-156.699
Varmeanlæg	15.215	0	138.061
Elektriker	56.927	0	89.630
Kloak	0	0	30.469
Bygning udvendig diverse, have- og gårdanlæg	73.505	800.000	254.144
Legeplads m.m.	89.658	0	236.870
Drift af maskiner	10.264	6.000	29.413
Låseservice, nøgler, kort og skilte	0	0	1.811
Gulve	41.750	0	24.375
Vinduer og døre	87.259	0	154.912
Trapper og ramper	146.250	350.000	434.100
Vandinstallationer (incl. Sprinkler)	2.493	0	-4.988
Malerarbejde	37.956	0	227.110
Antenneanlæg	0	0	22.500
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	1.000.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	1.017.418	2.631.000	2.754.375

Noter

	2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	2021 kr.
3 Renholdelse			
Løn	436.032	400.000	394.225
Lønrefusion	0	0	-16.948
ATP og andre omkostninger til social sikring	6.079	4.000	4.981
Ændring i feriepengeforpligtelse	3.623	0	2.545
Forsikringer	2.654	2.700	2.561
Viceværtsservice	44.750	40.000	89.775
Renhold trapper og trappevask	343.698	321.900	313.800
Vinduespolering	65.500	52.500	52.350
Arbejdstøj	3.245	5.000	4.192
Graffiti fjernelse	3.525	10.000	0
Snerydning, grus og saltning	0	2.000	2.195
Traktorforsikring	8.731	8.750	8.474
Rens af vandbeholder	6.013	30.000	11.399
Artikler fællesarealer	0	0	1.320
Renholdelse i alt	923.850	876.850	870.870
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Forsikringer	273.262	270.100	256.343
Ejendomsskatter/grundskyld	1.075.083	1.076.000	1.075.083
Ejendomsskat og forsikringer i alt	1.348.345	1.346.100	1.331.426
5 Forbrugsafgifter			
El-forbrug	135.744	115.000	88.182
Varme	0	5.000	5.000
Renovation m.v.	327.313	327.400	287.027
Forbrugsafgifter i alt	463.057	447.400	380.209
6 Kontingenter og abonnemeter			
ABF kontigent	15.250	14.850	14.838
Kontingenter og abonnemeter i alt	15.250	14.850	14.838

Noter

	2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	2021 kr.
7 Administrationsomkostninger			
Telefon og internet	8.784	9.117	9.263
Kontorartikler, IT, porto m.v.	20.502	21.500	9.534
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	26.828	40.000	18.176
Fester og arrangementer	4.909	11.000	0
Administrationshonorar	207.431	205.500	200.552
Revision og regnskabsmæssig assistance	49.250	27.500	42.500
Varmeregnskabshonorar	0	0	12.731
Advokathonorar	822.567	400.000	119.500
Honorar til valuar	21.250	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	40.000	35.550	26.950
Korrektion, hensat bestyrelsesgodtgørelse, tidl. år	0	0	-18.950
Bankgebyrer og andre gebyrer	13.927	10.000	13.233
Kursusomkostninger	220	25.000	220
Gaver og blomster	1.037	2.000	900
Anden administration	769	775	750
Øvrige driftsomkostninger	5.738	3.000	150
Tab (forlig), andelshavere/debitorer	14.375	0	147
Administrationsomkostninger i alt	1.237.587	790.942	435.655
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Anden konsulentbistand og rådgivningsassistance	292.823	500.000	304.744
Øvrige foreningsomkostninger i alt	292.823	500.000	304.744
9 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	5.558	0	0
Finansielle indtægter i alt	5.558	0	0
10 Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitut og byggekredit	284.940	284.950	293.412
Renteudgifter, bank	8.800	1.000	49
Øvrige renteudgifter (indeksring feriepenge)	520	0	413
Finansielle omkostninger i alt	294.260	285.950	293.873

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
11 Ejendom		
Anskaffelsessum, primo	24.511.383	20.312.569
Tilgang i årets løb	53.350	4.198.814
Afgang i årets løb	-188.433	0
Anskaffelsessum, ultimo	24.376.300	24.511.383
Opskrivninger, primo	330.488.617	309.687.431
Årets opskrivninger	9.935.083	20.801.186
Opskrivninger, ultimo	340.423.700	330.488.617
Regnskabsmæssig værdi ultimo	364.800.000	355.000.000
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør	177.000.000	177.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar STAD Erhvervsmæglere, den 31. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør iflg. valuarrapporten t.kr. 364.800 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberetning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. t.kr. 37.092.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. t.kr. 14.582.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort t.kr. 24.376.

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
12 Installationer (Porttelefon)		
Anskaffelsessum, primo	1.020.200	1.020.200
Anskaffelsessum, ultimo	1.020.200	1.020.200
Af-/nedskrivninger, primo	-1.020.200	-1.020.200
Årets af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	-1.020.200	-1.020.200
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
13 Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos boende og fraflyttet andelshavere	32.389	1.355
Igangværende forsikringssager	0	20.605
Tilgodehavende ved køb/salg af andele	0	2.936.265
Tilgodehavende boligafgift / erhvervsboligafgift	0	56.518
Diverse tilgodehavender	45.965	21.804
Periodeafgrænsningsposter	309.162	293.603
Tilgodehavender i alt	387.516	3.330.151
14 Likvide beholdninger		
Jyske Bank, (viceværtkonto)	10.862	0
Jyske Bank, (driftskonto)	2.337.210	1.892.767
Likvide beholdninger i alt	2.348.072	1.892.767
15 Andelsindskud		
Andelsindskud	207.613	207.613
Andelsindskud i alt	207.613	207.613
16 Reserve for opskrivninger		
Opskrivninger, primo	330.488.617	309.687.431
Årets opskrivning	9.935.083	20.801.186
Reserve for opskrivninger i alt	340.423.700	330.488.617

Noter

	2022 kr.	2021 kr.		
17 Overført resultat				
Overført resultat, primo	-31.519.229	-33.034.206		
Overført til/fra henlæggelser/reserver	0	-3.895.774		
Årets overførte resultat	925.505	5.410.751		
Overført resultat i alt	-30.593.724	-31.519.229		
18 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				
Reserver, primo	30.000.000	25.000.000		
Årets henlæggelser/reserver	0	5.000.000		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom i alt	30.000.000	30.000.000		
19 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserver, primo	3.895.774	0		
Årets henlæggelser/opløsning af reserver	0	3.895.774		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	3.895.774	3.895.774		
20 Gæld til realkreditinstitutter				
Jyske Bank, realkredit	18.385.982	18.947.038		
Overført til kortfristet gæld	-567.427	-561.056		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.818.555	18.385.982		
Kursværdi af realkreditlån, pr. 31. dec. 2022 =	13.835.568			
Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år
1,1307% Jyske realkredit, (Jyske kontantlån). Restløbetid (år) udgør 27,75 år.	18.385.982	567.427	2.334.876	15.483.679
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	18.385.982	567.427	2.334.876	15.483.679
	2022 kr.	2021 kr.		
21 Kreditinstitutter				
Jyske Bank, (viceværtkonto)	0	3.005		
Kreditinstitutter i alt	0	3.005		

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
22 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning, administrator (Newsec)	741	0
Dansk System Assurance A/S	9.000	270.023
Kompan Danmark A/S	0	225.370
Tyrfin's Service	26.965	26.310
Molt Wengel Entreprise- og Selskabsret	0	51.318
H. C. Skov A/S	0	2.195
Peter Jahn & Partnere A/S	25.000	0
Bøgh & Helstrup	0	3.781
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	40.000
Steen Meisner Rengøring & Service	12.488	0
Renseholdet	13.050	0
Akut VVS Service ApS/Akut Gruppen	7.374	0
Henrik A. Fog A/S	8.461	0
Østerbro Tømmerhandel	0	229
Christian Andersen A/S	1.875	15.647
Ib Breuning	0	14.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	137.454	649.550
23 Anden gæld		
Skyldig A-skat	12.783	16.874
Skyldig AM-bidrag	3.871	4.663
Skyldig ATP	1.231	284
Feriepengeforpligtelse	19.206	15.583
Deposita, mellemværende, beboere samt køb/salg af andele	73.321	3.021.770
Afsat omkostningsdækning bestyrelse (godtgørelse)	27.650	26.950
Hensættelser (afsat omkostninger)	31.752	71.750
Anden gæld	59.500	3.228
Hensat	3.895.774	3.895.774
Lønmodtagernes feriemidler	0	37.164
Anden gæld	4.125.088	7.094.040
<u>Varme og vand</u>		
Varme aconto	1.127.538	1.100.365
Varmeforbrug	-705.513	-786.939
Afregning, varmeregnskab	255.170	12.988
Varmeregnskab, netto	677.195	326.414
Vand aconto	517.458	489.242
Vandforbrug	-356.917	-365.389
Afregning, vandregnskab	115.966	6.244
Vandregnskab, netto	276.507	130.097
Anden gæld i alt	5.078.790	7.550.551

Noter

24 Eventualforpligtelser / eventualaktiver

Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse

I forbindelse med byfornyelsesprojektet har Københavns Kommune i henhold til lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juni 2014 om byfornyelse og udvikling af byer, ydet støtte i form af kontant tilskud på t.kr. 10.295. Deklarationen er tinglyst.

Afhændelse

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2020, for en højere pris end t.kr. 201.878 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud på t.kr. 10.295 tilbagebetalt.

Statusskifte

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2020, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud på t.kr. 10.295 tilbagebetalt.

Kautionsforpligtelse

Andelsselskabet har en kautionsforpligtelse pr. 31. december 2022 på t.kr. 247 fordelt på 3 andelshavere.

Voldgiftssag

Andelsselskabet har anlagt voldgiftssag mod hovedentreprenør og rådgiver i forbindelse med byfornyelse af andelsselskabets ejendom. Andelsselskabet kræver tilbagebetaling på t.kr. 6.022.

Rådgiver har stillet modkrav om betaling af t.kr. 713.

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse i sagen og som følge deraf er årsregnskabet for 2022 ikke påvirket heraf.

25 Pantsætning/sikkerhedsstillelse

Pantsætning/sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i andelsselskabets ejendom (oprindelig hovedstol, t.kr. 21.000), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt t.kr. 364.800.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter

26 Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2022 Stk.	BBR Areal 31/12 2022 m2	BBR Areal 31/12 2021 m2	BBR Areal 31/12 2020 m2
B1	Andelsboliger	122	12.135	12.135	12.135
B2	Erhvervsandele	12	1.784	1.784	1.784
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	134	13.919	13.919	13.919

feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
---------	-----------	---------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	-------

C1 Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?

X

C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?

X

feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1924

feltnr.	Sæt kryds	JA	Nej
---------	-----------	----	-----

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?

X

E2 Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Noter

26 Nøgleoplysninger (fortsat)

feltnr.	Sæt kryds	JA	Nej
	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X
		Ejendomsværdi (F2)	
		m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi pr. 31/12-22	
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	364.800.000	26.209
		Andre reserver (F3)	
		m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Forklaring på udregning:	Andre reserver pr. 31/12-22	
	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.446.188	2.762
F4	Forklaring på udregning:	(F3 x 100) / F2 %	
	Reserver i procent af ejendomsværdi	1	%
			10,54%
feltnr.	Sæt kryds	JA	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlig 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
		(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12	
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
feltnr.	Boligtype	kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	539.631 * 12 / 13.919 =	465
		Årets resultat	
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
feltnr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	33	748
			66

Noter

26 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		kr. pr. m2		
K1	Foreslået andelsværdi	22.274		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.499		
K3	Teknisk andelsværdi	23.774		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
feltnr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	115	198	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	115	198	73
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
feltnr.		%		
P	Friværdi	94		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	39	40	40

Noter

26 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1+B2)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.716	12.716
Seneste valuarvurdering	26.209	26.209
Anskaffelsessum (kostpris)	1.415	1.415
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.499	1.499
Forslået andelskroneværdi	22.274	22.274
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.762	2.762
		kr. pr. m2
Boligafgift (beboelse) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		408
Boligafgift (erhverv) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		57
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		70
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		9
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Noter

27 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsens andelsværdiberegning på baggrund af valuarvurdering

Værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. valuarvurdering) samt foreningens vedtægter § 6:

Andelsselskabet benytter ikke en fastholdt valuarvurdering i andelsværdiopgørelsen.

I andelskroneberegningen er ejendommen værdiansat til dagsværdi (pr. 31. december 2022) i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar STAD Erhvervsmæglere, den 31. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør iflg. valuarrapporten t.kr. 364.800 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastprocenten med 0,25% vil reducere dagsværdien af ejendommen til t.kr. 327.708. En sådan ændring vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 178,66.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5%, vil det reducere dagsværdien af ejendommen til t.kr. 350.218. En sådan ændring vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 70,24.

Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver, pr. 31. december 2022	310.037.589
--	-------------

Korrektioner:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssige værdi, pr. 31. december 2022	18.385.982
---	------------

Prioritetsgæld, kursværdi, pr. 31. december 2022	<u>-13.835.568</u>
--	--------------------

Beregningsgrundlag	<u>314.588.003</u>
---------------------------	---------------------------

Fordelingstal = indskud

Andelsindskud	<u>207.613</u>
---------------	----------------

Værdi pr. indskudt andelskrone =	(314.588.003 / 207.613) =	<u>1.515,26</u>
----------------------------------	-----------------------------	-----------------

Noter

27 Beregning af andelsværdi (fortsat)

Bestyrelsen foreslår følgende:

Beregningsgrundlag jf. ovenstående	314.588.003
Hensættelse til værdiforringelse	<u>-4.550.414</u>

Beregningsgrundlag herefter	<u>310.037.589</u>
------------------------------------	---------------------------

Fordelingstal = indskud

Andelsindskud	<u>207.613</u>
---------------	----------------

Værdi pr. indskudt andelskrone =	(310.037.589 / 207.613) =	<u>1.493,34</u>
---	------------------------------------	------------------------

Andelsværdi i 2022 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.443,44
Andelsværdi i 2021 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.331,79
Andelsværdi i 2020 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.172,18
Andelsværdi i 2019 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2018 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2017 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2016 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2015 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74