

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

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

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 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-24
Andelsværdiberegning.....	23-24

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-Taarbæk Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Martin Wiboe, formand Henrik Voigt 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 10. oktober 2023

Bestyrelse:

Martin Wiboe
Formand

Henrik Voigt

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 2022 - 30. juni 2023. 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 2023.

København, den 10. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 10. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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 fratrukket omsætningsaktiver.....	17.421	14.014
Foreslået andelsværdi.....	13.477	10.841
Reserver uden for andelsværdi.....	5.319	4.279

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	837
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	1.015

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	7 %
Øvrige omkostninger.....	38 %
Finansielle poster, netto.....	27 %
Afdrag.....	28 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	75 %
---	------

Udvikling i hovedtal	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018/19 = index 100).....	101	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	10	10	12	14	16
Vedtaget andelskrone.....		187,5816	159,4745	135,4200	102,0000

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 2022/23 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 posteringer 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 salgskostninger 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.

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

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.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 17, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningsen 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

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....	1	2.361.323	2.372.400	2.382.166
Lejeindtægter.....	2	646.005	655.100	628.951
Vaskeriindtægter.....		47.384	40.000	29.264
Øvrige indtægter.....		84.037	6.000	21.994
INDTÆGTER.....		3.138.749	3.073.500	3.062.375
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-262.052	-308.000	-281.292
Forbrugsafgifter.....	4	-318.797	-456.000	-413.465
Renholdelse.....	5	-166.320	-200.000	-195.916
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-183.228	-345.000	-224.766
Administrationsomkostninger.....	7	-214.973	-201.450	-186.581
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-30.648	-29.748	-30.069
Afskrivninger.....		-5.821	-3.390	-3.390
OMKOSTNINGER.....		-1.181.839	-1.543.588	-1.335.479
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.956.910	1.529.912	1.726.896
Andre finansielle indtægter.....		5.998	0	1.508
Andre finansielle omkostninger.....	8	-719.722	-726.835	-736.170
Finansielle poster.....		-713.724	-726.835	-734.662
RESULTAT FØR SKAT.....		1.243.186	803.077	992.234
Skat af årets resultat.....	9	0	0	-2.542
ÅRETS RESULTAT.....		1.243.186	803.077	989.692
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		1.243.186	803.077	989.692
DISPONERET I ALT.....		1.243.186	803.077	989.692
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.243.186	803.077	989.692
Afdrag på prioritetsgæld.....		-751.162	-751.162	-732.719
Afskrivninger.....		5.821	3.390	3.390
LIKVIDITETSRESULTAT.....		497.845	55.305	260.363

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		82.000.000	82.000.000
Tørretumbler.....		16.950	20.340
Materielle anlægsaktiver.....	10	82.016.950	82.020.340
ANLÆGSAKTIVER.....		82.016.950	82.020.340
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		40.443	18.856
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående).....		322.050	320.677
Andre tilgodehavender.....		34.964	16.603
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.000	20.000
Periodeafgrænsningsposter.....		92.525	56.404
Antenneregnskab.....	11	284	3.445
Tilgodehavender.....		508.266	435.985
Likvide beholdninger.....	12	3.780.182	3.313.189
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.288.448	3.749.174
AKTIVER.....		86.305.398	85.769.514

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		7.818.000	7.818.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		27.318.650	27.318.650
Overført resultat.....		-13.089.233	-11.212.903
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		22.047.417	23.923.747
Andre reserver.....		13.849.615	10.731.471
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		13.849.615	10.731.471
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		322.050	320.678
Andre reserver (bunden).....		322.050	320.678
ANDRE RESERVER.....		14.171.665	11.052.149
EGENKAPITAL.....		36.219.082	34.975.896
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		433.126	403.930
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		433.126	403.930
Prioritetsgæld.....	13	48.384.591	49.155.119
Deposita og forudbetalt leje.....		241.514	239.014
Langfristede gældsforpligtelser.....		48.626.105	49.394.133
Prioritetsgæld.....	13	770.528	751.162
Forudmodtaget boligafgift mv.....		29.768	24.831
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		151.772	79.700
Varmeregnskab.....	14	75.017	139.862
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.027.085	995.555
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		49.653.190	50.389.688
PASSIVER.....		86.305.398	85.769.514
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	7.818.000	7.467.000
Tilgang nye andele.....	0	351.000
	7.818.000	7.818.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	27.318.650	26.318.650
Årets tilgang.....	0	1.000.000
	27.318.650	27.318.650
Overført resultat mv.		
Primo.....	-11.212.903	-6.982.170
Tillægsværdi nye andele.....	0	782.124
Regulering af Grundejernes Investeringsfond.....	-1.372	-21.078
Overførsel til/fra andre poster.....	-3.118.144	-5.981.471
Rest af årets resultat.....	1.243.186	989.692
	-13.089.233	-11.212.903
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	22.047.417	23.923.747
Andre reserver		
Primo.....	10.731.471	4.750.000
Overførsel til/fra andre poster.....	3.118.144	5.981.471
	13.849.615	10.731.471
Andre reserver (ikke bunden).....	13.849.615	10.731.471
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		
Reserve primo.....	320.678	299.600
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	1.372	21.078
	322.050	320.678
Andre reserver (bunden).....	322.050	320.678
ANDRE RESERVER.....	14.171.665	11.052.149
EGENKAPITAL.....	36.219.082	34.975.896

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	2.179.273	2.178.200	2.154.852	
Moderniseringstillæg.....	182.050	194.200	227.314	
	2.361.323	2.372.400	2.382.166	
 Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	642.439	655.100	643.063	
Lejeindtægt, kælderrum.....	3.600	0	3.600	
Lejetab, tomgangsleje, tomgangsforbrug mv....	-34	0	-17.712	
	646.005	655.100	628.951	
 Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	177.895	180.000	178.129	
Forsikringer.....	84.157	128.000	103.163	
	262.052	308.000	281.292	
 Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	102.906	96.000	84.946	
Vandforbrug.....	126.343	275.000	251.074	
Renovation.....	89.548	85.000	77.445	
	318.797	456.000	413.465	
 Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	166.320	200.000	158.625	
Øvrig renholdelse.....	0	0	36.916	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	375	
	166.320	200.000	195.916	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	97.809	0	32.724	
Murer.....	36.735	0	758	
Tømrer og snedker.....	0	0	5.615	
Elektriker.....	195	0	6.371	
Tag og tagrende.....	0	0	73.307	
Maler.....	0	0	7.606	
Varmeanlæg.....	25.038	25.000	59.009	
Låseservice.....	3.631	0	3.617	
Vaskeriudgifter.....	2.527	0	7.739	
Småanskaffelser.....	5.776	0	18.478	
Brændstof.....	6.061	0	4.834	
Haveanlæg.....	5.224	20.000	4.216	
Komfurer/emfætter.....	232	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	300.000	492	
	183.228	345.000	224.766	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	100.365	98.100	94.329	
Teknisk rådgivning.....	11.000	20.000	0	
Revision.....	23.000	22.350	22.350	
Revision vedrørende tidligere år.....	250	0	0	
Kontingenter/abonnementer.....	12.193	0	11.870	
Kontorartikler mv.....	11.620	22.000	9.365	
Telefon og internet.....	2.696	0	814	
Tab på tilgodehavender.....	0	0	19	
Handelsværdiurdering.....	15.950	16.000	15.450	
Målerpasning og varmeregnskab.....	20.664	0	23.470	
Generalforsamling.....	14.235	15.000	5.993	
Repræsentation.....	0	5.000	0	
Web, bestyrelsen.....	3.000	3.000	3.000	
Diverse omkostninger.....	0	0	-79	
	214.973	201.450	186.581	
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	2.783	0	6.944	
Prioritetsrenter.....	716.835	726.835	727.627	
Diverse renteomkostninger.....	72	0	0	
Ej fradragsberettigede omkostninger.....	32	0	1.599	
	719.722	726.835	736.170	
Skat af årets resultat				9
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	2.542	
	0	0	2.542	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			10
	Grunde og bygninger	Tørretumbler	
Kostpris 1. juli 2022.....	54.681.350	33.900	
Kostpris 30. juni 2023.....	54.681.350	33.900	
Opskrivninger 1. juli 2022.....	27.318.650	0	
Opskrivninger 30. juni 2023.....	27.318.650	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	0	13.560	
Årets afskrivninger.....	0	3.390	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	0	16.950	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	82.000.000	16.950	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 54.681.350 kr.			
	2023 kr.	2022 kr.	
Antenneregnskab			11
Primo saldo.....	3.445	507	
Indbetalt a conto antenne.....	-104.715	-93.874	
Afholdte serviceydelser antenne.....	101.554	96.812	
	284	3.445	
Likvide beholdninger			12
Kassekredit (maks. kr. 750.000).....	3.780.182	3.313.189	
	3.780.182	3.313.189	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit tkr. 50.639....	49.906.281	751.162	716.835	49.155.119	32.858.722
	49.906.281	751.162	716.835	49.155.119	32.858.722
				2023	2022
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				770.528	751.162
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				48.384.591	49.155.119
				49.155.119	49.906.281
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				45.086.823	45.946.063

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 27,75 år.

	2023 kr.	2022 kr.
Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varme.....	216.820	218.820
Afholdte varmeudgifter.....	-136.653	-101.158
EMO - Energimærkning.....	-5.150	-6.450
Afregning varme.....	0	28.650
	75.017	139.862

Eventualposter mv.

15

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 årsregnskabs 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

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.155 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 82.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2023		30-6-2022	30-6-2021
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	40	2.604	2.604	2.487
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	10	633	633	750
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. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.750.000	24.328	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.849.615	4.279	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		18	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

	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 Boligaftgift	841
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	126

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-1.501	380	477

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.477
K2 Gæld - omsætningsaktiver	17.421
K3 Teknisk andelsværdi	30.898

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	63	69	57
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	63	69	57

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	191	281	288

NOTER

Note

18

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. 22.047.417.

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 10).....	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 fortsat 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 2023.....	22.047.417
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	78.750.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>82.000.000</u>
	-3.250.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	49.155.119
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>32.858.722</u>
	16.296.397
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....	35.093.814

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

$$\frac{35.093.814}{180.465,50} \times \text{Fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange lejlighedens fordelingstal med 194,4627, svarende til 13.476,89 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

18

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	740.660	10.369.239
Lejlighed 62 m ²	13	4.293,50	55.815,50	834.926	10.854.035
Lejlighed 63 m ²	1	4.362,75	4.362,75	848.392	848.392
Lejlighed 67 m ²	3	4.639,75	13.919,25	902.258	2.706.775
Lejlighed 69 m ²	1	4.778,25	4.778,25	929.192	929.192
Lejlighed 74 m ²	2	5.124,50	10.249,00	996.524	1.993.049
Lejlighed 83 m ²	2	5.747,75	11.495,50	1.117.723	2.235.446
Lejlighed 85 m ²	2	5.886,25	11.772,50	1.144.656	2.289.313
Lejlighed 89 m ²	1	6.163,25	6.163,25	1.198.522	1.198.522
Lejlighed 124 m ²	1	8.587,00	8.587,00	1.669.851	1.669.851
	40		180.465,50		35.093.814

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.”

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-10-13 05:37:32 UTC

NEM ID 

Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 65332150-895f-44e9-91e1-85bca93a57fd

IP: 83.201.xxx.xxx

2023-10-13 06:32:39 UTC

Mit  

Julie Kjær Nicolajsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d78866a6-3a27-4cb2-a538-a888bfce91e8

IP: 84.246.xxx.xxx

2023-10-13 07:43:13 UTC

Mit  

Louise Müller Perthou

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa63d62c-ae32-432c-8be6-247e4b8344b1

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-10-15 04:05:17 UTC

Mit  

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 254d1839-48f4-44fa-8793-4da4e0a7ca77

IP: 185.19.xxx.xxx

2023-10-16 07:38:36 UTC

Mit  

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesformand

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-10-17 10:37:39 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: T3U5E-WBMES-6EJYX-50P40-P2AZS-Q6WC8

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 tidsstempet 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>**

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."

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-10-17 11:41:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T3U5E-WBMES-6EJYX-S0P40-P2AZS-Q6WC8

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>