



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

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

CVR-NR. 21 85 84 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Sønderhus Krusågade 3-9 1719 København V Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København CVR-nr.: 21 85 84 12 Stiftet: 26. maj 1925 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Hem, formand Anders Madsen, næstformand Britta Detlefsen, sekretær
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/B Sønderhus.

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. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2023

Bestyrelse:



Christian Hem
Formand



Anders Madsen
Næstformand



Britta Detlefsen
Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2022.

København, den 13. marts 2023

Administrator



John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35452

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Krusågade 3-9, 1719 København V.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2022 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.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

I ejendommens værdi er medtaget udgifter til renovering af kælderlokale i 2014. Disse udgifter afskrives over en periode på 10 år.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Lån til andelshavere, som indregnes og måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

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 14, 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

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. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		943.000	943.000	1.131.600
Vaskeriindtægter.....		54.344	51.000	50.900
Øvrige indtægter.....		5.400	30.000	29.000
INDTÆGTER.....		1.002.744	1.024.000	1.211.500
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-200.453	-209.000	-204.505
Forbrugsafgifter.....	2	-146.461	-116.000	-113.811
Renholdelse.....	3	-101.148	-104.000	-101.369
Vedligeholdelse løbende.....	4	-421.521	-400.000	-215.173
Administrationsomkostninger.....	5	-113.288	-117.000	-114.536
Afskrivninger.....		-24.308	-24.500	-24.308
OMKOSTNINGER.....		-1.007.179	-970.500	-773.702
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-4.435	53.500	437.798
Andre finansielle omkostninger.....	6	-8.051	-10.000	-11.927
ÅRETS RESULTAT.....		-12.486	43.500	425.871
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-12.486	43.500	425.871
Afskrivninger.....		24.308	24.500	24.308
LIKVIDITETSRESULTAT.....		11.822	68.000	450.179

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		6.297.220	6.297.220
Kælderlokale.....		24.308	48.616
Materielle anlægsaktiver.....	7	6.321.528	6.345.836
Lån til andelshavere, altanprojekt.....		2.041.625	2.104.781
Finansielle anlægsaktiver.....		2.041.625	2.104.781
ANLÆGSAKTIVER.....		8.363.153	8.450.617
Periodeafgrænsningsposter.....		7.570	7.570
Vandregnskab.....	8	3.546	8.326
Tilgodehavender.....		11.116	15.896
Likvide beholdninger.....	9	1.397.009	1.417.629
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.408.125	1.433.525
AKTIVER.....		9.771.278	9.884.142

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		46.000	46.000
Overført resultat.....		7.501.112	7.513.598
EGENKAPITAL.....		7.547.112	7.559.598
Prioritetsgæld.....	10	1.974.436	2.044.620
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.974.436	2.044.620
Prioritetsgæld.....	10	64.950	58.142
Mellemregning andelshavere ved salg.....		32.175	32.175
Anden gæld.....	11	19.115	43.219
Varmeregnskab.....	12	133.490	146.388
Kortfristede gældsforpligtelser.....		249.730	279.924
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.224.166	2.324.544
PASSIVER.....		9.771.278	9.884.142
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	46.000	46.000
	46.000	46.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	7.513.598	7.087.727
Rest af årets resultat.....	-12.486	425.871
	7.501.112	7.513.598
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	7.547.112	7.559.598
EGENKAPITAL.....	7.547.112	7.559.598

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
			Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	148.757	157.000	154.270
Forsikringer.....	51.696	52.000	50.235
	200.453	209.000	204.505
Forbrugsafgifter			2
Elforbrug, fællesarealer.....	35.938	23.000	21.573
Renovation.....	110.523	93.000	92.238
	146.461	116.000	113.811
Renholdelse			3
Trappevask.....	36.000	36.000	36.000
Vinduespolering.....	12.120	13.000	12.120
Gårdlaug.....	53.028	54.000	53.028
Rengøringsartikler.....	0	1.000	221
	101.148	104.000	101.369
Vedligeholdelse løbende			4
Blikkenslager.....	15.000	0	24.082
Murer.....	0	0	8.250
Tømrer og snedker.....	4.209	0	0
Elektriker.....	0	0	4.300
Facadedøre.....	336.358	0	0
Låseservice.....	0	0	5.015
Vaskeriudgifter.....	6.162	0	10.095
Glarmester.....	49.888	0	0
Småanskaffelser.....	2.671	0	3.997
Rengøringsdag.....	-4.230	0	-303
Diverse vedligeholdelse.....	11.463	400.000	159.737
	421.521	400.000	215.173

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022	Budget 2022	Regnskab 2021	Note
	kr.	kr.	kr.	
Administrationsomkostninger				5
Administration.....	37.800	38.000	37.800	
Revision.....	17.820	17.000	16.500	
Kontingenter/abonnementer.....	10.144	10.000	9.892	
Kontorartikler mv.....	2.370	2.000	1.618	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.210	8.000	7.318	
Copydan.....	4.396	5.000	4.874	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	6.313	5.000	5.040	
Bestyrelseshonorar.....	11.850	12.000	11.550	
Møder.....	16.385	15.000	14.876	
Gaver og repræsentation.....	0	5.000	5.068	
	113.288	117.000	114.536	
Andre finansielle omkostninger				6
Renteudgifter, bank.....	8.051	10.000	11.927	
	8.051	10.000	11.927	
Materielle anlægsaktiver				7
		Grunde og bygninger	Kælderlokale	
Kostpris 1. januar 2022.....		6.297.220	243.080	
Kostpris 31. december 2022.....		6.297.220	243.080	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		0	194.464	
Årets afskrivninger.....		0	24.308	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		0	218.772	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		6.297.220	24.308	
		2022	2021	
		kr.	kr.	
Vandregnskab				8
Indbetalt a conto vand.....		-36.800	-36.800	
Afholdte vandudgifter.....		40.346	45.126	
		3.546	8.326	
Likvide beholdninger				9
Indestående i pengeinstitutter.....		1.369.586	1.390.527	
Kassebeholdning.....		27.423	27.102	
		1.397.009	1.417.629	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2,5 % RD.....	2.102.762	63.376	68.844	2.039.386	1.825.644
Altanprojekt.....	0	-63.376	-68.844	0	0
	2.102.762	0	0	2.039.386	1.825.644
				2022 kr.	2021 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	64.950	58.142
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	1.974.436	2.044.620
	2.039.386	2.102.762

Informationer om indregnede lån

Kontantlånet fra Reakredit Danmark har en restløbetid på 23 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

	2022 kr.	2021 kr.
Anden gæld		
A-skat og AM-bidrag.....	1.295	2.648
Skyldig revision.....	17.820	16.500
Skyldig ejendomsservice.....	0	24.071
	19.115	43.219

11

Varmeregnskab

12

Indbetalt a conto varme.....	101.200	109.200
Afholdte varmeudgifter.....	-54.602	-57.128
Afregning varmeregnskab.....	86.892	94.316
	133.490	146.388

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.100 tkr. til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.039 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.297 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	37	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	59	59
B6	I alt	38	2.773	2.773

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.461.617		22.525
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	213.742		77
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

14

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	417
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	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)	197	157	-5

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	23.466
K2 Gæld - omsætningsaktiver	301
K3 Teknisk andelsværdi	23.767

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	78	152
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	36	78	152

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65 %
---	--	------

	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)	0	0	0

NOTER

Note

15

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.547.112.

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 7).....	6.540.300
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 65.800.000 pr. 31. december 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 fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital 31. december 2022.....		7.547.112
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000	
Værdi af altaner (ejet af andelshavere)	-3.338.383	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>6.321.528</u>	56.140.089
Bogført værdi prioritetsgæld.....	2.039.386	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.825.644</u>	213.742
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....	-213.742	
Politisk reserve.....	<u>0</u>	-213.742
Foreningens formue pr. 31. december 2022		63.687.201

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:

$$\frac{63.687.201}{46.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.384,5044, svarende til 23.466,18 kr. pr. m².

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....	1.037.300	943.000
Vaskeriindtægter.....	55.000	54.344
Øvrige indtægter.....	6.000	5.400
Indtægter.....	1.098.300	1.002.744
Ejendomsskat.....	-150.000	-148.757
Forsikringer.....	-52.000	-51.696
Renovation.....	-110.000	-110.523
Elforbrug, fællesarealer.....	-36.000	-35.938
Trappevask.....	-36.000	-36.000
Vinduespolering.....	-12.000	-12.120
Gårdlaug.....	-55.000	-53.028
Vedligeholdelse løbende.....	-150.000	-421.521
Større vedligeholdelsesarbejder.....	-300.000	0
Administration.....	-40.000	-37.800
Revision.....	-18.500	-17.820
Kontingenter/abonnementer.....	-11.000	-10.144
Kontorartikler mv.....	-2.500	-2.370
Copydan.....	-4.500	-4.396
Bestyrelshonorar.....	-12.000	-11.850
Møder.....	-16.500	-16.385
Porto/gebyrer/stempel.....	-6.500	-6.210
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-6.500	-6.313
Afskrivninger.....	-25.000	-24.308
Andre finansielle omkostninger.....	-10.000	-8.051
Omkostninger.....	-1.054.000	-1.015.230
ÅRETS RESULTAT.....	44.300	-12.486
Nettoresultat.....	44.300	-12.486
Likviditetsforskydning.....	44.300	
Likvide beholdninger, primo.....	1.158.395	
Likvide beholdninger, ultimo.....	1.202.695	