

# **Andelsboligforeningen**

## **Chr. Svendsensgården**

### **Årsrapport for 2022**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 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	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023	24

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Chr. Svendsensgården  
CVR-nr. 23 37 53 11

### Adresse

Holmbladsgade 25  
Christian Svendsens Gade 1A  
Christian Svendsens Gade 1 - 9  
2300 København S

### Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther (Formand)  
Claus Høyer  
Mikkel Posselt Bruun Rasmussen  
Nicolai Bolding Brænder  
Kasper Reindahl Rasmussen

### Administrator

WA ApS  
Havneholmen 21, 5. sal  
1561 København V  
Tlf.nr. 32 64 46 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 **Chr. Svendsensgården**.

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 28. marts 2023

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Rasmus Bundgård Vinther

\_\_\_\_\_  
Claus Høyer

\_\_\_\_\_  
Mikkel Posselt Bruun Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Nicolai Bolding Brænder

\_\_\_\_\_  
Kasper Reindahl Rasmussen

## 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

\_\_\_\_\_  
WA ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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 revisoreres 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 fejl-information, 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 28. marts 2023

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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.

Anvendt regnskabspraksis er 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### 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 omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### 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).



## Anvendt regnskabspraksis

”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). 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.

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.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

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

## **Nøgletal og nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, 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
			<b>budget</b>	
		<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2	Boligafgifter	2.589.115	2.585.740	2.515.740
	Vaskeriindtægter	68.907	70.000	67.329
		<u>2.658.022</u>	<u>2.655.740</u>	<u>2.583.069</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	154.754	154.754	154.754
	Elforbrug	18.611	20.000	16.290
	Vandforbrug	119.044	185.000	181.673
	Renovation	153.434	178.348	155.886
3	Vaskeri-omkostninger	90.633	80.000	67.433
4	Forsikringer og abonnemeter	133.837	135.000	75.038
11	Internetregnskab	1.117	0	828
5	Renholdelse og udenomsarealer	307.601	350.000	321.686
6	Administrations- og foreningsomkostninger	227.353	242.250	233.468
7	Vedligeholdelse, løbende	71.066	300.000	373.299
		<u>1.277.450</u>	<u>1.645.352</u>	<u>1.580.355</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.380.572	1.010.388	1.002.714
8	Finansielle omkostninger	-230.844	-229.248	-917.683
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.149.728</u>	<u>781.140</u>	<u>85.031</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført restandel af årets resultat	1.149.728	781.140	85.031
	Disponeret i alt	<u>1.149.728</u>	<u>781.140</u>	<u>85.031</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	1.149.728	781.140	85.031
	Betalte prioritetsafdrag	-659.546	-659.545	-639.950
		<u>490.182</u>	<u>121.595</u>	<u>-554.919</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster,		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2022	<u>129.875.000</u>	<u>125.550.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>129.875.000</u>	<u>125.550.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Restancer, andelshavere	5.250	0
	Tilgodehavende hos andelshavere vedr. målerprojekt	183.474	0
10	Andre tilgodehavender	53.837	13.569
	Forudbetalte omkostninger	<u>19.673</u>	<u>147.594</u>
		<u>262.234</u>	<u>161.163</u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.580.442</u>	<u>857.894</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.842.676</u>	<u>1.019.057</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>134.717.676</u>	<u>126.569.057</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Andelsindskud	43.273	43.273
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	114.385.813	110.060.813
	Overført resultat mv.	-22.222.320	-21.620.052
		<u>92.206.766</u>	<u>88.484.034</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden	17.742.272	15.990.276
	<b>Andre reserver</b>	<u>17.742.272</u>	<u>15.990.276</u>
	<b>Egenkapital</b>	<u>109.949.038</u>	<u>104.474.310</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
14	Prioritetsgæld	20.147.720	20.812.195
		<u>20.147.720</u>	<u>20.812.195</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	664.474	659.545
15	Varmeregnskab	143.246	132.039
12	Antenneregnskab	18.519	12.334
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	375.630	373.507
	Mellemregning, overdragelse af andele	3.321.637	0
16	Øvrig gæld	97.412	105.127
		<u>4.620.918</u>	<u>1.282.552</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>24.768.638</u>	<u>22.094.747</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>134.717.676</u>	<u>126.569.057</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
17	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>		
18	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		
19	<b>Specifikation af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Boliger	4.946	41.301	41.301
Erhverv	148	1.972	1.972
	<u>5.094</u>	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>			
Opskrivning primo		110.060.813	101.510.813
Årets opskrivning		4.325.000	8.550.000
Årets nedskrivning		0	0
		<u>114.385.813</u>	<u>110.060.813</u>
<b>Overført resultat mv.</b>			
Overført resultat mv. primo		-21.620.052	-27.905.083
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		-1.751.996	6.200.000
Overført restandel af årets resultat		1.149.728	85.031
		<u>-22.222.320</u>	<u>-21.620.052</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>92.206.766</u>	<u>88.484.034</u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden</b>			
Reserve primo		15.990.276	22.190.276
Årets hensættelse		1.751.996	0
Anvendt af årets hensættelse		0	-6.200.000
		<u>17.742.272</u>	<u>15.990.276</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>17.742.272</u>	<u>15.990.276</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>109.949.038</u>	<u>104.474.310</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (fastfrysning af valuarvurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	15.489.187
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi	111.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	72.000.000

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet 109.949.038**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -17.742.272

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	111.600.000	
Bogført værdi	-129.875.000	-18.275.000
		<u>73.931.766</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	20.812.194	
Kursværdi prioritetsgæld	-14.601.787	6.210.407
		<u>80.142.173</u>

Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.272,88) -2.812.737

**Værdi til fordeling på solgte andele 77.329.436**

Andelshavere antal kvm 5.094

Andelskroneværdi pr. 31. december 2022 pr. m<sup>2</sup> 15.180,49

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 15.180,49

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Wiborg + partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,25% incl. inflation.

Jf. vedtægternes § 6, stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2022	kr.	15.180,49
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	14.364,85
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	12.728,62

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 22. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 111.600.000. Valuarvurderingen er 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.

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
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgifter, boliger	2.389.588	2.389.588	2.389.588
	Boligafgifter, erhverv	126.152	126.152	126.152
	Boligafgifter, gårdlaug	73.375	70.000	0
		<u>2.589.115</u>	<u>2.585.740</u>	<u>2.515.740</u>
<b>3.</b>	<b>Vaskeri</b>			
	Elforbrug	57.019		30.177
	Vaskepulver	14.004		17.360
	Serviceabonnement	11.049		10.832
	Hosting og briksystem	2.625		2.400
	Administration af vaskeri	5.936		5.852
	Brikker	0		812
		<u>90.633</u>	<u>80.000</u>	<u>67.433</u>
<b>4.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	108.404	125.000	68.989
	Formidlingsprovision	20.088	0	0
	Arbejdsskade	1.807	5.000	1.886
	Bestyrelsesansvarsforsikring	3.538	5.000	4.163
		<u>133.837</u>	<u>135.000</u>	<u>75.038</u>
<b>5.</b>	<b>Renholdelse og udenomsarealer</b>			
	Viceværtsservice	177.829	200.000	188.761
	Vinduespolering	24.150	30.000	12.900
	Gårdlaugsbidrag	105.622	120.000	120.025
		<u>307.601</u>	<u>350.000</u>	<u>321.686</u>



## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2022	budget 2022	2021
<b>6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	85.985	86.000	83.807
Anden assistance administrator	4.200	5.000	4.000
Anden assistance administrator, omlægning af lån	0	0	7.500
Anden assistance administrator, GDPR	1.800	1.800	1.800
Revision og regnskab	28.800	27.500	27.000
Varmeregnskabshonorar	39.049	45.000	42.712
Honorar venteliste	2.601	3.000	2.601
Kontorhold, porto og gebyrer	12.016	18.000	17.658
Administrationsomkostninger	<u>174.451</u>	<u>186.300</u>	<u>187.078</u>
Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	18.750	18.750
Valuarvurdering	23.200	25.000	23.200
Generalforsamling og møder	5.272	4.000	3.615
Hjemmeside	675	500	450
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.980	7.700	7.179
Beboeraktiviteter	1.518	0	0
Indtægt ved fraflyttere	7	0	-6.804
Foreningsomkostninger	<u>52.902</u>	<u>55.950</u>	<u>46.390</u>
I alt	<u>227.353</u>	<u>242.250</u>	<u>233.468</u>

## Noter til årsrapporten

		<b>Ikke revideret</b>		
		<b>budget</b>		
		<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>7.</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Elektriker	1.836		2.310
	Blikkenslager	10.092		15.626
	Udskiftning af kuglehaner	8.540		0
	VVS-varmeinstallationer	34.987		17.059
	Nye varmemålere	0		83.851
	Låsesmed	-1.380		15.763
	Tagarbejde	0		82.777
	Tømrer og snedker	0		1.123
	Maler	3.750		0
	Murer	0		140.625
	Glarmester	0		2.317
	Have- & gårdanlæg	741		0
	Teknisk rådgivning	12.500		1.828
	Selvrisiko v/skade	0		10.020
	Budgetteret vedligeholdelse		300.000	
		<u>71.066</u>	<u>300.000</u>	<u>373.299</u>
<b>8.</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	223.679	224.248	281.914
	Renteudgifter, Danske Bank	7.165	5.000	5.064
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	630.705
		<u>230.844</u>	<u>229.248</u>	<u>917.683</u>

## Noter til årsrapporten

### 9. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster Dagsværdi pr. 31. december 2022

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.422.000	14.067.187	0	15.489.187
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.422.000</b>	<b>14.067.187</b>	<b>0</b>	<b>15.489.187</b>
Opskrivninger primo	110.060.813	0	0	110.060.813
Årets opskrivninger	4.325.000	0	0	4.325.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>114.385.813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>114.385.813</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.422.000</b>	<b>14.067.187</b>	<b>0</b>	<b>129.875.000</b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 15. januar 2023 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 72.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 129.875.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% 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 <sup>2</sup>	616 kr./m <sup>2</sup>
Lejeindtægt efter modernisering	1.600 kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m <sup>2</sup>

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 22,27 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. 15.489.187.

### 10. Tilgodehavender

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mellemregning salg af andele	50.143	9.875
Overdragelseskonto til senere afregning	3.694	3.694
	<u>53.837</u>	<u>13.569</u>

## Noter til årsrapporten

		<u>2022</u>	<u>2021</u>		
<b>11.</b>	<b>Internetregnskab</b>				
	Overført fra tidligere år	0	0		
	Indbetalte bidrag	70.488	54.648		
	Internetomkostninger	-71.605	-55.476		
	Overført til driften	1.117	828		
		<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>12.</b>	<b>Antenneregnskab</b>				
	Overført fra tidligere år	12.334	42.142		
	Indbetalte bidrag	156.645	141.810		
	Antenneomkostninger (Kabel TV)	-150.460	-171.618		
		<u>18.519</u>	<u>12.334</u>		
<b>13.</b>	<b>Likvide beholdninger</b>				
	Danske Bank, erhvervskredit	4.580.442	857.894		
		<u>4.580.442</u>	<u>857.894</u>		
<b>14.</b>	<b>Prioritetsgæld</b>				
Nr.		<b>Restgæld</b>	<b>Obligations- restgæld</b>	<b>kurs</b>	<b>Kursværdi</b>
2	Nykredit, kontantlån, 0,7472%	<u>20.812.194</u>	<u>21.527.986</u>	67,8270	<u>14.601.787</u>
		<u>20.812.194</u>	<u>21.527.986</u>		<u>14.601.787</u>
Nr.			<b>Renter og bidrag</b>	<b>Afdrag i året</b>	<b>Kortfristet andel af prioritets- gæld</b>
2	Nykredit, kontantlån, 0,7472%		<u>223.679</u>	<u>659.546</u>	<u>664.474</u>
			<u>223.679</u>	<u>659.546</u>	<u>664.474</u>
Nr.	<b>Låneoplysninger</b>	<b>Restløbetid</b>	<b>Resterende afdrags- frihed</b>	<b>Rente- tilpasning</b>	
2	Nykredit, kontantlån, 0,7472%	28,25 år	-	-	
			<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>15.</b>	<b>Varmeregnskab</b>				
	Varme indbetalt aconto		41.844	41.433	
	Køb af varme		-60.477	-39.743	
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		161.879	130.349	
			<u>143.246</u>	<u>132.039</u>	

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>16. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	28.800	27.000
Administrator	2.075	0
Forudbetalt boligafgift mv.	1.362	5.673
JR service Ejendomsrengøring	0	13.230
Ørsted	19.800	8.800
Brunata	29.803	29.803
Toft Kobber, tagundersøgelse	0	20.333
Diverse regninger	15.572	288
	<u>97.412</u>	<u>105.127</u>

### 17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 20.812.194, er der stillet sikkerhed for kr. 21.965.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 129.875.000.

#### Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nykredit .

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 18 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>
<b>B1</b> Andelsboliger	4.946	4.946	66	4.946
<b>B2</b> Erhvervsandele	148	148	1	148
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>5.094</u>	<u>5.094</u>	<u>67</u>	<u>5.094</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>5.094</u>	<u>5.094</u>	<u>67</u>	<u>5.094</u>

<b>Fordelingstal</b>	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
<b>C1</b> andelsværdi	x			
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
<b>C2</b> boligafgiften			x	
<b>C3</b>				
<b>D1 Foreningens stiftelsesår</b>				1968
<b>D2 Ejendommens opførelsesår</b>				1914

#### Hæftelser

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

**F1 Anvendt vurderingsprincip** Valuarvurdering, fastfrosset

**F1a** Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 ja

	<b>Kr.</b>	<b>Gns.kr.pr.kvm</b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.600.000	21.908
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	17.742.272	3.483
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	15,90%	

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke 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

### 18 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	
	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	519	534
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	25	852
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
<b>H3</b> Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	71.066	3%
Øvrige omkostninger	1.206.384	56%
Finansielle poster, netto	230.844	11%
Afdrag	659.546	30%
I alt	<u>2.167.840</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>196</u>	<u>17</u>	<u>226</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.134	14.134
Valuarvurdering	25.496	25.496
Anskaffelsessum (kostpris)	3.041	3.041
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	15.180	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.912	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	19.092	
Reserver uden for andelsværdi	7.071	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	73	14
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>30</u>	<u>73</u>	<u>14</u>

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

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>114</u>	<u>126</u>	<u>129</u>

## Noter til årsrapporten

### 19. Specifikation af andelsværdi henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	2.246.713	2.374.861
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	1.275.161	1.323.011
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	1.275.161	1.323.011
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	1.639.493	1.695.592
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	1.259.981	1.307.830
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	2.216.352	2.296.100
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	1.366.244	1.411.343
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	1.366.244	1.411.343
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	1.366.244	1.411.343
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	1.351.064	1.396.163
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	1.229.620	1.269.769
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	910.830	943.279
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	880.469	917.768
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.852.020	1.923.969
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	880.469	917.768
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.836.840	1.908.789
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	789.386	817.435
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	971.552	1.006.201
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	607.220	625.920
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	1.624.313	1.684.262
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	1.639.493	1.696.692
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	819.747	849.996
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	1.639.493	1.699.442
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	819.747	849.996
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	1.487.688	1.540.488
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	1.639.493	1.696.692
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	743.844	770.244
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	1.639.493	1.698.892
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	743.844	770.244



<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	1.639.493	1.694.492
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	819.747	849.996
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	819.747	849.996
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	1.624.313	1.684.262
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	1.487.688	1.541.588
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	1.639.493	1.699.442
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	819.747	849.446
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	1.548.410	1.602.858
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	926.010	957.910
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	956.371	988.271
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	956.371	988.271
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	956.371	988.271
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	941.191	973.090
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	819.747	848.345
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	819.747	848.345
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	819.747	848.345
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	819.747	848.345
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	774.205	801.154
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	850.108	879.807
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	865.288	894.987
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	865.288	894.987
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	865.288	894.987
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	850.108	879.807
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.958.284	2.024.779
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	1.259.981	1.308.931
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	1.290.342	1.337.091
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	1.290.342	1.337.091
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	1.290.342	1.337.091
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	1.259.981	1.306.730
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>77.329.436</u>	<u>80.142.173</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Boligafgift, boliger	2.389.588	2.389.588	2.389.588
Boligafgift, erhverv	126.152	126.152	126.152
Boligafgift, gårdlaug	70.000	73.375	125.786
Vaskeri-indtægter	70.000	68.907	75.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.655.740</b>	<b>2.658.022</b>	<b>2.716.525</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	154.754	154.754	154.754
El-forbrug	20.000	18.611	30.000
Vandforbrug	185.000	119.044	140.000
Renovation	178.348	153.434	200.403
Gårdlaugsbidrag	120.000	105.622	110.000
Vaskeri-omkostninger	80.000	90.633	100.000
Forsikringer og abonnementer	135.000	133.837	140.000
Internetregnskab	0	1.117	0
Vicevært, trappevask og snerydning	200.000	177.829	200.000
Anden renholdelse	30.000	24.150	30.000
Administrationshonorar	86.000	85.985	94.850
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	28.800	30.000
Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	19.250	19.750
Varmeregnskabshonorar	45.000	39.049	40.000
Øvrige administrations- og foreningsomkostninger	65.000	54.269	65.000
Vedligeholdelse	300.000	71.066	250.000
Større vedligeholdelse, hegn	0	0	400.000
	<b>1.645.352</b>	<b>1.277.450</b>	<b>2.004.757</b>
Renteudgifter, prioritetslån	224.248	223.679	216.366
Renteudgifter, Danske Bank	5.000	7.165	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.874.600</b>	<b>1.508.294</b>	<b>2.221.123</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>781.140</b>	<b>1.149.728</b>	<b>495.402</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Afdrag prioritetsgæld	-659.545	-659.546	-664.474
Ændring i arbejdskapitalen	121.595	490.182	-169.072
Arbejdskapital primo	396.000	396.050	886.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>517.595</b>	<b>886.232</b>	<b>716.928</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		4.842.676	
Kortfristet gæld		-3.956.444	
		<b>886.232</b>	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Henrik Høyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 59bbd4dd-40b3-48de-b68e-d2868c0f1e99

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-03-31 11:46:21 UTC



## Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

Serienummer: fc9c9632-dbd7-46ba-8fe7-b140d37387c0

IP: 185.166.xxx.xxx

2023-03-31 21:36:52 UTC



## Mikkel Posselt Bruun Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 27297dfb-17bc-4d35-94f6-42f7c2df76db

IP: 185.166.xxx.xxx

2023-04-02 10:03:23 UTC



## Kasper Reindahl Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 34cc64c5-b80e-492e-812f-283d5adc7794

IP: 81.62.xxx.xxx

2023-04-02 13:35:53 UTC



## Nicolai Bolding Brænder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c70b3380-131d-4491-b40a-8603d5d15d79

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-04-04 15:54:01 UTC



## Helle Søndergaard

Administrator

Serienummer: CVR:28322143-RID:64191762

IP: 212.60.xxx.xxx

2023-04-11 10:25:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2NQUG-YSDES-YZ4QH-V0B0I-PFH3T-PKNJH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Holmgard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-04-11 10:27:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2NQUG-YSDES-YZ4QH-V0B0I-PFH3T-PKNJH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>