

**ANDELSBOLIGFORENINGEN BAUNEHØJVEJ 11-15 OG SORGENFRIGÅRDSVEJ 71-79,
2800 KONGENS LYNGBY**

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter	16-23
Andelsværdiberegning.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby Baunehøjvej 11-15 Sorgenfrigårdsvej 71-79 2800 Kgs. Lyngby Ejendomme: Matr.nr. 9ax og 9ay, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby CVR-nr.: 37 50 67 61 Stiftet: 8. februar 2016 Hjemsted: Lyngby-Taabæk Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Martin Wiboe, formand Anders Boeberg Julie Kjær Lars Klitte Erichsen Louise Müller Jensen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taabæk, den 18. oktober 2022

Bestyrelse:

Martin Wiboe
Formand

Anders Boeberg

Julie Kjær

Lars Klitte Erichsen

Louise Müller Jensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

København, den 18. oktober 2022

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 18. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	40	2.604
Boliglejemål.....	10	633
	50	3.237

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	22.465	18.072
Valuarvurdering.....	30.242	24.328
Anskaffelsessum (kostpris).....	20.999	16.893
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	17.911	14.409
Foreslået andelsværdi.....	13.000	10.458
Reserver uden for andelsværdi.....	4.121	3.315

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	915
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	1.016

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	8 %
Øvrige omkostninger.....	40 %
Finansielle poster, netto.....	26 %
Afdrag.....	26 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	78 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017/18 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	10	12	14	16	16
Vedtaget andelskrone.....		159,4745	135,4200	102,0000	101,8361

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

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

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Tørretumbler.....	10 år	0%

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, 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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Er ikke underlagt revision		
		Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....		2.382.166	2.340.936	2.280.254
Lejeindtægter.....	1	628.951	698.076	699.304
Vaskeriindtægter.....		29.264	40.000	38.967
Øvrige indtægter.....		21.994	0	0
INDTÆGTER.....		3.062.375	3.079.012	3.018.525
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-281.292	-279.000	-290.880
Forbrugsafgifter.....	3	-413.465	-411.000	-360.396
Renholdelse.....	4	-195.916	-200.000	-156.830
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-224.766	-300.000	-202.956
Administrationsomkostninger.....	6	-186.581	-246.429	-255.755
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-30.069	-31.968	-37.417
Afskrivninger.....		-3.390	-3.390	-3.390
OMKOSTNINGER.....		-1.335.479	-1.471.787	-1.307.624
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.726.896	1.607.225	1.710.901
Andre finansielle indtægter.....		1.508	0	1.317
Andre finansielle omkostninger.....	7	-736.170	-727.627	-5.444.643
Finansielle poster.....		-734.662	-727.627	-5.443.326
RESULTAT FØR SKAT.....		992.234	879.598	-3.732.425
Skat af årets resultat.....	8	-2.542	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		989.692	879.598	-3.732.425
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		989.692	879.598	-3.732.425
DISPONERET I ALT.....		989.692	879.598	-3.732.425
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		989.692	879.598	-3.732.425
Afdrag på prioritetsgæld.....		-732.719	-732.719	-475.697
Afskrivninger.....		3.390	3.390	3.390
LIKVIDITETSRESULTAT.....		260.363	150.269	-4.204.732

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		82.000.000	81.000.000
Tørretumbler.....		20.340	23.730
Materielle anlægsaktiver.....	9	82.020.340	81.023.730
ANLÆGSAKTIVER.....		82.020.340	81.023.730
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		18.856	358
Andre tilgodehavender.....		16.603	4.865
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		56.404	105.224
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		320.677	299.600
Antenneregnskab.....	10	3.445	507
Tilgodehavender.....		435.985	410.554
Likvide beholdninger.....	11	3.313.189	2.514.504
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.749.174	2.925.058
AKTIVER.....		85.769.514	83.948.788

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		7.818.000	7.467.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		27.318.650	26.318.650
Overført resultat.....		-11.212.903	-6.982.170
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		23.923.747	26.803.480
Andre reserver.....		10.731.471	4.750.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		10.731.471	4.750.000
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		320.678	299.600
Andre reserver (bunden).....		320.678	299.600
ANDRE RESERVER.....		11.052.149	5.049.600
EGENKAPITAL.....		34.975.896	31.853.080
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		403.930	429.318
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		403.930	429.318
Prioritetsgæld.....	12	49.155.119	49.906.281
Deposita og forudbetalt leje.....		239.014	248.938
Langfristede gældsforpligtelser.....		49.394.133	50.155.219
Prioritetsgæld.....	12	751.162	732.719
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	515.603
Forudmodtaget boligafgift mv.....		24.831	16.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		79.700	67.627
Selskabsskat.....		0	33.690
Varmeregnskab.....	13	139.862	145.288
Kortfristede gældsforpligtelser.....		995.555	1.511.171
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		50.389.688	51.666.390
PASSIVER.....		85.769.514	83.948.788
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	7.467.000	7.116.000
Tilgang nye andele.....	351.000	351.000
	7.818.000	7.467.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	26.318.650	24.068.650
Årets tilgang.....	1.000.000	2.250.000
	27.318.650	26.318.650
Overført resultat mv.		
Primo.....	-6.982.170	-6.205.200
Tillægsværdi nye andele.....	782.124	742.071
Regulering af Grundejernes Investeringsfond.....	-21.078	-36.616
Overførsel til/fra andre poster.....	-5.981.471	2.250.000
Rest af årets resultat.....	989.692	-3.732.425
	-11.212.903	-6.982.170
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	23.923.747	26.803.480
Andre reserver		
Primo.....	4.750.000	7.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....	5.981.471	-2.250.000
	10.731.471	4.750.000
Andre reserver (ikke bunden).....	10.731.471	4.750.000
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		
Reserve primo.....	299.600	262.984
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	21.078	36.616
	320.678	299.600
Andre reserver (bunden).....	320.678	299.600
ANDRE RESERVER.....	11.052.149	5.049.600
EGENKAPITAL.....	34.975.896	31.853.080

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	643.063	698.076	810.518	
Lejeindtægt, kælderrum.....	3.600	0	3.600	
Lejetab, tomgangsleje, tomgangsforbrug mv....	-17.712	0	-114.814	
	628.951	698.076	699.304	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	178.129	178.000	178.655	
Forsikringer.....	103.163	101.000	112.225	
	281.292	279.000	290.880	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	84.946	96.000	70.531	
Vandforbrug.....	251.074	230.000	207.943	
Renovation.....	77.445	85.000	81.922	
	413.465	411.000	360.396	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.	158.625	180.000	155.670	
Øvrig renholdelse.....	36.916	20.000	564	
Rengøring indvendigt.....	0	0	596	
Skadedyrsbekæmpelse.....	375	0	0	
	195.916	200.000	156.830	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	32.724	0	33.228	
Murer.....	758	0	12.281	
Tømrer og snedker.....	5.615	0	59.783	
Elektriker.....	6.371	0	20.215	
Tag og tagrende.....	73.307	0	0	
Maler.....	7.606	0	29.412	
Varmeanlæg.....	59.009	0	19.047	
Låseservice.....	3.617	0	256	
Vaskeriudgifter.....	7.739	0	3.163	
Småanskaffelser.....	18.478	0	9.841	
Brændstof.....	4.834	0	4.438	
Haveanlæg.....	4.216	0	4.808	
Diverse vedligeholdelse.....	492	300.000	6.484	
	224.766	300.000	202.956	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	94.329	94.329	91.582	
Anden administration.....	0	0	50.000	
Revision.....	22.350	22.100	22.100	
Advokat.....	0	20.000	700	
Kontingenter/abonnemeter.....	11.870	27.000	13.598	
Kontorartikler mv.....	9.365	22.000	18.696	
Telefon og internet.....	814	0	1.110	
Tab på tilgodehavender.....	19	0	0	
Handelsværdiurdering.....	15.450	16.000	14.125	
Målerpasning og varmeregnskab.....	23.470	22.000	33.114	
Generalforsamling.....	5.993	15.000	2.762	
Repræsentation.....	0	5.000	4.763	
Web, bestyrelsen.....	3.000	3.000	3.000	
Diverse omkostninger.....	-79	0	205	
	186.581	246.429	255.755	
Andre finansielle omkostninger				7
Renteomkostninger bank.....	6.944	0	0	
Prioritetsrenter.....	727.627	727.627	781.845	
Låneomkostninger.....	0	0	4.662.798	
Ej fradragsberettigede omkostninger.....	1.599	0	0	
	736.170	727.627	5.444.643	
Skat af årets resultat				8
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	2.542	0	0	
	2.542	0	0	
Materielle anlægsaktiver				9
		Grunde og bygninger	Tørretumbler	
Kostpris 1. juli 2021.....	54.681.350		33.900	
Kostpris 30. juni 2022.....	54.681.350		33.900	
Opskrivninger 1. juli 2021.....	26.318.650		0	
Årets opskrivninger.....	1.000.000		0	
Opskrivninger 30. juni 2022.....	27.318.650		0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	0		10.170	
Årets afskrivninger.....	0		3.390	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	0		13.560	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	82.000.000		20.340	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					9
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 54.681.350 kr.					
			2022 kr.	2021 kr.	
Antenneregnskab					10
Primo saldo.....			507	-2.520	
Indbetalt a conto antenne.....			-93.874	-88.721	
Afholdte serviceydelser antenne.....			96.812	91.748	
			3.445	507	
Likvide beholdninger					11
Kassekredit (maks. kr. 750.000).....			3.313.189	2.514.504	
			3.313.189	2.514.504	
Prioritetsgæld					12
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit 50.639.000					
OA.....	50.639.000	732.719	727.627	49.906.281	36.728.028
	50.639.000	732.719	727.627	49.906.281	36.728.028
				2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				751.162	732.719
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				49.155.119	49.906.281
				49.906.281	50.639.000
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				45.946.063	46.781.227
Informationer om indregnede lån					
Jyske Realkredit-lånet med en hovedstol på tkr. 50.639 er et fastforrentet obligationslån med en rente på 1% og en restløbetid på 28,75 år.					

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	218.820	220.737	
Afholdte varmeudgifter.....	-101.158	-132.323	
EMO - Energimærkning.....	-6.450	-7.750	
Afregning varme.....	28.650	64.624	
	139.862	145.288	

Eventualposter mv.

14

Eventualforpligtelser

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.906 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 82.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2022		30-6-2021	30-6-2020
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	40	2.604	2.487	2.370
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	10	633	750	867
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	50	3.237	3.237	3.237

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2016
D2	Ejendommens opførelsesår	1945

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.750.000	24.328	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.731.471	3.315	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		

NOTER

Note

16

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	832
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	123

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	315	-1.501	380

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.000
K2 Gæld - omsætningsaktiver	17.911
K3 Teknisk andelsværdi	30.911

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	169	63	69
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	169	63	69

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	266	191	281

NOTER

Note

17

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.923.747.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	54.681.350
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	78.750.000
3. Kontantejendomsværdi.....	58.500.000

Ejendommen blev den 4. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 78.750.000 pr. 30. juni 2020.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2022.....	23.923.747
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	78.750.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>82.000.000</u>
	-3.250.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	49.906.281
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>36.728.028</u>
	13.178.253
Foreningens formue pr. 30. juni 2022.....	33.852.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte lejlighedens fordelingstal i følgende brøk:

$$\frac{33.852.000}{180.465,50} \times \text{Fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange lejlighedens fordelingstal med 187,5816, svarende til 13.000,00 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

17

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Fordelingstal	Fordelingstal i alt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 55 m ²	14	3.808,75	53.322,50	714.451	10.002.318
Lejlighed 62 m ²	13	4.293,50	55.815,50	805.381	10.469.959
Lejlighed 63 m ²	1	4.362,75	4.362,75	818.371	818.371
Lejlighed 67 m ²	3	4.639,75	13.919,25	870.332	2.610.995
Lejlighed 69 m ²	1	4.778,25	4.778,25	896.312	896.312
Lejlighed 74 m ²	2	5.124,50	10.249,00	961.262	1.922.523
Lejlighed 83 m ²	2	5.747,75	11.495,50	1.078.172	2.156.344
Lejlighed 85 m ²	2	5.886,25	11.772,50	1.104.152	2.208.304
Lejlighed 89 m ²	1	6.163,25	6.163,25	1.156.112	1.156.112
Lejlighed 124 m ²	1	8.587,00	8.587,00	1.610.763	1.610.763
	40		180.465,50		33.852.000

PENNEO

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

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

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesformand

Serienummer: a40ffd32-9141-46a9-9dc4-87d8589c4b21

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-11-08 12:31:13 UTC



Louise Müller Perthou

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-11-10 05:47:26 UTC



Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 185.19.xxx.xxx

2022-11-10 21:39:28 UTC



Rikke Emanuel Møller

Administrator/dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-11-11 09:19:28 UTC



Julie Kjær Nicolajsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357149071019

IP: 84.246.xxx.xxx

2022-11-14 13:29:55 UTC



Anders Boeberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-711496772817

IP: 80.210.xxx.xxx

2022-11-18 20:05:36 UTC



Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:2022670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-11-20 14:27:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: FCM85-YEM2V-FXWLM-DDS24-J5HB2-YZWKZ

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>