

Andelsboligforeningen

Skydebanen

Årsrapport for 2022

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. april 2023**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Note, andelskroneberegning	15
Noter til årsrapporten	16
Nøgleoplysninger	28
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023	30

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Skydebanen
CVR-nr. 13 30 22 43

Adresse

Istedgade 55 – 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse

Thorkild Olsen (Formand)
Martin Pihl Jensen
Denis Bowers
Rikke Steen Hansen
Mads Poulsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.nr. 33 13 78 00

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2023

Bestyrelse

Thorkild Olsen

Martin Pihl Jensen

Denis Bowers

Rikke Steen Hansen

Mads Poulsen

Administratørerklæring

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

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skydebanen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skydebanen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 5. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2022:

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

1. Indestående Grundejernes Investeringsfond kr. 998.467 er flyttet til tilgodehavender fra note 23 likvide beholdninger.

Foreningens sammenligningstal for 2021 er ændret i overensstemmelse hermed.

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

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.	10 år eller 10%
--------------------------------	-----------------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”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.

Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balance-dagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 30, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022	2022	2021
	Boligafgifter	23.278.811	23.278.600	22.733.671
2	Lejeindtægter	2.236.257	2.176.100	2.040.927
3	Øvrige indtægter	492.112	570.000	630.993
5	Drift af beboerlokale	-9.909	16.000	-15.261
		<u>25.997.271</u>	<u>26.040.700</u>	<u>25.390.330</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	3.053.003	3.053.000	3.053.003
	Elforbrug	798.611	800.000	383.803
	Vandforbrug	1.011.055	1.160.000	1.180.942
	Renovation og renholdelse af fortov	1.211.153	1.228.000	1.099.372
6	Forsikringer og abonnementer	620.221	655.000	595.147
7	Renholdelse og udenomsarealer	1.029.714	1.200.400	945.158
8	Personaleomkostninger	1.148.851	1.194.000	1.071.458
9	Administrations- og foreningsomkostninger	1.276.635	1.564.100	1.216.635
10	Vedligeholdelse, løbende	1.795.821	2.129.837	1.680.454
11	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.594.859	17.375.500	696.645
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	29.660	30.000	31.878
	Små gårde	8.491	35.000	14.731
16	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	3.984	4.000	3.984
		<u>13.582.058</u>	<u>30.428.837</u>	<u>11.973.210</u>
	Resultat før finansielle poster	12.415.213	-4.388.137	13.417.120
12	Finansielle indtægter	159.410	190.000	204.862
13	Finansielle omkostninger	-10.564.712	-9.234.800	-8.530.346
	Resultat før skat	2.009.911	-13.432.937	5.091.636
14	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>2.009.911</u>	<u>-13.432.937</u>	<u>5.091.636</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	15.780.641	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-13.770.730	-13.432.937	5.091.636
	Disponeret i alt	<u>2.009.911</u>	<u>-13.432.937</u>	<u>5.091.636</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.009.911	-13.432.937	5.091.636
	Betalte prioritetsafdrag	-9.130.000	-10.111.700	-9.239.193
	Ekstraordinær afdrag på gæld	0	0	-6.671.874
	Udtrækning af obligationer	7.022.036	10.000.000	12.669.126
	Regnskabsmæssige afskrivninger	3.984	4.000	3.984
		<u>-94.069</u>	<u>-13.540.637</u>	<u>1.853.679</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
15	Dagsværdi pr. 31. december 2022	888.200.000	921.800.000
16	Inventar, driftsmateriel mv.	155.544	209.868
		<u>888.355.544</u>	<u>922.009.868</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
17	Mellemregning altanregnskab (runde I)	15.233.954	18.086.197
18	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.406.802	1.459.262
19	Mellemregning altanregnskab (runde III)	1.166.842	1.219.524
20	Mellemregning altanregnskab (runde III)	241.057	0
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	26.533.113	36.193.804
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>44.581.768</u>	<u>56.958.787</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>932.937.312</u>	<u>978.968.655</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	29.680	108.246
21	Andre tilgodehavender	236.025	255.999
	Forudbetalte omkostninger	501.412	434.317
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.144.683	998.467
		<u>1.911.800</u>	<u>1.797.029</u>
23	Likvide beholdninger	<u>30.449.793</u>	<u>26.246.073</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.361.593</u>	<u>28.043.102</u>
	Aktiver i alt	<u>965.298.905</u>	<u>1.007.011.757</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Andelsindskud	15.056.190	15.056.190
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	696.241.644	729.841.644
	Overført resultat mv.	-116.301.886	-109.361.299
		<u>594.995.948</u>	<u>635.536.535</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	78.962.814	91.177.609
	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder	15.780.641	0
	Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap	38.964.720	0
	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	349.521	294.861
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	1.144.683	998.467
	Andre reserver	<u>135.202.379</u>	<u>92.470.937</u>
	Egenkapital	<u>730.198.327</u>	<u>728.007.472</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
24	Prioritetsgæld	183.900.265	194.099.615
	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	15.518.915	16.713.054
	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.409.037	1.459.788
	Prioritetsgæld altanlån (runde III)	1.330.651	1.373.930
25	Basisværdi af rente-swapaftale	10.359.265	43.095.212
	Deposita og forudbetalt leje	5.019.324	4.901.647
		<u>217.537.457</u>	<u>261.643.246</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
24	Kortfristet andel af langfristet gæld	10.199.347	10.111.680
26	Varmeregnskab	987.735	643.817
22	Antenneregnskab	5.700	2.294
27	Internetregnskab	118.360	52.658
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	435.444	414.439
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.200.799	4.099.309
28	Øvrig gæld	1.615.737	2.036.842
		<u>17.563.122</u>	<u>17.361.039</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>235.100.579</u>	<u>279.004.285</u>
	Passiver i alt	<u>965.298.906</u>	<u>1.007.011.757</u>
1	Andelskroneberegning		
29	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
30	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2022

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2022	2021
Boliger	30.103,88	500	15.051.940	15.024.940
Solgt i årets løb	0,00	500	0	27.000
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	<u>30.188,88</u>		<u>15.056.190</u>	<u>15.056.190</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			729.841.644	673.041.644
Årets opskrivning			0	56.800.000
Årets nedskrivning			-33.600.000	0
			<u>696.241.644</u>	<u>729.841.644</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-109.361.299	-111.290.367
Tillægsværdi nye andele			8.655	1.606.132
Regulering GI tidligere år			-146.216	-245.196
Ændring i basisværdi, renteswap			32.735.947	12.876.802
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden			981.682	1.016.236
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			12.214.795	-18.416.542
Overført til andre reserver (kursudsving)			-38.964.720	0
Overført restandel af årets resultat			-13.770.730	5.091.636
			<u>-116.301.886</u>	<u>-109.361.299</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>594.995.948</u>	<u>635.536.535</u>

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	91.177.609	72.761.067
Årets hensættelse	0	18.416.542
Anvendt af årets hensættelse	<u>-12.214.795</u>	<u>0</u>
	<u>78.962.814</u>	<u>91.177.609</u>
 Reserveret til vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	15.780.641	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>15.780.641</u>	<u>0</u>
 Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	38.964.720	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38.964.720</u>	<u>0</u>
 Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner		
Saldo primo	294.861	240.381
Årets hensættelse	54.660	54.480
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>349.521</u>	<u>294.861</u>
 Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>134.057.696</u>	<u>91.472.470</u>
 Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
Reserve primo	998.467	753.271
Reserveret i året (indbetaling + renter)	146.216	245.196
Anvendt i året (udbetaling + renter)	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>1.144.683</u>	<u>998.467</u>
 Andre reserver	<u>135.202.379</u>	<u>92.470.937</u>
 Egenkapital i alt	<u>730.198.327</u>	<u>728.007.472</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (fastholdt offentlig vurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2022	888.200.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, fastholdt værdi	1.238.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **730.198.327**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -135.202.379
Tilbagebetalingsdeklaration, badeværelser -75.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>-888.200.000</u>	<u>349.800.000</u>
		944.720.948

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	212.358.215	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-206.129.442</u>	<u>6.228.773</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **950.949.720**

Andelshavere antal kvm 30.188,88

Andelskroneværdi pr. 31. december 2022 pr. m² 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2022	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	31.500

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 1.238.000.000. Den offentlige vurdering er fra før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor den offentlige vurdering kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

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

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2022	2022	2021
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	468.278	476.000	474.627
	Lejeindtægter, erhverv	1.649.720	1.590.100	1.444.471
	Lejeindtægter, kældre og loftsrum	105.301	110.000	105.551
	Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	12.958	0	16.278
		<u>2.236.257</u>	<u>2.176.100</u>	<u>2.040.927</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter (se note 4)	492.112	570.000	565.505
	Tilbageholdte beløb ifm overdragelser	0	0	65.488
		<u>492.112</u>	<u>570.000</u>	<u>630.993</u>
4.	Drift af vaskeriet			
	Vaskeriindtægter	492.112	490.000	565.505
	El- og varmemeforbrug	-164.177	-149.000	-168.027
	Sæbe	-157.580	-120.000	-138.062
	Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-8.368	-30.000	-24.783
	Rengøring i vaskeriet	-65.305	-50.000	-50.000
	Reparationer	-70.312	-97.000	-72.707
	Afskrivninger	-50.341	-44.000	-44.955
		<u>-23.971</u>	<u>0</u>	<u>66.971</u>
	Omkodning vaskekort	0	0	-625
		<u>-23.971</u>	<u>0</u>	<u>66.346</u>
5.	Drift af beboerlokale			
	Lejeindtægter v/beboerlokale	55.000	45.000	40.750
	Reklameplads	6.000	6.000	5.625
	Indkøb stole, bestik mv.	0	0	-5.807
	Driftsudgifter, beboerlokale	-70.909	-35.000	-55.829
		<u>-9.909</u>	<u>16.000</u>	<u>-15.261</u>
6.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	460.319	501.000	458.048
	Refusion forsikring, lejere	-12.059	0	-10.988
	Glasforsikring	20.977	22.000	20.145
	Arbejdsskade	9.395	0	0
	Erhvervsforsikring	6.953	0	0
	AXA forsikring, all risks	7.224	7.000	6.539
	Falck	127.412	125.000	121.403
		<u>620.221</u>	<u>655.000</u>	<u>595.147</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2022	2022	2021
7. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask og vinduespolering	533.963	493.400	470.809
Hovedrengøring	0	75.000	0
Skaktrengøring	0	77.000	0
Saltning og snerydning	7.500	30.000	18.538
Grafitti	34.093	35.000	32.234
Fællesgårdlaugsbidrag	415.756	430.000	388.582
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	38.402	60.000	34.995
	<u>1.029.714</u>	<u>1.200.400</u>	<u>945.158</u>
8. Personaleomkostninger			
Lønninger og feriepenge	1.070.611	1.130.000	1.021.484
Viceværtsservice	21.400	25.000	17.856
ATP m.v.	12.698	15.000	14.879
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	12.347	9.000	5.134
Personaleomkostninger	31.795	15.000	11.205
Feriepengeregulering	0	0	900
	<u>1.148.851</u>	<u>1.194.000</u>	<u>1.071.458</u>
9. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	563.120	570.000	563.120
Web-adgang	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskab	72.500	72.500	68.500
Anden assistance revisor	0	20.000	21.313
Advokathonorar	8.700	10.000	0
Varmeregnskabshonorar	139.446	225.000	212.903
Kontorhold og småanskaffelser	8.005	50.000	14.379
IT og telefonhold	1.967	4.000	1.223
Gebyrer mv.	45.996	84.600	46.998
Porto og kopier, administrator	20.681	70.000	34.544
Administrationsomkostninger	<u>863.415</u>	<u>1.109.100</u>	<u>965.980</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2022	budget 2022	2021
9. Administrations- og foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	158.521	170.000	162.500
Valuarvurdering	37.500	40.000	0
Rådgiverhonorar	0	50.000	0
Generalforsamling og møder	35.652	50.000	23.921
Arrangementer og fællesarbejdsdag	148.497	100.000	34.285
Kurser	20.755	5.000	4.128
Drift af værksted og boligkontor	12.095	30.000	21.582
Gaver	200	10.000	4.239
Foreningsomkostninger	<u>413.220</u>	<u>455.000</u>	<u>250.655</u>
I alt	<u>1.276.635</u>	<u>1.564.100</u>	<u>1.216.635</u>
10. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri (se note 4)	516.083	490.000	499.159
Murer	14.475		26.287
Maler	2.378		760
Tømrer og snedker	35.663		40.325
Elektriker	87.452		243.770
VVS-sanitet	168.557		193.679
VVS-varmeinstallationer	40.482		116.001
Udskiftning af malere	331.747		0
Reparation af porttelefonanlæg	11.333		16.722
Låsesmed	87.641		86.880
Ventilationsanlæg	11.748		88.606
Skadedyrsbekæmpelse	211.210		159.280
Tag og tagrender	100.585		36.569
Teknikerhonorar	4.819		57.042
Kloakarbejde	0		69.860
Have- og gårdanlæg	7.654		13.216
Selvrisiko forsikringskader	6.205		5.107
Cykelparkering stikgade v/vaskeri	120.150	115.897	0
Hobbyklubben, omlægn. lås og nøgler	7.008		0
Småanskaffelser kontor og værksted	25.213		
Juleudsmykning	5.418		27.191
Budgetteret vedligeholdelse		<u>1.523.940</u>	
	<u>1.795.821</u>	<u>2.129.837</u>	<u>1.680.454</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2022	budget 2022	2021
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Projekt afvandning af altaner	0	0	7.453
Reparation mobilsug og udskiftning affaldstanke	27.501	150.000	28.410
Facaderenovering, nye vinduer incl. rådgiver mv.	0	0	188.728
Projektledeelse	33.422	0	18.963
Elarbejder	53.853	0	3.242
Facader	0	0	9.435
Tag: kontrol af flagstænger	0	0	9.453
Tagprojekt : udskiftning tagpap m.m.	290.200	4.800.000	0
Facader, sokkel og altaner	0	0	50.138
Udvendige døre	200.195	260.500	150.000
Centralvarme & anlæg	43.350	0	159.869
Ventilation - udskiftning	0	4.000.000	70.954
Istandsættelse mellemgange	182.706	300.000	0
VVS-projekt	188.463	7.500.000	0
Afløb	0	100.000	0
Tilstandsrapport	28.322	15.000	0
Udskiftning af loft i vaskeri	170.781	0	0
Istandsættelse kontor	376.066	250.000	0
	<u>1.594.859</u>	<u>17.375.500</u>	<u>696.645</u>
12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	5.360	0	4.474
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	154.050	190.000	200.388
	<u>159.410</u>	<u>190.000</u>	<u>204.862</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2022	2022	2021
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	0	0	10.086
Prioritetsrenter og bidrag	988.832	284.800	272.747
Swap-renter Nykredit	6.788.247	8.800.000	7.506.473
Renteudgifter bank	148.145	150.000	140.553
Kurstab obligationer	2.638.653	0	599.160
Renteudgifter, kreditorer	835	0	1.327
	<u>10.564.712</u>	<u>9.234.800</u>	<u>8.530.346</u>
14. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Det skattemæssige overskud modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

15. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Opskrivninger primo	729.841.644	0	0	729.841.644
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	-33.600.000	0	0	-33.600.000
Opskrivninger ultimo	696.241.644	0	0	696.241.644
Regnskabsmæssig værdi	733.443.342	154.756.658	0	888.200.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 27. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. v/Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 1.242.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 888.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	713 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.675 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 173,6 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 191.958.356.

Noter til årsrapporten

16. Installationer og inventar	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
Vaskemaskiner 2013	246.957	222.265	24.692	0
Vaskemaskine 2014	47.475	37.976	4.752	4.747
Vaskemaskiner 2017	75.597	37.800	7.560	30.237
Betalingsystem 2021	58.750	490	5.875	52.385
Tørretumblere 2020	74.626	14.924	7.462	52.240
Printer, kopimaskine mv.	39.837	19.918	3.984	15.935
	<u>543.242</u>	<u>333.373</u>	<u>54.325</u>	<u>155.544</u>

17. Mellemregning altanregnskab (runde I)	2022
Afholdte omkostninger	24.048.135
Finansieringsomkostninger	5.174.341
Renteindtægter, aftaleindskud	-1.797.918
Renteudgifter, prioritetsgæld	<u>15.129.321</u>
	42.553.879
Indestående Nykredit, aftalekonto 8117 2391419	48.062
Kontante indfrielse	-8.368.372
Ydelser på gældsbreve	<u>-18.999.615</u>
	<u>15.233.954</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2022 på kr. 15.518.915

18. Mellemregning altanregnskab (runde II)	2022
Afholdte omkostninger	2.470.473
Finansieringsomkostninger	257.897
Renteudgifter, prioritetsgæld	<u>624.287</u>
	3.352.657
Indestående Nykredit, aftalekonto	0
Kontante indfrielse	-938.451
Ydelser på gældsbreve	<u>-1.007.404</u>
	<u>1.406.802</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2022 på kr. 1.409.037.

Noter til årsrapporten

19. Mellemregning altanregnskab (runde III)		2022
Afholdte omkostninger		3.372.901
Finansieringsomkostninger		55.278
Renteudgifter, prioritetsgæld		39.599
		<u>3.467.778</u>
Indestående Nykredit, bankkonto	0	
Kontante indfrielse	-2.139.572	
Ydelser på gældsbreve	-161.364	-2.300.936
		<u>1.166.842</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2022 på kr. 1.330.651

20. Mellemregning altanregnskab (runde III)		2022
Afholdte omkostninger		241.057
Finansieringsomkostninger		0
Renteudgifter, prioritetsgæld		0
		<u>241.057</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2022 på kr. 0.

	2022	2021
21. Tilgodehavender		
Leje af beboerlokale	55.000	40.750
Udbetaling fra GI ved frasalg	0	30.480
Afdragsordning / indefrysninger	154.536	125.792
Forsikringssager	26.489	58.977
	<u>236.025</u>	<u>255.999</u>

22. Antenneregnskab		
Primo saldo	2.294	3.367
Opkrævet aconto antennebidrag	695.599	659.805
Betalt til You See kabel tv	-692.193	-660.878
	<u>5.700</u>	<u>2.294</u>

23. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, gårdene	11.507	0
Nykredit, andelsboligkredit	24.160.417	18.477.409
Nykredit, IS-sikring	5.757.072	7.731.790
Nykredit, bestyrelseskonto	516.506	34.607
Nykredit, Hobby	2.034	0
Nykredit, afregningskonti omprioritering	2.257	2.267
	<u>30.449.793</u>	<u>26.246.073</u>

Noter til årsrapporten

24. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi	
		restgæld	kurs		
1	Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116	5.382.750	5.432.192	92,30	5.013.805
2	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360	1.834.379	1.847.365	92,30	1.705.081
3	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360	7.596.953	7.650.732	92,30	7.061.473
4	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820	12.726.871	12.805.109	92,30	11.818.860
5	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360	9.832.189	9.901.792	92,30	9.139.156
6	Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,20	23.988.351
7	Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,06	132.868.327
		<u>194.099.612</u>	<u>194.363.660</u>		<u>191.595.052</u>
8	Nykredit, kont.lån, 0,7240%	15.518.915	15.810.830	77,88	12.313.158
9	Nykredit, kont.lån, 3,5616%	437.877	440.348	97,90	431.101
10	Nykredit, kont.lån, 2,2484%	971.160	994.474	83,95	834.811
11	Nykredit, kont.lån, 0,7304%	1.330.651	1.372.725	69,59	955.321
		<u>212.358.215</u>	<u>212.982.037</u>		<u>206.129.442</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld	
1	Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	89.542	1.234.871	1.246.166
2	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	28.501	448.775	452.538
3	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	118.034	1.858.571	1.874.157
4	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	222.693	4.164.051	4.200.900
5	Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	152.763	2.405.414	2.425.586
	Rentestøttede i alt	611.533	10.111.682	10.199.347
	Ydelsesstøtte fra det offentlige	-611.533	-981.682	0
		0	9.130.000	10.199.347
6	Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	162.132	0	0
	Renteudgifter Nyk kontant altanlån	257.820		
	Renteindtægter, andelshavere	-257.820		
7	Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	826.700	0	0
		<u>988.832</u>	<u>9.130.000</u>	<u>10.199.347</u>

Noter til årsrapporten

24. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende	
		afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	4,50	-	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	4,25	-	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	4,25	-	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	3,25	-	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	4,25	-	-
6 Nykredit, var.obl.lån	12,50	12,50	-
7 Nykredit, var.obl.lån	19,75	19,75	-

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2022 kr. 329.652.079. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	2022	2021
25. Basisværdi af rente-swapaftale		
Rentesikringsaftale 2836693N(negativ)	5.980.820	28.797.959
Rentesikringsaftale 4373093N(negativ)	4.378.445	14.297.253
	<u>10.359.265</u>	<u>43.095.212</u>

Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

Lån nr. 6

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

	2022	2021
26. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	3.407.849	3.339.893
Køb af varme	-2.433.543	-2.700.573
Energimærkning	-52.424	-58.977
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	65.853	63.474
	<u>987.735</u>	<u>643.817</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
27. Internetregnskab		
Primo saldo	52.658	-13.727
Opkrævet netbidrag	359.076	359.490
Betalte driftsudgifter	-293.374	-293.105
	<u>118.360</u>	<u>52.658</u>
28. Øvrig gæld		
Grant Thornton	72.500	68.500
Administrator	46.964	39.850
Bestyrelseshonorar	0	14.896
Forudbetalt leje og boligafgift	125.466	207.479
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Hofor	315.051	604.047
Tinglysningsgebyrer, altaner	20.780	3.480
Varmeregnskabshonorar	71.014	0
Diverse regninger, håndværkere	839.495	927.101
Skyldig A-skat mv.	31.157	78.010
Skyldige feriepenge	42.183	42.352
	<u>1.615.737</u>	<u>2.036.842</u>
29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 212.358.215, er der stillet sikkerhed for kr. 206.129.442 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 888.200.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens obligationsbeholdning stillet til sikkerhed, kursværdi pr. 31.12.2022 udgør kr. 26.533.113.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens andelsboligkredit stillet til sikkerhed, indestående pr. 31.12.2022 udgør kr. 24.160.417.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 29 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for "realkreditlån".

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Ejendomsavancebeskatning

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

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

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

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Københavns Kommune har i henhold til §26 i lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 om byfornyelse og udvikling af byer ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 75.000 til andelslejlighed og det fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 21. marts 2021 for en højere pris end kr. 1.238.161.229 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	30.080,88	30.134,88	415	30.134,88
B2 Erhvervsandele	54,00	54,00	1	54,00
B3 Boliglejemål	693,00	639,00	10	639,00
B4 Erhvervslejemål	1.122,00	1.122,00	13	1.122,00
B4 Erhvervslejemål	457,00	457,00	5	457,00
	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.406,88</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
B6 I alt	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.406,88</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi			x	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1988
D2 Ejendommens opførelsesår				1892

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip Offentlig vurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.202
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	135.202.379	4.172

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi 10,92%

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

30 Ref.Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr.	
	andels kvm	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	50	784
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	17	1.503
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	4	733

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	3.390.680	10%
Øvrige omkostninger	10.191.378	31%
Finansielle poster, netto	10.405.302	31%
Afdrag	9.130.000	28%
I alt	<u>33.117.360</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>90%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>202</u>	<u>169</u>	<u>67</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	41.008	38.202
Valuarvurdering	29.421	27.408
Anskaffelsessum (kostpris)	6.359	5.923
K1 Foreslået andelsværdi	31.500	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.716	
K3 Teknisk andelsværdi	38.216	
Reserver uden for andelsværdi	4.479	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	34	52	55
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>24</u>	<u>21</u>	<u>49</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>58</u>	<u>73</u>	<u>105</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*) 74%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>329</u>	<u>306</u>	<u>302</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2022	2022	2023
Boligafgift	23.278.600	23.278.811	23.657.750
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2023 med 4%	0	0	552.000
Lejeindtægter	2.176.100	2.236.257	2.206.700
Øvrige indtægter	570.000	492.112	530.000
Drift af beboerlokale	16.000	-9.909	5.000
Indtægter i alt	26.040.700	25.997.271	26.951.450
Udgifter			
Ejendomsskatter	3.053.000	3.053.003	3.053.000
El-forbrug	800.000	798.611	800.000
Vandforbrug	1.160.000	1.011.055	1.160.000
Renovation	1.228.000	1.211.153	1.375.000
Forsikringer og abonnemeter	655.000	620.221	568.000
Renholdelse og udenomsarealer	1.200.400	1.029.714	1.139.000
Personaleomkostninger	1.194.000	1.148.851	1.210.000
Administrations- og foreningsomkostninger	1.564.100	1.276.635	1.418.400
Vedligeholdelse	2.129.837	1.795.821	2.018.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (se note 1)	17.375.500	1.594.859	29.540.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	30.000	29.660	32.000
Små gårde	35.000	8.491	35.000
Afskrivning inventar mv.	4.000	3.984	4.000
	30.428.837	13.582.058	42.352.400
Renteudgifter, prioritetslån	284.800	988.832	5.193.000
Renteudgifter, bank	150.000	148.980	0
Swap-renter Nykredit	8.800.000	6.788.247	3.200.000
Kursregulering obligationer	0	2.638.653	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-190.000	-159.410	-120.000
Udgifter i alt	39.473.637	23.987.360	50.625.400
Årets resultat	-13.432.937	2.009.911	-23.673.950
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger og kurstab	4.000	2.692.978	4.000
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af lejebolig til andel	0	8.655	0
Regulering af altanlån	0	1.428.159	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	54.660	0
Regulering deposita mv.	0	117.677	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	10.000.000	7.022.036	7.000.000
Afdrag prioritetsgæld	-10.111.700	-9.130.000	-10.200.000
Ændring i arbejdskapitalen	-13.540.637	4.204.076	-26.869.950
Arbejdskapital primo	20.794.000	20.793.742	24.998.000
Arbejdskapital ultimo	7.253.363	24.997.818	-1.871.950

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	32.361.593
Kortfristet gæld	<u>-7.363.775</u>
	<u>24.997.818</u>

Note 1 - Vedligeholdelse, genopretning og renovering 2023

Projektarbejder:

Cykelparkering i stikgader	1.100.000
Indkøb af brandmateriel	<u>230.000</u>
	<u>1.330.000</u>

Arbejder i.h.t. vedligeholdelsesplan:

Tagprojekt : udskiftning tagpap m.m.	4.800.000
Udskiftning af køkkendøre i ØST	4.900.000
Istandsættelse mellemgange	60.000
VVS-projekt	10.000.000
Forberedelse af facadeprojekt fase 2	150.000
Ventilation - udskiftning	8.000.000
Rep. af skorstene og brandkarme udenfor tagprojekt	<u>300.000</u>
	<u>28.210.000</u>

I alt overføres til budget 2023	<u>29.540.000</u>
---------------------------------	-------------------