

ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

CVR-NR. 10 41 63 37



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

ÅRSRAPPORT 2022

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 9. marts 2023.

Dirigent:

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsesberetning	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelens værdi	23
Værdi andelsbeviser	24
Skattepligtig indkomst	29

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsforeningen Damsøhusene Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56 2720 Vanløse. CVR-nr. 10 41 63 37 Stiftet: 1986 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Adelgade 15, 5. sal 1304 København K
Bestyrelse	Anders Lillesø, formand Thomas Rasmussen Henriette Stuhr
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

BESTYRELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Andelsboligforenings aktiviteter består i at drive andelsboligforeningen samt at eje og administrere foreningens ejendom, beliggende Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56, 2720 Vanløse.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat er påvirket af store vedligeholdelsesomkostninger og anses under de omstændigheder for tilfredsstillende. Foreningens resultat for året udviser et underskud på t.kr. 1.871 samt en egenkapital pr. 31. december 2022 på t.kr. 176.858.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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.

Der er i værdiansættelsen af andelskronen i år foretaget en reservation til imødegåelse af ovenstående på t.kr. 0.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2022 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

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. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Vanløse, den 30. januar 2023

Bestyrelse

Anders Lillesø
formand

Thomas Rasmussen

Henriette Stuhr

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at 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 30. januar 2023

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsforening Damsøhusene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Damsøhusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er optaget til valuar vurdering af 27. marts 2020, der er ikke indhentet ny valuar vurdering i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet for 2021, hvorfor vi ikke har et tilfredsstillende revisionsbevis. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af ejendommen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022 samt budgettet for 2023. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noter, har 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. 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 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:

- 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 kon-

klusioner 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 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 30. januar 2023

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 6 samt §6 stk. 2 samt foreningens vedtægter. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

Omkostninger

Omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger m.v. Omkostningerne i resultatopgørelsen vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Ejendommen optages i henhold til valuarvurderingen af 27. marts 2020 foretaget af Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv.

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.

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital (andelskroneværdi)

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler om Lov om Andelsboligforeninger.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om Andelsboligforeninger §5 stk. 2 b, kontant handelsværdi

Under hensyn til de særlige regler for andelsforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen.

- Værdiregulering vedrørende ejendom til kontantværdi
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld optages til nominel værdi på statusdagen. Regulering til kursværdi foretages i opgørelsen af andelskroneværdien.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2021
Boligafgifter	1	4.284.601	4.284.600	4.284.600	4.284.601
Lejeindtægter	2	533.856	532.300	533.900	531.540
Diverse indtægter	3	79.038	52.000	76.000	73.980
INDTÆGTER I ALT		4.897.495	4.868.900	4.894.500	4.890.121
Ejendomsomkostninger	4	-1.806.628	-1.846.400	-1.891.783	-1.758.383
Administrationsomkostninger m.v.	5	-410.092	-399.750	-431.125	-383.416
Vedligeholdelsesomkostninger	6	-3.290.076	-500.000	-450.000	-305.268
Vaskeriregnskab	7	-25.582	30.000	4.000	29.363
Viceværtssomkostninger og renholdelse	8	-723.992	-735.000	-740.000	-732.079
Afskrivninger	10	-21.823	-21.800	-21.800	-21.823
Finansielle omkostninger	9	-490.244	-433.000	-489.700	-445.933
UDGIFTER I ALT		-6.768.437	-3.905.950	-4.020.408	-3.617.539
DRIFTSRESULTAT		-1.870.942	962.950	874.092	1.272.582
Afsat skat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.870.942	962.950	874.092	1.272.582
Resultatdisponering					
Årets afdrag på prioritetsgæld		907.870	872.600	934.100	862.711
Overført resultat		-2.778.812	90.350	-60.008	409.871
ÅRETS RESULTAT		-1.870.942	962.950	874.092	1.272.582

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2022	2021
Ejendommen matr.nr. 3111, 3112, 3113 af Vanløse (Offentlig vurdering 1. oktober 2020, kr. 150.000.000)		204.850.000 204.850.000	204.850.000 204.850.000
Driftsmidler		80.120	101.943
Materielle anlægsaktiver	10	204.930.120	204.951.943
ANLÆGSAKTIVER		204.930.120	204.951.943
Restancer		7.616	123
Tilgodehavender	11	16.861	47.643
Udlæg flyttesager		7.300	17.430
Periodeafgrænsningsposter		211.667	31.487
Tilgodehavender		243.444	96.683
Likvide beholdninger	12	3.459.379	2.188.535
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.702.823	2.285.218
AKTIVER		208.632.943	207.237.161

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2022	2021
Andelskapital		2.758.200	2.758.200
Reserve for opskrivning af ejendom		179.689.780	179.689.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		27.280.208	23.009.963
Reserver		-32.869.761	-26.728.574
EGENKAPITAL	13	176.858.427	178.729.369
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		46.375	41.454
Hensatte forpligtigelser		46.375	41.454
Prioritetsgæld	14	27.953.585	26.626.917
Langfristede gældsforpligtigelser		27.953.585	26.626.917
Kortfristet del af langfristet gæld	14	934.104	872.564
Forudbetalinger		29.321	0
Depositum		38.521	37.932
Nøgledepositum		45.400	45.400
Overdragelse andel		1.976.243	586.280
Varmeregnskab		169.759	174.661
Anden gæld	15	581.208	122.584
Kortfristede gældsforpligtigelser		3.774.556	1.839.421
GÆLDSFORPLIGTELSER		31.728.141	28.466.338
PASSIVER		208.632.943	207.237.161
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	16		

NOTER

	Realiseret 2022	Budget 2022	Budget 2023	Realiseret 2021
1 BOLIGAFGIFTER				
Boligafgifter	4.245.626	4.245.600	4.245.600	4.245.626
Kælderleje	38.975	39.000	39.000	38.975
	4.284.601	4.284.600	4.284.600	4.284.601
2 LEJEINDTÆGTER				
Lejeindtægter, boliger	68.907	68.600	69.000	68.330
Lejeindtægter, erhverv	469.869	468.600	469.900	468.086
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, boliger	-4.920	-4.900	-5.000	-4.876
	533.856	532.300	533.900	531.540
3 DIVERSE INDTÆGTER				
Ventelistegebyr	438	2.000	1.000	1.763
Vurderingsgebyrer	75.000	50.000	75.000	72.500
Andre indtægter	3.600	0	0	-283
	79.038	52.000	76.000	73.980
4 EJENDOMSOMKOSTNINGER				
Ejendomsskat	1.186.392	1.186.400	1.259.783	1.127.823
Vandafgifter	346.006	400.000	360.000	371.934
Forsikringer	211.217	220.000	212.000	218.559
Selvrisiko	5.750	0	0	5.638
EI	57.263	40.000	60.000	34.429
	1.806.628	1.846.400	1.891.783	1.758.383

NOTER

	Realiseret 2022	Budget 2022	Budget 2023	Realiseret 2021
5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.				
Administrationshonorar	268.528	269.000	278.000	262.598
Revisionshonorar	44.625	43.750	44.625	42.500
Telefoni og kontorholds godtgørelse	11.850	16.000	14.000	15.602
Tilskud til fester, gaver m.v.	2.338	3.000	3.000	2.308
Bankgebyrer m.v.	16.751	18.000	18.000	17.338
Kontorartikler m.v.	4.469	5.000	5.000	1.591
Telefon og internet	7.634	5.000	7.500	4.315
Møder og generalforsamling	12.559	12.000	13.000	7.543
Varmeregnskab	35.027	20.000	40.000	18.567
Hjemmeside	4.500	5.000	5.000	3.375
Selvrisiko retssag	0	0	0	5.000
Diverse	1.811	3.000	3.000	2.679
	410.092	399.750	431.125	383.416
6 VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER				
VVS og centralvarmeanlæg	79.862	0	0	76.367
Murer	11.064	0	0	14.813
Reparation af dørtelefoner	10.823	0	0	31.281
EL- installatør	47.945	0	0	14.357
Tømrer og snedker	51.842	0	0	15.843
Låseservice	8.963	0	0	6.845
Fællesarealer, diverse	145.751	0	0	50.576
Varmeanlæg	22.323	0	0	24.673
Elektrolyse	21.306	0	0	0
Maler	639.819	0	0	13.440
Blødgøringsanlæg	4.874	0	0	0
Nye hoveddøre	2.181.456	0	0	0
Kloakarbejde	18.350	0	0	3.163
Udskiftning af tag	30.631	0	0	30.875
Udskiftning og renovering af vinduer	0	0	0	5.870
Diverse	15.067	500.000	450.000	17.165
	3.290.076	500.000	450.000	305.268

NOTER

	Realiseret 2022	Budget 2022	Budget 2023	Realiseret 2021
7 VASKERIREGNSKAB				
Indbetaling beboere	-102.667	-103.000	-104.000	-102.226
Omkostninger vaskeri	128.249	73.000	100.000	72.863
	25.582	-30.000	-4.000	-29.363
8 VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE				
Vicevært	534.598	550.000	540.000	547.641
Vicevært afløser	9.900	5.000	9.000	4.725
Sociale ydelser	4.695	5.000	5.000	4.618
Trappevask og vinduespolering	168.074	155.000	173.000	153.397
Kørsel af affald og snerydning	0	5.000	3.000	6.706
Anden renholdelse	6.725	15.000	10.000	14.992
	723.992	735.000	740.000	732.079
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Renter prioritetslån	466.306	415.500	481.300	428.567
Renter kassekredit	5.011	2.500	0	2.500
Amortisering	7.990	7.000	8.400	6.955
Renter diverse	10.937	8.000	0	7.911
	490.244	433.000	489.700	445.933

NOTER

	2022	2021
10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Ejendommen		
Anskaffelsespris	25.160.220	25.160.220
Opskrivning til ejendomsvurdering	179.689.780	179.689.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december	204.850.000	204.850.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkast-baseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2020 kr. 150.000.000</p> <p>Der er anvendt valuarvurdering foretaget af Danbolig erhverv den 27. marts 2020. Valuarvurderingen er dermed indhentet inden den af Transport- og Boligministeriet fastsatte tidsfrist pr. 1. juli 2020 for indhentning af valuarvurdering til brug for eventuel fastfrosset valuarvurdering. Der er ikke indhentet ny valuarvurdering siden 2020, hvorfor der tages forbehold for den indregnede værdi af ejendommen.</p> <p>Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling. Valuarvurderingen tager udgangspunkt i en DCF rente på 3,75% med et forrentningskrav på 1,6%, en ændring i forrentning på +/- 0,25% vil betyde en ændring i værdien på hhv. - 21,6 mio. kr. og + 17,6 mio. kr.</p>		
Driftsmidler		
Anskaffelsessum 1. januar	284.161	284.161
Årets tilgang	0	0
	284.161	284.161
Afskrivninger primo	182.218	160.395
Årets afskrivninger	21.823	21.823
	204.041	182.218
Regnskabsmæssig værdi 31. december	80.120	101.943

NOTER

	2022	2021
11 TILGODEHAVENDER		
Vaskeriindtægter	16.861	17.012
PNP Byg	0	30.631
	16.861	47.643
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Bank og kassebeholdning, formand og vicevært	10.171	21.843
Danske Bank 2485362	3.449.208	2.166.692
	3.459.379	2.188.535
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo primo	2.758.200	2.758.200
	2.758.200	2.758.200
Reserver for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	179.689.780	179.689.780
Årets regulering	0	0
	179.689.780	179.689.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Saldo primo	23.009.963	38.801.571
Årets regulering	4.270.245	-15.791.608
	27.280.208	23.009.963
Reserver		
Saldo primo	-26.728.574	-43.792.764
Overført til generalforsamlingsbestemte reserver	-4.270.245	15.791.608
Årets resultat	-1.870.942	1.272.582
	-32.869.761	-26.728.574

NOTER

14 PRIORITETSGÆLD

	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark, 1,1372%. Kontantlån Restløbetid 26 år 3 mdr.	26.834.727	20.138.393	415.422
Realkredit Danmark, 2,7452%. Kontantlån Restløbetid 29 år 4 mdr.	2.285.694	2.029.509	50.883
Amortisering	-232.732	0	0
Heraf kortfristet del	-934.104		
	27.953.585	22.167.902	466.305
Forfaldent efter 5 år	24.333.246		

2022 **2021**

15 ANDEN GÆLD

Revisionshonorar	44.625	42.500
Wantzin Ejendomsadvokater	50.000	0
Tryk selvrisko	0	5.638
Panorama trappevask	13.681	0
Stryhn Electric	5.956	1.455
Skyldig el og vand	24.540	9.777
Petersen & Olsen A/S	8.918	4.826
Malerfirmaet John Petersen ApS	390.250	0
A-skat m.v.	19.327	35.994
Atp	852	852
Feriepenge forpligtigelse	21.822	21.542
Diverse	1.237	0
	581.208	122.584

16 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTIGELSER

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 lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

Fordeling boliger og areal	Antal	BBR areal m2
Andelsboliger	151	9.154
Erhvervsandele	1	35
Boliglejemål	2	106
Erhvervslejemål	3	690
Øvrige lejemål (kælder mv)	0	80
	157	10.065

Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdien:	Det oprindelige indskud
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften:	Det oprindelige indskud

Foreningens stiftelsesår	1986
Ejendommenes opførelsesår	1938

I henhold til vedtægterne hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtigelser, dog hæfter en fratrædende andelshaver eller dennes bo for forpligtigelsen indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

For lån der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne kun personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Foreningen bruger valuarvurdering af ejendommen til beregning af andelsværdien. Såfremt foreningen vælger at bruge valuarvurderingen til fremtidig værdiansættelse af ejendommen skal nedenstående beregning ændres.

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	204.850.000 kr.
Gns. kr. pr. m2	20.353 kr. / m2
Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	27.280.208 kr.
Gns. kr. pr. m2 (andelsboligareal)	2.710 kr. / m2
Reserver i procent af ejendomsværdi	13,32%

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, har foreningen ikke modtaget offentlige tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, er foreningens ejendom ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	gns. kr. pr. andels m2 pr. år	
Boligafgift	466 kr. / m2	
Erhvervslejeindtægter	51 kr. / m2	
Boliglejeindtægter	7 kr. / m2	
Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2022	-1.870.942	-204
2021	1.272.582	138
2020	1.110.627	121
Teknisk andelsværdi :		gns. kr. pr. andels m2
	Hele kr.	
Andelsværdi	156.298.006	17.009
Gæld - omsætningsaktiver	28.025.318	3.097
	184.323.324	20.106
Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og renovering sidste 3 regnskabsår:		Gns. kr. samlet m2
2022	Hele kr.	
Vedligeholdelse	3.290.076	327
Genopretning og renovering	0	0
	3.290.076	327
2021	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
Vedligeholdelse	305.268	30
Genopretning og renovering	0	0
	305.268	30
2020	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
Vedligeholdelse	597.006	59
Genopretning og renovering	0	0
	597.006	59
Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :	Hele kr.	Procent
	173.121.859	84,51%
Årets afdrag pr . andels m2 :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2022	907.870	99
2021	862.711	94
2020	852.970	93

OPGØRELSE AF ANDELENS VÆRDI

Egenkapital pr. 31. december 2022		176.858.427
Generalforsamlingsbestemte reserver		-27.280.208
Valuarvurdering af 27. marts 2020	204.850.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2022	-204.850.000	0
Bogført værdi realkredit gæld pr. 31. december 2022	28.887.689	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. december 2022	-22.167.902	6.719.787
REGULERET FORMUE PR. 31. DECEMBER 2022		156.298.006
M2 til fordeling		9.194
Andelskronen pr. 31. december 2022 udgør		17.000,00
Andelskronen pr. 31. december 2021 udgjorde		17.000,00

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
Vinkelager 42, 1. tv.		41	697.000
Vinkelager 42, st. mf.		41	697.000
Vinkelager 42, 1. tv		44	748.000
Vinkelager 42, 1. th.		55	935.000
Vinkelager 42, 1. mf.		41	697.000
Vinkelager 42, 2. tv.		44	748.000
Vinkelager 42, 2. th.		55	935.000
Vinkelager 42, 2. mf.		41	697.000
Vinkelager 42, 3. tv.		44	748.000
Vinkelager 42, 3. th.		55	935.000
Vinkelager 42, 3. mf.		41	697.000
Vinkelager 40, 1. tv.		55	935.000
Vinkelager 40, 1. th.		55	935.000
Vinkelager 40, 2. th.		110	1.870.000
Vinkelager 40, 3. tv.		55	935.000
Vinkelager 40, 3. th.		55	935.000
Vinkelager 38, 1. tv.		55	935.000
Vinkelager 38, 1. th.		55	935.000
Vinkelager 38, 2. tv.		55	935.000
Vinkelager 38, 2. th.		55	935.000
Vinkelager 38, 3. tv.		55	935.000
Vinkelager 38, 3. th.		55	935.000
Vinkelager 36, 1. tv.		55	935.000
Vinkelager 36, 1. th.		55	935.000
Vinkelager 36, 2. tv.		55	935.000
Vinkelager 36, 2. th.		55	935.000
Vinkelager 36, 3. tv.		55	935.000
Vinkelager 36, 3. th.		55	935.000
Vinkelager 34, 1. tv.		55	935.000
Vinkelager 34, 1. th.		55	935.000
transport		1.602	27.234.000

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
transport		1.602	27.234.000
Vinkelager 34, 2. tv.		55	935.000
Vinkelager 34, 2. th.		55	935.000
Vinkelager 34, 3. tv.		55	935.000
Vinkelager 34, 3. th.		55	935.000
Vinkelager 32, st. th.		55	935.000
Vinkelager 32, 1. tv.		55	935.000
Vinkelager 32, 1. th.		55	935.000
Vinkelager 32, 2. tv.		55	935.000
Vinkelager 32, 2. th.		55	935.000
Vinkelager 32, 3. tv.		110	1.870.000
Vinkelager 30, st. tv.		65	1.105.000
Vinkelager 30. st. th.		70	1.190.000
Vinkelager 30, 1. tv.		65	1.105.000
Vinkelager 30, 1. th.		70	1.190.000
Vinkelager 30, 2. tv.		65	1.105.000
Vinkelager 30, 2. th.		70	1.190.000
Vinkelager 30, 3. tv.		65	1.105.000
Vinkelager 30, 3. th.		70	1.190.000
Vinkelager 28, st. tv.		60	1.020.000
Vinkelager 28. st. th.		83	1.411.000
Vinkelager 28, 1. tv.		60	1.020.000
Vinkelager 28. 2. th.		44	748.000
Vinkelager 28. 2. mf.		63	1.071.000
Vinkelager 28, 3. tv.		36	612.000
Vinkelager 28, 3. th.		44	748.000
Vinkelager 28. 3. mf.		63	1.071.000
Vinkelager 26, st. tv.		49	833.000
Vinkelager 26. st. th.		52	884.000
Vinkelager 26, 1. tv.		49	833.000
Vinkelager 26. 1. th.		52	884.000
Vinkelager 26, 2. tv.		49	833.000
Vinkelager 26. 2. th.		88	1.496.000
transport		3.539	60.163.000

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	3.539	60.163.000
Vinkelager 26. 3. th.	52	884.000
Vinkelager 24, st. tv.	101	1.717.000
Vinkelager 24. 1. th.	52	884.000
Vinkelager 24, 2. tv.	49	833.000
Vinkelager 24. 2. th.	52	884.000
Vinkelager 24, 3. tv.	49	833.000
Vinkelager 24. 3. th.	101	1.717.000
Vinkelager 22, st.	101	1.717.000
Vinkelager 22, 1. tv.	49	833.000
Vinkelager 22. 1. th.	52	884.000
Vinkelager 22, 2. th.	101	1.717.000
Vinkelager 22. 2. th.	52	884.000
Vinkelager 22, 3. tv.	49	833.000
Vinkelager 22. 3. th.	52	884.000
Vinkelager 20, st. tv.	49	833.000
Vinkelager 20. st. th.	52	884.000
Vinkelager 20, 1. tv.	49	833.000
Vinkelager 20. 1. th.	52	884.000
Vinkelager 20, 2. tv.	49	833.000
Vinkelager 20, 3.	101	1.717.000
Vinkelager 18, st. tv.	98	1.666.000
Vinkelager 18. st. th.	52	884.000
Vinkelager 18, 1. tv.	49	833.000
Vinkelager 18, 1. th.	52	884.000
Vinkelager 18, 2. tv.	49	833.000
Vinkelager 18, 2. th.	52	884.000
Vinkelager 18, 3. tv.	49	833.000
Vinkelager 18, 3. th.	52	884.000
Vinkelager 16, st. tv.	49	833.000
Vinkelager 16, st. mf.	57	969.000
Vinkelager 16, 1. tv.	49	833.000
transport	5.411	91.987.000

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	5.411	91.987.000
Vinkelager 16, 1. th.	49	833.000
Vinkelager 16, 1. mf.	57	969.000
Vinkelager 16, 2. tv.	49	833.000
Vinkelager 16, 2. th.	49	833.000
Vinkelager 16, 2. mf.	57	969.000
Vinkelager 16, 3. tv.	49	833.000
Vinkelager 16, 3. mf. + th.	106	1.802.000
Ålekistevej 26	35	595.000
Vinkelager 44, 1. tv.	65	1.105.000
Vinkelager 44, 1. th.	70	1.190.000
Vinkelager 44, 2. tv.	65	1.105.000
Vinkelager 44, 2. th.	70	1.190.000
Vinkelager 44, 3. tv.	122	2.074.000
Vinkelager 44, 3. th.	70	1.190.000
Vinkelager 46, st. tv.	114	1.938.000
Vinkelager 46, st. th.	57	969.000
Vinkelager 46, 1. tv.	57	969.000
Vinkelager 46, 2. tv.	57	969.000
Vinkelager 46, 2. th.	57	969.000
Vinkelager 46, 3. tv.	57	969.000
Vinkelager 48, st. tv.	57	969.000
Vinkelager 48, st. th.	57	969.000
Vinkelager 48, 1. tv.	57	969.000
Vinkelager 48, 1. th.	57	969.000
Vinkelager 48, 2. tv.	57	969.000
Vinkelager 48, 2. th.	57	969.000
Vinkelager 48, 3. tv.	57	969.000
Vinkelager 48, 3. th.	57	969.000
	7.122	121.074.000

VÆRDI ANDELBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	7.122	121.074.000
Vinkelager 50, st. tv.	57	969.000
Vinkelager 50, st. th.	57	969.000
Vinkelager 50, 1. tv.	57	969.000
Vinkelager 50, 1. th.	57	969.000
Vinkelager 50, 2. tv.	57	969.000
Vinkelager 50, 2. th.	57	969.000
Vinkelager 50, 3. tv.	57	969.000
Vinkelager 50, 3. th.	57	969.000
Vinkelager 52, st. tv. + th.	114	1.938.000
Vinkelager 52, 1. tv.	114	1.938.000
Vinkelager 52, 2. th.	114	1.938.000
Vinkelager 52, 3. tv.	57	969.000
Vinkelager 52, 3. th.	57	969.000
Vinkelager 54, st. th.	114	1.938.000
Vinkelager 54, 1. tv.	57	969.000
Vinkelager 54, 1. th.	57	969.000
Vinkelager 54, 2. tv.	57	969.000
Vinkelager 54, 2. th.	57	969.000
Vinkelager 54, 3. tv.	57	969.000
Vinkelager 54, 3. th.	57	969.000
Vinkelager 56, st. tv.	44	748.000
Vinkelager 56, st. th.	57	969.000
Vinkelager 56, st. mf.	38	646.000
Vinkelager 56, 1. tv.	44	748.000
Vinkelager 56, 1. th.	57	969.000
Vinkelager 56, 1. mf.	38	646.000
Vinkelager 56, 2. tv.	44	748.000
Vinkelager 56, 2. mf.	95	1.615.000
Vinkelager 56, 3. tv.	44	748.000
Vinkelager 56, 3. th.	95	1.615.000
Vinkelager 44, st.	65	1.105.000
Vinkelager 28, 1. th	83	1.411.000
	Øreafrundinger	6
	9.194	156.298.006

Oplysninger om m2 pr. adresse er modtaget af administrator.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Opgørelse af skattepligtig indkomst

Samlede udgifter ifølge regnskab	6.768.437
Amortisering tilbageført	-7.990
Diverse indtægter	-79.038
Fradragsberettigede nettoudgifter til fordeling	6.681.409

Fordeling af nettoudgifter

Boligafgift	4.284.601
Lejeindtægt	533.856
	4.818.457

Fordeling	$\frac{6.681.409 \times 533.856}{4.818.457}$	740.260
-----------	--	----------------

Lejeindtægt	533.856
Andel af fordelte udgifter	-740.260
SKATTEPLIGTIG INDKOMST FØR UNDERSKUD TIDLIGERE ÅR	-206.404

Anvendt underskud fra tidligere år	0
SKATTEPLIGTIG INDKOMST	-206.404

Underskud til fremførsel

Fremført fra tidligere år	905.688
Årets underskud	206.404
Anvendt i året	0
	1.112.092