

ANDELSBOLIGFORENINGEN STEEN WILLEMOES

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Steen Willemoes Willemoesgade 83 Steen Billes Gade 1 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 3283 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 72 74 95 10 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thue Johansen, formand Niels Thomsen Nicolas Borup Chadeaux
Administrator	Susanne Ellingsen Willemoesgade 83, 1. th. 2100 København Ø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Steen Willemoes.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings 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.

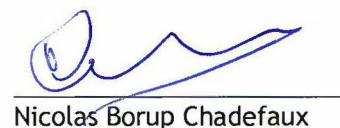
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2023

Bestyrelse:


Thue Johansen
Formand


Niels Thomsen


Nicolas Borup Chadeaux

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Steen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Steen Willemoes 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. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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.

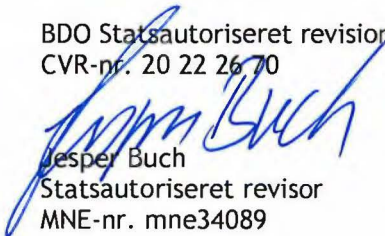
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 24. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Steen Willemoes anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	19	1.606
Boliglejemål.....	1	61
	20	1.667
Grundareal i m ²		392
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.006	14.457
Valuarvurdering.....	28.580	27.534
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.722	3.586
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	657	633
Foreslået andelsværdi.....	27.923	26.901
Reserver uden for andelsværdi.....	335	322
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		402
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		162
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		27 %
Øvrige omkostninger.....		61 %
Finansielle poster, netto.....		3 %
Afdrag.....		9 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94 %

Udvikling i hovedtal

	2022	2021	2020	2019	2018
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget andelskrone.....		15,4011	15,2338	13,9569	13,6453

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Willemoesgade 83 og Steen Billes Gade 1, 2100 København Ø.

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 Andelsboligforeningen Steen Willemoes 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 og leje.

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, kurstab og låneomkostninger fra omlægning af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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
Centralvarmeanlæg.....	50 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

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 13, 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 14. 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.....		645.552	647.700	638.114
Lejeindtægter.....		9.877	9.900	9.769
Øvrige indtægter.....	1	33.337	0	15.866
INDTÆGTER.....		688.766	657.600	663.749
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-142.564	-140.000	-137.907
Forbrugsafgifter.....	3	-76.766	-40.000	-53.014
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-175.559	-325.000	-125.800
Administrationsomkostninger.....	5	-152.604	-120.000	-124.314
Afskrivninger.....		-16.700	-16.700	-16.700
OMKOSTNINGER.....		-564.193	-641.700	-457.735
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		124.573	15.900	206.014
Andre finansielle omkostninger.....	6	-20.666	-21.000	-142.849
RESULTAT FØR SKAT.....		103.907	-5.100	63.165
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		103.907	-5.100	63.165
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		103.907	-5.100	63.165
DISPONERET I ALT.....		103.907	-5.100	63.165
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		103.907	-5.100	63.165
Afdrag på prioritetsgæld.....		-58.142	-58.142	-56.749
Afskrivninger.....		16.700	16.700	16.700
Låneomkostninger.....		0	0	113.378
LIKVIDITETSRESULTAT.....		62.465	-46.542	136.494

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		45.649.177	44.732.477
Centralvarmeanlæg.....		250.823	267.523
Materielle anlægsaktiver.....	7	45.900.000	45.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		45.900.000	45.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		7.496	0
Andre tilgodehavender.....		10.306	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.647	3.295
Vandregnskab.....	8	40.939	44.911
Tilgodehavender.....		62.388	48.206
Likvide beholdninger.....		789.965	701.340
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		852.353	749.546
AKTIVER.....		46.752.353	45.749.546

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.507.041	39.590.341
Overført resultat.....		1.486.353	1.382.446
EGENKAPITAL.....		44.844.178	43.823.571
Prioritetsgæld.....	9	1.709.526	1.767.960
Deposita og forudbetalt leje.....		2.194	2.194
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.711.720	1.770.154
Prioritetsgæld.....	9	58.434	58.142
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	3.607
Forudmodtaget boligafgift mv.....		1.436	9.333
Anden gæld.....		63.950	36.500
Varmeregnskab.....	10	72.635	48.239
Kortfristede gældsforpligtelser.....		196.455	155.821
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.908.175	1.925.975
PASSIVER.....		46.752.353	45.749.546
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	2.850.784	2.850.784
	2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	39.590.341	39.373.641
Årets tilgang.....	916.700	216.700
	40.507.041	39.590.341
Overført resultat mv.		
Primo.....	1.382.446	1.319.281
Rest af årets resultat.....	103.907	63.165
	1.486.353	1.382.446
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	44.844.178	43.823.571
EGENKAPITAL.....	44.844.178	43.823.571

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	14.510	15.866	
Erstatning, forsikring.....	18.827	0	
	33.337	15.866	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	66.271	67.221	
Forsikringer.....	76.293	70.686	
	142.564	137.907	
Forbrugsafgifter			3
Elektricitet.....	29.668	19.395	
Renovation.....	47.098	33.619	
	76.766	53.014	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager.....	24.797	6.439	
Murer.....	0	3.140	
Kloakservice m.v.....	91.897	0	
Elektriker.....	12.757	12.774	
Varmeanlæg.....	8.568	8.271	
Vaskekælder.....	11.295	11.162	
Indvendig vedligeholdelse.....	0	12.315	
Udskiftning af vinduer/døre.....	0	48.531	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	23.632	23.168	
Målepasning.....	2.613	0	
	175.559	125.800	
Administrationsomkostninger			5
Foreningsudgifter.....	21.825	25.332	
Revision og anden assistance.....	38.000	36.500	
Revision vedrørende tidligere år.....	6.750	0	
Kontingenter/abonnementer.....	9.766	3.435	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.168	1.396	
Telefon og internet.....	12.270	12.770	
Handelsværdiurdering (2. år).....	37.500	18.750	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	7.200	7.700	
Målerpasning og varmeregnskab.....	0	9.376	
Energimærkning.....	11.125	0	
Vinduespolering.....	7.000	5.375	
Småanskaffelser.....	0	3.680	
	152.604	124.314	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	4.427	4.265	
Prioritetsrenter.....	16.239	25.206	
Låneomkostninger.....	0	113.378	
	20.666	142.849	

Materielle anlægsaktiver			7
	Grunde og bygninger	Central- varmeanlæg	
Kostpris 1. januar 2022.....	5.142.136	835.323	
Kostpris 31. december 2022.....	5.142.136	835.323	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	39.590.341	0	
Årets opskrivninger	916.700	0	
Opskrivninger 31. december 2022.....	40.507.041	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	0	567.800	
Årets afskrivninger	0	16.700	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0	584.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	45.649.177	250.823	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 kr. 45.900.000 i henhold til vurdering af 14. marts 2023 foretaget af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.100.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,50 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

I den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er der taget højde for værdien af centralvarmeanlægget, således at de to poster til sammen svarer til dagsværdien på kr. 45.900.000.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 5.142.136 kr.

	2022 kr.	2021 kr.	
Vandregnskab			8
Indbetalt a conto vand.....	-110.412	-62.336	
Afholdte vandudgifter	151.351	107.247	
	40.939	44.911	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR-Kredit 0,5%.....	1.826.102	58.142	16.239	1.767.960	1.230.500
	1.826.102	58.142	16.239	1.767.960	1.230.500
				2022	2021
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				58.434	58.142
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				1.709.526	1.767.960
				1.767.960	1.826.102

Informationer om indregnede lån

Obligationslånet fra DLR Kredit har en restløbetid på 28 år og 3 måneder og en rente på 0,5%.

	2022	2021
	kr.	kr.
Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varme.....	36.855	37.725
Afholdte varmeudgifter.....	-26.169	-29.464
Afregning varme.....	61.949	39.978
	72.635	48.239

10

Eventualposter mv.

11

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.768 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 45.900 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt nom. 800.000 kr.

Foreningen har afgivet garanti på 106 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

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	19	1.606	1.606
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	61	61
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	20	1.667	1.667

	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	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	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	45.900.000	27.534	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	537.460	322	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	399
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	5

	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)	138	39	65

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	27.923
K2 Gæld - omsætningsaktiver	657
K3 Teknisk andelsværdi	28.580

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	30	75	105
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	30	75	105

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

	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)	32	35	36

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 44.844.178.

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).....	5.977.459
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	45.900.000
3. Kontantejendomsværdi.....	24.100.000

Ejendommen blev den 14. marts 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 45.900.000 pr. 31. december 2022.

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	44.844.178
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	45.900.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>45.900.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.767.960
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.230.500</u>
	537.460
Reserve til imødegåelse af kursregulering.....	-537.460
Foreningens formue pr. 31. december 2022	44.844.178

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:

$$\frac{44.844.178}{2.850.784} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 15,7305.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

14

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
48 netto m ² (nr.1).....	1	102.822	102.822	1.617.439	1.617.439
49 netto m ² (nr. 3, 5, 7 og 11).....	4	104.915	419.660	1.650.362	6.601.450
53 netto m ² (nr. 2)....	1	108.740	108.740	1.710.532	1.710.532
58 netto m ² (nr. 15 og 21).....	2	123.770	247.540	1.946.961	3.893.921
61 netto m ² (nr. 16, 18, 22 og 24).....	4	125.501	502.004	1.974.190	7.896.760
73 netto m ² (nr. 4, 8 og 10).....	3	150.650	451.950	2.369.796	7.109.387
105 netto m ² (nr. 13)..	1	219.957	219.957	3.460.027	3.460.027
119 netto m ² (nr. 20)..	1	249.271	249.271	3.921.150	3.921.150
131 netto m ² (nr. 6 og 12).....	2	274.420	548.840	4.316.756	8.633.512
	19		2.850.784		44.844.178

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget	Regnskab
	2023	2022
	kr.	kr.
Boligafgift.....	657.500	645.552
Lejeindtægter.....	9.900	9.877
Øvrige indtægter.....	10.000	33.337
Indtægter.....	677.400	688.766
Administrationsomkostninger.....	-128.000	-152.604
Vedligeholdelse, løbende.....	-140.000	-175.559
Kloakarbejde.....	-40.000	0
Ejendomsskat og forsikringer.....	-144.000	-142.564
Forbrugsafgifter.....	-74.000	-76.766
Afskrivninger.....	-16.700	-16.700
Andre finansielle omkostninger.....	-18.000	-20.666
Omkostninger.....	-560.700	-584.859
ÅRETS RESULTAT.....	116.700	103.907
Afdrag på prioritetsgæld.....	-58.434	-58.142
Nettoresultat.....	58.266	45.765
Likviditetsforskydning.....	58.266	
Disponibel beholdning, primo.....	714.332	
Disponibel beholdning, ultimo.....	772.598	