

Andelsboligforeningen Skovbakken

**Skovridergårdsvej 57-61 / Skovbakken 1-3 / Frederiksdalsvej 38-46
2830 Virum**

**Årsrapport for perioden
1. november 2021 til 31. oktober 2022**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27. februar 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Oplysninger	
Foreningsoplysninger.....	7
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Nøgletalsoplysninger	21
Beregning af andelsværdi	24

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. november 2021 – 31. oktober 2022 for Andelsboligforeningen Skovbakken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 – 31. oktober 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 9. februar 2023

Bestyrelsen

Inge Jøgerfeld Kristoffersen
Formand

Morten Kjærgaard

Henrik Bertelsen

Nicklas Flyvholm Kristensen

Jan Vinding Andersen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Skovbakken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. november 2021 – 31. oktober 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 9. februar 2023

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovbakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovbakken 1. november 2021 – 31. oktober 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 – 31. oktober 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 revisorers 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

Andelsboligforeningen Skovbakken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningen 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 andelsboligforeningens 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Frederiksberg, den 9. februar 2023

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Foreningsoplysninger

- Andelsboligforeningen:** Andelsboligforeningen Skovbakken
- Beliggende:** Skovridergårdsvej 57-61 / Skovbakken 1-3 / Frederiksdalsvej 38-46
2830 Virum
- CVR-nr. 61 48 46 12
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Kommune
Matrikelnr.: 7cl samt 6bl, Virum By, Virum
- Regnskabsår:** 1. november 2021 – 31. oktober 2022
41. regnskabsår
- Bestyrelse:** Inge Jægerfeld Kristoffersen, Formand
Morten Kjærgaard
Henrik Bertelsen
Nicklas Flyvholm Kristensen
Jan Vinding Andersen
- Administration:** Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24
1264 København K
- Revision:** Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovbakken er aflagt i overensstemmelse med 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.

Den anvendte 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. 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 m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, negative renter af bankindestående samt låneomkostninger og kurstab ved indfrielse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger) 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) værdiansættes 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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

"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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Foreningen har besluttet, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Resultatopgørelse for 2021/ 22

		Realiseret 2021/ 22	Budget 2021/ 22 (ej revideret)	Realiseret 2020/ 21
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	2.963.056	2.965.600	2.881.324
Indtægter, andre	2	54.132	63.540	82.331
Vaskeriindtægter		80.488	35.000	30.428
Andre indtægter	3	10.086	2.500	15.525
Indtægter i alt		3.107.762	3.066.640	3.009.608
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	4	957.007	891.100	829.310
Renholdelse og udenomsarealer	5	275.395	405.000	287.724
Vedligeholdelse, løbende	6	359.106	500.000	571.678
Administrations- og foreningsomkostninger	7	391.825	287.700	334.887
Indvendig vedligeholdelse for lejere		5.574	7.912	7.884
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.		22.661	0	0
Omkostninger i alt		2.011.568	2.091.712	2.031.483
Resultat før finansielle poster		1.096.194	974.928	978.125
Finansielle omkostninger	8	18.590	15.000	151.362
Finansielle poster, netto		-18.590	-15.000	-151.362
Resultat før skat		1.077.604	959.928	826.763
Skat af årets resultat		-8.998	-3.000	-2.530
Årets resultat		1.068.606	956.928	824.233
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	910.846
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		1.068.606	956.928	-86.613
Disponeret i alt		1.068.606	956.928	824.233
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		1.068.606	956.928	824.233
Betalte prioritetsafdrag		0	0	-4.253.523
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.		22.661	0	0
Likviditetsresultat i alt		1.091.267	956.928	-3.429.290

Balance pr. 31. oktober 2022

	Note	31/ 10 2022 kr.	31/ 10 2021 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	120.900.000	115.400.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	10	317.258	0
Materielle anlægsaktiver		121.217.258	115.400.000
Anlægsaktiver		121.217.258	115.400.000
Varmeregnskab	11	419.131	0
Periodeafgrænsningsposter		20.003	30.119
Tilgodehavender		439.134	30.119
Likvide beholdninger	12	209.053	1.510.437
Omsætningsaktiver		648.187	1.540.556
Aktiver		121.865.445	116.940.556

Balance pr. 31. oktober 2022

	Note	31/ 10 2022 kr.	31/ 10 2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		757.050	745.500
Reserve for opskrivning af ejendommen		111.909.764	110.658.343
Overført resultat m.v.		-12.242.223	-17.927.476
		100.424.591	93.476.367
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		19.747.155	22.910.846
Andre reserver		19.747.155	22.910.846
Egenkapital		120.171.746	116.387.213
Indvendig vedligeholdelse for lejere	13	99.043	123.678
Hensatte forpligtelser		99.043	123.678
Selskabsskat		8.998	0
Langfristede gældsforpligtelser		8.998	0
Bankgæld		139.350	0
Deposita og fast forudbetalt leje		9.971	9.971
Varmeregnskab	14	0	40.692
Forudbetalt boligafgift og leje		2.322	0
Mellemregning administrator		0	28.300
Selskabsskat		2.244	9.042
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		59.240	245.649
Periodeafgrænsningsposter		0	2.000
Øvrig gæld	15	1.372.531	94.011
Kortfristede gældsforpligtelser		1.585.658	429.665
Gældsforpligtelser		1.594.656	429.665
Passiver		121.865.445	116.940.556
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. oktober 2022

	31/ 10 2022	31/ 10 2021
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	745.500	745.500
Tilgang af nye andele	11.550	0
	757.050	745.500
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Reserve for opskrivning af ejendommen primo	110.658.343	110.658.343
Årets opskrivninger	1.251.421	0
	111.909.764	110.658.343
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-17.927.476	-17.927.476
Tillægsværdi nye andele	1.452.956	0
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	0	86.613
Overført fra "reserve for vedligeholdelse af ejendom"	3.163.691	0
Rest af årets resultat	1.068.606	-86.613
	-12.242.223	-17.927.476
Egenkapital før andre reserver	100.424.591	93.476.367
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	22.910.846	22.000.000
Overført til "overført resultat"	-3.163.691	0
Reserveret i året	0	910.846
	19.747.155	22.910.846
Andre reserver (ikke bunden) i alt	19.747.155	22.910.846
Andre reserver	19.747.155	22.910.846
Egenkapital i alt	120.171.746	116.387.213

Noter

	Realiseret 2021/ 22	Budget 2021/ 22 (ej revideret)	Realiseret 2020/ 21
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	2.872.906	2.875.000	2.792.124
Garage- og P-pladsleje (andelshavere)	90.150	90.600	89.200
	2.963.056	2.965.600	2.881.324
Note 2. Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	73.994	60.000	104.756
Tomgang	-23.452	0	-25.965
Kælderleje (lejere)	3.590	3.540	3.540
	54.132	63.540	82.331
Note 3. Andre indtægter			
Ventelistegebyrer	3.000	2.500	4.600
Øvrige indtægter	7.086	0	10.925
	10.086	2.500	15.525
Note 4. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	376.054	376.100	376.054
Renovation	168.953	145.000	140.155
Forsikringer	71.874	95.000	70.028
Vandforbrug (fællesarealer)	261.759	200.000	184.164
Elforbrug (fællesarealer)	78.367	75.000	58.909
	957.007	891.100	829.310
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	223.413	350.000	219.750
Vinduespolering	4.750		13.000
Snerydning	34.769		30.850
Skadedyrsbekæmpelse	7.807		17.586
Kørsel af affald	4.456		6.538
Anden renholdelse	200		0
Budgetteret renholdelse, ej fordelt		55.000	
	275.395	405.000	287.724

Noter

	Realiseret 2021/ 22	Budget 2021/ 22 (ej revideret)	Realiseret 2020/ 21
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	20.408		9.018
Drift af varmeanlæg	10.066		99.290
Låseservice	23.690		33.215
Elektriker	13.688		5.851
Tømrer og snedker	3.228		10.575
VVS	58.889		125.850
Kloakarbejde	1.695		109.569
Murer	0		11.125
Maler	36.875		0
Glarmester	0		1.188
Tag	13.181		0
Haveanlæg	171.089		163.134
Porte	6.297		2.863
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt		500.000	
	359.106	500.000	571.678
Note 7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	106.050	106.050	103.260
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	42.000	41.688
Advokat	0	10.000	5.600
Varmeregnskabshonorar	45.238	39.000	39.492
Andre honorarer	5.600	0	0
Forsikringer, ej ejendom	38.324	0	23.722
Tekniker og rådgivende ingeniører	14.063	25.000	51.250
Abonnementer	36.228	0	1.316
Gebyrer m.v.	7.866	10.000	9.762
Kontorartikler, porto og kopiering	20.674	10.000	7.111
<i>Administrationsomkostninger</i>	317.043	242.050	283.201
Valuarvurdering	18.750	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.950	27.650	26.950
Hjemmeside	6.922	3.000	3.200
Generalforsamling, møder	22.041	15.000	14.603
Gaver og blomster	0	0	3.058
Forbrugsafgifter, tomgang	119	0	3.875
<i>Foreningsomkostninger</i>	74.782	45.650	51.686
	391.825	287.700	334.887

Noter

	Realiseret	Budget	Realiseret
	2021/ 22	2021/ 22	2020/ 21
		(ej revideret)	
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	82.537
Renteudgifter bank	18.590	15.000	27.915
Prioritetsrenter og bidrag	0	0	40.499
Rentetillæg restskat	0	0	411
	18.590	15.000	151.362

Noter

	31/ 10 2022	31/ 10 2021
	kr.	kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. november 2021	4.741.657	4.741.657
Tilgang, byggesag	4.248.579	0
Kostpris pr. 31. oktober 2022	8.990.236	4.741.657
Opskrivninger pr. 1. november 2021	110.658.343	110.658.343
Årets opskrivninger	1.251.421	0
Opskrivninger pr. 31. oktober 2022	111.909.764	110.658.343
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober 2022	120.900.000	115.400.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	71.000.000	71.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. oktober 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, den 11. januar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 120.900.000. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,54 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætningerne i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m2	1500 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	847 kr./m2
Moderniseringsomkostning	5.135 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1,0%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 30 mio kr.

Dagsværdien 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. 8.990.236.

Noter

	31/ 10 2022	31/ 10 2021
	kr.	kr.
Note 10. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. januar	151.226	151.226
Tilgang	339.919	0
Kostpris pr. 31. december	<u>491.145</u>	<u>151.226</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	151.226	151.226
Årets afskrivninger	22.661	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>173.887</u>	<u>151.226</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>317.258</u>	<u>0</u>
Note 11. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-538.162	0
Naturgasomkostning	940.043	0
Energimærkeordning	17.250	0
	<u>419.131</u>	<u>0</u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Danske Bank, 4440 571 328	127.874	1.508.712
Nordea Bank, 0743 360 435	74.016	1.725
Danske Bank, 4816 077 109	7.163	0
	<u>209.053</u>	<u>1.510.437</u>
Note 13. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. november 2021	123.678	115.794
Indbetalt i året	5.575	7.884
	<u>129.253</u>	<u>123.678</u>
Indtægtsført	-30.210	0
Saldo 31. december	<u>99.043</u>	<u>123.678</u>

Noter

	31/ 10 2022	31/ 10 2021
	kr.	kr.
Note 14. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	0	453.950
Naturgasomkostning	0	-413.258
	<u>0</u>	<u>40.692</u>
Note 15. Øvrig gæld		
Kreditorer	223.450	43.801
Skyldige omkostninger byggesag	1.085.069	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	41.000
Valuar	18.750	0
Ørsted	0	9.000
Øvrige gældsposter	2.262	210
	<u>1.372.531</u>	<u>94.011</u>

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter optaget efter balancedagen, kr. 15.475.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 120.900.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for kassekredit i pengeinstitut, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Pr. balancedagen havde foreningens pengeinstitut ikke taget forbehold herom. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger

		31.10.2020 BBR Areal m2	31.10.2021 BBR Areal m2	31.10.2022 Antal	31.10.2022 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	5.141	5.141	59	5.218
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	172	172	1	95
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)				
B6	I alt	5.313	5.313	60	5.313

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>	Som fordelingstal for boligafgiften er angivet den betalte afgift for oktober 2019. Boligafgiftens størrelse er baseret på historiske fordelinger individuelt for hver enkelt lejlighed med et årligt tillæg af 2 %.		

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for kassekredit i pengeinstitut, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Pr. balancedagen havde foreningens pengeinstitut ikke taget forbehold herom.	

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	

Forklaring på udregning <i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.10.22	
		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	115.400.000	21.720

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi	
		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.747.155	3.717

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		17%

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

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i>			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift 241.039 x 12 / 3.502		554
H2	Erhvervslejeindtægter x 12 / 3.502		0
H3	Boliglejeindtægter 4.871 x 12 / 3.502		11

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		2019/ 20	2020/ 21	2021/ 22
Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	124	158	205

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	18.192
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	181
K3	Teknisk andelsværdi	K1 plus K2	18.373

Forklaring på udregning		2019/ 20	2020/ 21	2021/ 22
Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	140	108	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	140	108	68

Forklaring på udregning		
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99%

Forklaring på udregning		2019/ 20	2020/ 21	2021/ 22
Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	53	827	0

Noter

Note 18. Beregning af andelsværdi

(Handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 8. juni 2020 af valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 115.400.000. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,13 pct. inkl. inflation.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		100.424.591
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-120.900.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	115.400.000	-5.500.000
Reguleret egenkapital		<u>94.924.591</u>
Reguleret egenkapital	94.924.591	
Værdi pr. tegnet m ²	757.050	<u>125,38748</u>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 2. marts 2022		<u>125,38748</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud pr. andel	Andelsværdi inkl.
Areal m ²	(kr.)	indskud (kr.)
75	11.250	1.410.609
77	11.550	1.448.225
86	12.900	1.617.498
87	13.050	1.636.307
95	14.250	1.786.772
109	16.350	2.050.085

Inge Jægerfeld Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Inge Jægerfeld Kristoffersen
Bestyrelsesformand
ID: b25fdaea-c6f0-4602-8c81-8fdc983c9841
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 09:04:53
Underskrevet med MitID



Morten Kjærgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Kjærgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 6d8e446d-d02d-4842-be08-d93c73d263eb
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 14:40:38
Underskrevet med MitID



Henrik Bertelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Bertelsen
Bestyrelsesmedlem
ID: f80988e0-36bf-4004-8b84-f7ae66ca53de
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 13:04:19
Underskrevet med MitID



Nicklas Flyvholm Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicklas Flyvholm Kristensen
Bestyrelsesmedlem
ID: e62791a0-9424-408b-bedd-8c106c287529
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 13:37:14
Underskrevet med MitID



Jan Vinding Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Vinding Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: d45c24d3-80a8-4d17-921d-c2375e21895d
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 09:14:26
Underskrevet med MitID



Lars Gulddammer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Gulddammer
Administrator
På vegne af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
ID: 23cd0c08-d5fc-42be-ad34-a5c6a426abaf
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:07:32
Underskrevet med MitID



Bjarne Albrechtsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor
ID: 1125298759247
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 16:34:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Tarding

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Tarding
Dirigent
ID: 1f6d8b3f-ecf1-415c-b65c-8567abfa02b5
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 10:21:54
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.