

ANDELSBOLIGFORENINGEN SALTVÆRKSVEJ 71-73/KASTRUPVEJ 292-296

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

27/4-23

Dirigent **Klaus Ellis Henriques**  
Advokat Møderet for Højesteret  
Klosterstræde 23, 1157 København K  
Tlf. 33 33 79 13 Mob. 40 10 62 33  
Mail: [klaus@advhenriques.dk](mailto:klaus@advhenriques.dk)



Side

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Foreningsoplysninger**

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

**Erklæringer**

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

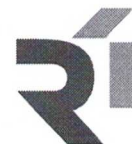
Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-21
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21
---------------------------	----

**Supplerende beretning**

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22
--	----



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 2770 Kastrup  Ejendomme: 4 cu, Kastrup By  CVR-nr.: 71 46 18 15 Stiftet: 11. april 1983 Hjemsted: Kastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Dan Rasmussen, formand Mette Christensen Jenni Jeppson Jesper Nielsen
<b>Administrator</b>	Advokat Klaus E. Henriques Klosterstræde 23, 1. tv. 1157 København K
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 11. april 2023

Bestyrelse:

  
Dan Rasmussen  
Formand

  
Mette Christensen

  
Jenni Jeppson

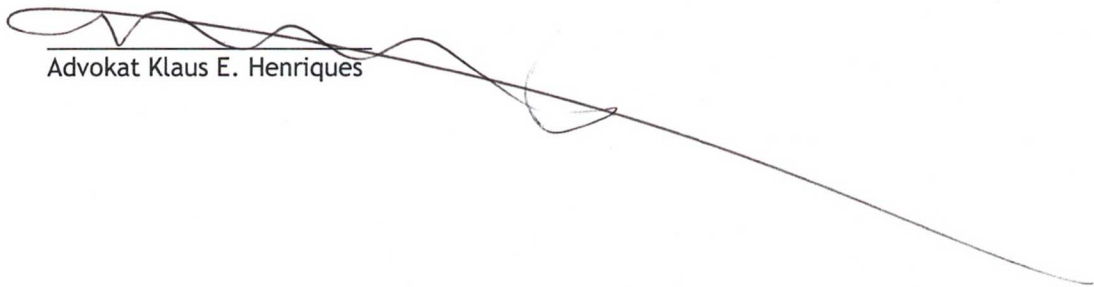
  
Jesper Nielsen

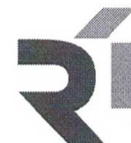
## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 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.

Kastrup, den 11. april 2023

Administrator:

  
Advokat Klaus E. Henriques



*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 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

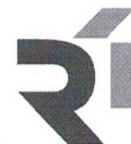
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.

København, den 11. april 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### Skat

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

### Likviditetsresultat

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Antenneanlæg og garageanlæg .....	10 år	0%
Installation, røgmelder .....	30 år	0%

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

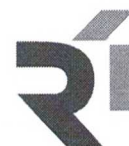
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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.....		1.830.488	1.830.500	1.830.488
Lejeindtægter.....	1	138.159	52.400	135.987
Vaskeriindtægter.....		27.010	15.000	16.981
Øvrige indtægter.....		8.906	85.700	5.262
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>2.004.563</b>	<b>1.983.600</b>	<b>1.988.718</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-248.024	-247.800	-236.725
Forbrugsafgifter.....	3	-173.461	-181.500	-182.985
Renholdelse.....	4	-154.721	-167.700	-158.490
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-208.116	-450.000	-228.525
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	0	0	-410.909
Administrationsomkostninger.....	7	-218.644	-259.700	-227.708
Afskrivninger.....		-3.658	-8.658	-3.658
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.006.624</b>	<b>-1.315.358</b>	<b>-1.449.000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>997.939</b>	<b>668.242</b>	<b>539.718</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.657	10.000	14.048
Andre finansielle omkostninger.....	8	-270.886	-269.000	-277.209
Finansielle poster.....		-269.229	-259.000	-263.161
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>728.710</b>	<b>409.242</b>	<b>276.557</b>
Skat af årets resultat.....		-5.984	0	-1.386
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>722.726</b>	<b>409.242</b>	<b>275.171</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		722.726	409.242	275.171
Afdrag på prioritetsgæld.....		-281.516	-281.515	-277.677
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		3.658	3.658	3.658
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>444.868</b>	<b>131.385</b>	<b>1.152</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		17.835.340	17.835.339
Antenne- og netværks-installationer.....		0	0
Port-automatikanlæg, garageanlæg.....		0	0
Installation, røgmelder.....		98.751	102.409
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9</b>	<b>17.934.091</b>	<b>17.937.748</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.934.091</b>	<b>17.937.748</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		2.319	0
Andre tilgodehavender.....		0	2.337
Periodeafgrænsningsposter.....		53.248	51.829
Vandregnskab.....		21.352	30.538
Tilgodehavender.....		<b>76.919</b>	<b>84.704</b>
Værdipapirer.....		<b>28.621</b>	<b>30.629</b>
Likvide beholdninger.....	10	<b>2.386.607</b>	<b>1.924.416</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.492.147</b>	<b>2.039.749</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.426.238</b>	<b>19.977.497</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Andelskapital.....		146.790	146.790
Overført resultat.....		-6.913.367	-4.886.306
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-6.766.577</b>	<b>-4.739.516</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		13.915.693	11.165.906
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		13.915.693	11.165.906
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>13.915.693</b>	<b>11.165.906</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.149.116</b>	<b>6.426.390</b>
Prioritetsgæld.....	11	12.884.258	13.169.667
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.884.258	13.169.667
Prioritetsgæld.....	11	285.408	281.515
Skyldig skat.....		5.984	4.464
Anden gæld.....	12	85.859	83.963
Varmeregnskab.....		15.613	11.498
Kortfristede gældsforpligtelser.....		392.864	381.440
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.277.122</b>	<b>13.551.107</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.426.238</b>	<b>19.977.497</b>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		



## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	146.790	146.790
	<b>146.790</b>	<b>146.790</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-4.886.306	-5.122.548
Overførsel til/fra andre poster.....	-2.749.787	-38.929
Rest af årets resultat.....	722.726	275.171
	<b>-6.913.367</b>	<b>-4.886.306</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-6.766.577</b>	<b>-4.739.516</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	11.165.906	11.126.977
Overførsel til/fra andre poster.....	2.749.787	38.929
	<b>13.915.693</b>	<b>11.165.906</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>13.915.693</b>	<b>11.165.906</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>13.915.693</b>	<b>11.165.906</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.149.116</b>	<b>6.426.390</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022 kr.</b>	<b>Budget 2022 kr.</b>	<b>Regnskab 2021 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Garager, medlemmer .....	35.986	36.000	35.986	
Carporte, medlemmer .....	16.451	16.400	16.451	
Erhverv (antenneareal).....	85.722	0	83.550	
	<b>138.159</b>	<b>52.400</b>	<b>135.987</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	191.742	191.700	183.659	
Bygningsforsikring.....	56.282	56.100	53.066	
	<b>248.024</b>	<b>247.800</b>	<b>236.725</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Renovation.....	50.780	50.000	60.402	
Vandafgift.....	0	0	4.096	
El-forbrug, fællesarealer.....	45.658	37.500	25.801	
Varmeforbrug, fællesarealer.....	77.023	94.000	92.686	
	<b>173.461</b>	<b>181.500</b>	<b>182.985</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Vicevært.....	78.000	78.000	78.000	
Trappevask.....	51.644	49.200	49.097	
Vinduespolering.....	0	4.500	4.387	
Snerydning, grus og saltning.....	16.500	20.000	18.134	
Bortkørsel af affald.....	8.577	12.000	8.872	
Rengøringsartikler.....	0	4.000	0	
	<b>154.721</b>	<b>167.700</b>	<b>158.490</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>5</b>
Blikkenslager, VVS og kloak.....	80.127	0	54.348	
Tømrer og snedker.....	2.410	0	14.724	
Elektriker og el-artikler.....	33.045	0	73.038	
Drift af vaskeri.....	6.640	0	20.513	
Kloakarbejder.....	8.463	0	0	
Have- og gårdanlæg.....	10.250	0	3.509	
Anden vedligeholdelse.....	48.125	450.000	40.915	
Antenneanlæg, ComX.....	18.828	0	10.233	
Elektrolyse, eftersyn mv.....	0	0	10.144	
Diverse materialer og vedligeholdelse.....	228	0	1.101	
	<b>208.116</b>	<b>450.000</b>	<b>228.525</b>	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Facaderenovering.....	0	0	410.909	6
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410.909</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				7
Administration.....	93.750	85.000	90.000	
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	34.625	32.500	31.750	
Advokat, selvrisiko.....	0	0	15.000	
Kontorhold og porto.....	7.000	15.000	11.265	
Gebyrer, bank m.m.....	14.929	9.500	10.376	
Telefon og internet, forening.....	2.589	2.600	2.589	
Telefon- og kontorgodtgørelse.....	12.750	0	11.500	
Arkitekt/ingeniør, rådgivning.....	11.408	20.000	0	
Varme- og vandregnskabshonorar.....	26.423	26.500	25.213	
Møder og beboerarrangementer.....	3.443	50.000	11.005	
Småanskaffelser.....	0	12.000	4.505	
Blomster og gaver.....	5.720	6.600	6.615	
Arbejdsweekend.....	1.280	0	7.741	
Diverse omkostninger.....	4.727	0	149	
	<b>218.644</b>	<b>259.700</b>	<b>227.708</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				8
Renteomkostninger bank.....	11.554	0	15.004	
Kursregulering værdipapirer.....	2.008	0	0	
Prioritetsrenter og bidrag.....	257.324	269.000	262.205	
	<b>270.886</b>	<b>269.000</b>	<b>277.209</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				9
		Grunde og bygninger	Antenne- og netværks- installationer	
Kostpris 1. januar 2022.....		17.835.340	612.595	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>17.835.340</b>	<b>612.595</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		0	612.595	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		0	<b>612.595</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>17.835.340</b>	<b>0</b>	



## NOTER

### Note

	Port- automatikanlæg, garageanlæg	Installation, røgmelder
Kostpris 1. januar 2022.....	61.719	109.725
Kostpris 31. december 2022.....	61.719	109.725
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	61.719	7.316
Årets afskrivninger .....	0	3.658
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	61.719	10.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	98.751
<b>Likvide beholdninger</b>		
Nordea, konto 6443 110 230, foreningskonto.....	6.454	17.058
Nykredit, konto 8117 2489761, erhvervskonto.....	250.426	252.520
Nykredit, konto 8117 3590164, aftalemarked.....	303.310	304.380
Nordea, konto 8230 012 777, foreningskonto.....	1.691.882	1.244.861
Nordea, konto 4374 134 928, pluskonto.....	114	114
Nordea, konto 8235 640 091, pluskonto.....	81.456	81.875
Nordea 7561 884 875, vaskeri.....	52.965	23.608
	<b>2.386.607</b>	<b>1.924.416</b>

10





NOTER

Note

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit, opr. kr. 4.010.000.	4.010.000	0	93.433	4.010.000	3.275.609
2) Nykredit, opr. kr. 4.000.000.	3.722.215	107.472	75.895	3.614.743	2.911.240
3) Nykredit, opr. kr. 6.062.000.	5.718.967	174.044	87.997	5.544.923	4.173.549
	<b>13.451.182</b>	<b>281.516</b>	<b>257.325</b>	<b>13.169.666</b>	<b>10.360.398</b>
				<b>2022</b>	<b>2021</b>
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				285.408	281.515
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				12.884.258	13.169.667
				<b>13.169.666</b>	<b>13.451.182</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				11.702.541	12.004.097

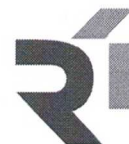
Informationer om indregnede lån

- 1) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 4.010, 2% obligationslån, konvertibelt, afdragsfrit til 31. marts 2029, rentesats 2,000% p.a., restløbetid 26,5 år.
- 2) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 4.000, konvertibelt, fastforrentet kontantlån med afdrag, rentesats 1,7312% p.a., restløbetid 26,5 år.
- 3) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 6.062, 1,0% serie 2050, konvertibelt, kontantlån med afdrag, rentesats 1,1564%, restløbetid 27 år.

Anden gæld

12

Skyldig el.....	13.423	5.092
Skyldig varme.....	7.818	27.185
Skyldig revisor.....	34.625	38.000
Skyldig ejendomsservice.....	4.397	9.500
Diverse omkostningskreditorer.....	25.596	4.186
	<b>85.859</b>	<b>83.963</b>



## NOTER

Note

### Eventualposter mv.

13

#### Eventualforpligtelser

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen vil opretholde erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 13.170 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 17.934. Valuarvurderingen udgør t.kr. 71.800.

Der er tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 2.100, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	39	2.617	2.617
B2	Erhvervsandele	1	107	107
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	16	0	0
B6	I alt	57	2.724	2.724

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår				1983
D2	Ejendommens opførelsesår				1936

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Ja	Nej	
		<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.800.000		26.358
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.915.693		5.109
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		19	

**Nøgleoplysninger (fortsat)**

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

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	672
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	198	101	265

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	18.322
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.959
K3 Teknisk andelsværdi	22.281

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	108	84	76
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	151	0
M3 Vedligeholdelse i alt	108	235	76

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26 %
--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	101	102	103



## NOTER

Note

16

### Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -6.766.577.

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 9).....	18.619.379
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	26.500.000

Ejendommen blev den 10. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 71.800.000.

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 udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		-6.766.577
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>17.934.091</u>	53.865.909
Bogført værdi prioritetsgæld.....	13.169.666	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.360.398</u>	2.809.268
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>49.908.600</b>
	<u>49.908.600</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	146.790	340,00

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 340,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 335,00.

## BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER



	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2023</b>	<b>Regnskab 2022</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.830.500	1.830.488
Lejeindtægter.....	146.900	138.159
Vaskeriindtægter.....	20.000	27.010
Øvrige indtægter.....	0	8.906
<b>Indtægter.....</b>	<b>1.997.400</b>	<b>2.004.563</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	-255.100	-248.024
Forbrugsafgifter.....	-184.200	-173.461
Renholdelse.....	-155.000	-154.721
Vedligeholdelse, løbende.....	-550.000	-208.116
Administrationsomkostninger.....	-262.600	-218.644
Afskrivninger.....	-5.000	-3.658
Andre finansielle indtægter.....	0	1.657
Andre finansielle omkostninger.....	-270.000	-270.886
Skat af årets resultat.....	-5.000	-5.984
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-1.686.900</b>	<b>-1.281.837</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>310.500</b>	<b>722.726</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-285.000	-281.516
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....	0	3.658
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>25.500</b>	<b>444.868</b>
Likviditetsforskydning.....	25.500	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>2.099.283</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>2.124.783</b>	