

Andelsboligforeningen

EIGI

Årsrapport for 2022

7. regnskabsår

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 25. april 2023**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	22
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023	24

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

EIGI
CVR-nr. 37 29 36 79

Adresse

Egilsgade 2 – 20
Gunløgsgade 1 - 19
Islands Brygge 25 - 27
Isafjordsgade 6 - 8
2300 København S

Bestyrelse

Pia Saaek (Formand)
Jørgen Thyregod
Jesper Andersen
Per Røyggaard
Eva Sørensen

Administrator

Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2.tv.
2100 København Ø
Tlf.nr. 35 354 300

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2023

Bestyrelse

Pia Saaek

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røygaard

Eva Sørensen

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 årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen EIGI

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen EIGI for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2023 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 5. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen EIGI for 2022 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførsel, 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.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv.” 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.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i

Anvendt regnskabspraksis

årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022	budget 2022	2021
2	Boligafgift	12.850.945	12.851.800	13.081.328
3	Lejeindtægter	4.552.602	4.549.312	4.486.187
4	Øvrige indtægter	42.937	40.000	245.590
		<u>17.446.484</u>	<u>17.441.112</u>	<u>17.813.105</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.116.159	1.069.000	1.069.116
	Elforbrug	191.172	200.000	145.777
	Vandforbrug	0	250.000	620.891
	Renovation	641.136	640.000	628.210
5	Forsikringer og abonnemeter	251.182	250.000	189.603
6	Renholdelse og udenomsarealer	914.591	975.000	911.361
7	Personaleomkostninger	164.707	170.000	168.172
8	Administrations- og foreningsomkostninger	1.084.829	945.000	932.187
9	Vedligeholdelse, løbende	461.145	1.250.000	1.117.112
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	231.004	3.000.000	3.591.171
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	91.378	100.000	97.685
		<u>5.147.303</u>	<u>8.849.000</u>	<u>9.471.285</u>
	Resultat før finansielle poster	12.299.181	8.592.112	8.341.820
11	Finansielle omkostninger	-4.682.312	-4.680.461	-4.712.819
	Resultat før skat	<u>7.616.869</u>	<u>3.911.651</u>	<u>3.629.001</u>
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>7.616.869</u>	<u>3.911.651</u>	<u>3.629.001</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	7.616.869	3.911.651	3.629.001
	Disponeret i alt	<u>7.616.869</u>	<u>3.911.651</u>	<u>3.629.001</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	7.616.869	3.911.651	3.629.001
	Salg af lejeboliger	562.528	0	2.327.500
	Betalte prioritetsafdrag	-4.000.638	-4.000.636	-3.972.251
		<u>4.178.759</u>	<u>-88.985</u>	<u>1.984.250</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København		
13	Dagsværdi pr. 31. december 2022	<u>639.500.000</u>	<u>635.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>639.500.000</u>	<u>635.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	592	93.171
14	Tilgodehavender	196.993	106.170
18	Vandregnskab	258.867	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>261.344</u>	<u>304.321</u>
		<u>717.796</u>	<u>503.662</u>
15	Likvide beholdninger	<u>10.299.292</u>	<u>9.980.707</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.017.088</u>	<u>10.484.369</u>
	Aktiver i alt	<u>650.517.088</u>	<u>645.484.369</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Egenkapital		
	Andelsindskud	48.627.600	48.456.800
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	254.483.879	249.983.879
	Overført resultat mv.	-132.197.743	-60.775.056
		<u>170.913.736</u>	<u>237.665.623</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	114.777.807	35.346.523
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	15.000.000	15.000.000
	Andre reserver	<u>129.777.807</u>	<u>50.346.523</u>
	Egenkapital	<u>300.691.543</u>	<u>288.012.146</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	342.162.041	346.191.875
		<u>342.162.041</u>	<u>346.191.875</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af prioritetsgæld	4.029.834	4.000.638
17	Varmeregnskab	743.928	574.533
	Altaner - individuelle forbedringer, indbetalt	127.577	127.577
	Mellemregning, overdragelser af andele	0	3.257.347
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	1.524.199	1.601.452
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	839.143	772.561
19	Øvrig gæld	398.823	946.240
		<u>7.663.504</u>	<u>11.280.348</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>349.825.545</u>	<u>357.472.223</u>
	Passiver i alt	<u>650.517.088</u>	<u>645.484.369</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2022	2021
Andele boliger	16.122	2.800	45.141.600	44.455.600
Andele erhverv	152	2.800	425.600	425.600
Solgt i årets løb	61	2.800	170.800	686.000
Knopskydning i tagetagen	1.032	2.800	2.889.600	2.889.600
Uсолgte andele boliger	1.945		0	0
	<u>19.312</u>		<u>48.627.600</u>	<u>48.456.800</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			249.983.879	196.983.879
Årets opskrivning			4.500.000	53.000.000
Årets nedskrivning			0	0
			<u>254.483.879</u>	<u>249.983.879</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-60.775.056	-66.034.262
Tillægsværdi nye andele			391.728	1.641.500
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			-79.431.284	-11.295
Overført restandel af årets resultat			7.616.869	3.629.001
			<u>-132.197.743</u>	<u>-60.775.056</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>170.913.736</u>	<u>237.665.623</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			35.346.523	35.335.228
Årets hensættelse			79.431.284	11.295
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>114.777.807</u>	<u>35.346.523</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			15.000.000	15.000.000
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Andre reserver i alt			<u>129.777.807</u>	<u>50.346.523</u>
Egenkapital i alt			<u>300.691.543</u>	<u>288.012.146</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (fastholdelse af valuarvurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	385.016.121
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31.12.2019, fastholdt værdi	567.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	205.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **300.691.543**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -129.777.807

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	567.000.000	
Bogført værdi	<u>-639.500.000</u>	<u>-72.500.000</u>
		98.413.736

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	346.191.875	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-250.095.211</u>	<u>96.096.664</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **194.510.400**

Andelsindskud 48.627.600

Andelskroneværdi pr. 31. december 2022 pr. indskudt andelskrone kr. 2.800 4,0000

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien fastsat til kr. 2.800 x 4,000 11.200

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Peter Sand fra Wiborg+ Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. Valuarvurderingen er indhentet den 9. marts 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 567.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelskronen pr. indskudt andelskvm har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2022	kr.	11.200
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	10.800
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	9.500
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	6.000
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	2.800

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2022	2022	2021
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	10.809.049	10.805.907	10.732.638
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	196.003	200.000	198.628
Moderniseringstillæg	1.845.893	1.845.893	2.150.062
	<u>12.850.945</u>	<u>12.851.800</u>	<u>13.081.328</u>
<p>Moderniseringstillægget for andelshaverne betales fuldt ud til og med den 31. december 2018 hvorefter "moderniseringstilæggene" i de følgende 10 år fra den 1. januar 2019 aftrappes med 1/10 hvert år, således at der fra den 1. januar 2028 ikke længere betales "moderniseringstillæg" i ejendommen for andelshaverne. I takt med, at disse "moderniseringstillæg" aftrappes, vil basisboligafgiften tilsvarende blive forhøjet, således at andelsboligforeningens budget til enhver tid balancerer.</p>			
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	1.462.142	1.449.580	1.595.876
Tomgangsleje, boliger	-8.772	0	-14.777
Lejeindtægter, erhverv	3.205.324	3.084.732	3.034.944
Tomgangsleje, erhverv	-113.927	0	-137.592
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	7.835	15.000	7.736
	<u>4.552.602</u>	<u>4.549.312</u>	<u>4.486.187</u>
4. Øvrige indtægter			
Overtaget saldo indvendig vedligeholdelseskonto	0		72.838
Erhvervsmæssig indtægt ved varmeregnskab	42.937		41.354
Gebyrer, salg af lejligheder	0		11.250
Indtægtsført fraflyttere	0		7.578
Diverse indtægter	0		5.181
Rabat Energihuset	0		7.389
Tilbageførsel afsat til stigestreng	0		100.000
	<u>42.937</u>	<u>40.000</u>	<u>245.590</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	244.622	243.500	189.603
Arbejdsskadeforsikring	4.005	4.000	0
Netbanksforsikring	2.555	2.500	0
	<u>251.182</u>	<u>250.000</u>	<u>189.603</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2022	2022	2021
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtbureau	900.000	900.000	900.000
Rengøringsartikler mv.	6.966	10.000	8.861
Skadedyrsbekæmpelse	7.625	10.000	2.500
Øvrig renholdelse	0	55.000	0
	<u>914.591</u>	<u>975.000</u>	<u>911.361</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (gårdmand)	168.238	162.500	154.329
Sociale omkostninger	3.413	2.500	1.059
Regulering feriepengeforpligtelse	-7.944	5.000	12.784
Gaver	1.000	0	0
	<u>164.707</u>	<u>170.000</u>	<u>168.172</u>
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Kontorhold, mv.	4.356	0	210
Omkostninger Nets	0	0	15.912
Administrationshonorar	372.696	370.000	363.264
Andet administrationshonorar	6.000	3.025	3.125
Revision og regnskab	56.125	56.125	53.000
Anden assistance for 2021, revisor	22.063	0	27.688
Advokathonorar	12.000	0	0
Tab på debitorer	95.778	0	0
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	136.875	140.000	142.259
Administrationsomkostninger	<u>705.893</u>	<u>569.150</u>	<u>605.458</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2022	2022	2021
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	9.271	7.000	5.941
Annoncering i Bryggebladet	6.920	7.000	0
Gaver	2.128	5.000	3.364
IT og bredbånd	2.541	5.000	3.348
Porto og gebyrer	9.588	10.000	12.089
Bestyrelsesgodtgørelser	11.850	11.850	11.550
Bestyrelseshonorar	122.250	120.000	120.000
ABF-kontingent	15.353	15.000	15.040
Valuarvurdering	50.000	75.000	75.000
Omkostninger ved salg af andel	9.875	35.000	24.585
Forbrugsafgifter, tomgang	52.604	50.000	55.812
Småanskaffelser	0	25.000	0
Bryggenet 1.7.21 - 31.12.22	84.240	0	0
Diverse omkostninger	2.316	10.000	0
Foreningsomkostninger	<u>378.936</u>	<u>375.850</u>	<u>326.729</u>
I alt	<u>1.084.829</u>	<u>945.000</u>	<u>932.187</u>
9. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	4.125		191.853
Maler	20.366		168.125
Tømrer og snedker	101.096		237.189
Elektriker	93.416		163.352
Blikkenslager	98.367		36.570
VVS-varmeinstallationer	5.341		59.700
Låsesmed	7.160		8.795
Kloak	40.281		0
Haveanlæg	55.512		162.549
Småanskaffelser	25.879		21.458
Hvidevarer	4.000		0
Teknikerhonorar	5.602		5.946
Energimærkning	0		61.575
Budgetteret vedligeholdelse		1.250.000	
	<u>461.145</u>	<u>1.250.000</u>	<u>1.117.112</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2022	2022	2021
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Kloakarbejder	0		2.981.120
Klimaskærm, døre, vinduer	75.470		0
Installationer vand og varme	155.534		0
Bryggenet	0		610.051
Budgetteret vedligeholdelse		3.000.000	
	<u>231.004</u>	<u>3.000.000</u>	<u>3.591.171</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	4.668.462	4.670.461	4.712.780
Renteudgifter, Jyske Bank	13.850	10.000	39
	<u>4.682.312</u>	<u>4.680.461</u>	<u>4.712.819</u>
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Den skattepligtige indkomst er opgjort og det er skattemæssigt overskud, der modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, dagsværdi pr. 31. december 2022

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	326.626.098	58.390.023	0	385.016.121
Tilgang (tagudskiftning)	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	326.626.098	58.390.023	0	385.016.121
Opskrivninger primo	249.983.879	0	0	249.983.879
Årets opskrivninger	4.500.000	0	0	4.500.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	254.483.879	0	0	254.483.879
Regnskabsmæssig værdi	581.109.977	58.390.023	0	639.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 6. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Peter Sand fra Sand Estate ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 205.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 639.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	502 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.542 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 108 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 37 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 385.016.121.

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
14. Tilgodehavender				
Mellemregning med administrator	81.286	0		
Vicevært, betalt for anden forening	0	27.000		
Dobbelt betalt faktura	21.185	0		
Mellemregning med beboere	41.890	14.053		
Mellemregning fraflyttere	52.632	65.117		
	<u>196.993</u>	<u>106.170</u>		
15. Likvide beholdninger				
Jyske Bank, lånesag	3.686.635	3.693.255		
Jyske Bank, kassekredit (max. 5.000.000)	6.602.127	6.277.903		
Jyske Bank, foliekonto	10.530	9.549		
	<u>10.299.292</u>	<u>9.980.707</u>		
16. Prioritetsgæld				
	Obligations-			
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	273.941.000	273.941.000	70,3540	192.728.451
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	50.243.764	51.500.370	77,9680	40.153.808
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	22.007.111	22.076.944	77,9680	17.212.952
	<u>346.191.875</u>	<u>347.518.314</u>		<u>250.095.211</u>
		Renter og		Kortfristet
Nr.		bidrag	Afdrag i året	andel af
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%		3.835.174	0	0
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%		619.568	2.751.163	2.773.025
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%		213.720	1.249.475	1.256.809
		<u>4.668.462</u>	<u>4.000.638</u>	<u>4.029.834</u>
			Resterende	Rente-
Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>afdrags-</u>	<u>frihed</u>	<u>tilpasning</u>
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	27,00 år	31.12.2028	-	-
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	17,00 år	-	-	-
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	17,00 år	-	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
17. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	1.559.509	1.569.976
Køb af varme	-815.581	-995.443
	<u>743.928</u>	<u>574.533</u>
18. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	312.722	0
Køb af vand	-571.589	0
	<u>-258.867</u>	<u>0</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton	56.125	53.000
Forudbetalt boligafgift m.m.	37.276	137.698
Valuarvurdering	0	75.000
Vicevært	0	2.073
Forsikring	0	15.810
Dong Energy og Hofor	0	535.281
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	0
Mellemregning administrator	78.923	0
Nevilo ApS	0	76.875
4*81ApS	75.000	0
Byggeselskabet Nord ApS	74.688	0
Diverse regninger	45.482	18.803
A-skat mv.	8.825	12.693
Feriepengeforpligtelse	10.654	19.007
	<u>398.823</u>	<u>946.240</u>

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 346.191.875 er der stillet sikkerhed på kr. 358.388.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 639.500.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, kr. 5.000.000 er stillet til sikkerhed for engagement med Jyske Bank.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

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

For de lån der optages i forbindelse med stiftelsen i Jyske Realkredit A/S med pant i foreningens ejendom, hæfter foreningens medlemmer ikke personligt. For anlægslån samt kassekredit optaget i forbindelse med stiftelsen i Jyske Bank hæfter foreningens medlemmer derimod personligt og pro rata efter deres andel i formuen. Nærværende vedtægtsbestemmelse kan ikke ændres eller udgå af foreningens vedtægt, så længe foreningen har lån i Jyske Realkredit A/S og Jyske Bank.

Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i Jyske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for Jyske Realkredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	16.909	17.154	210	17.215
B2 Erhvervsandele, ferieboliger	152	152	2	152
B3 Boliglejemål	2.251	2.006	20	1.945
B4 Erhvervslejemål	2.580	2.580	35	2.580
	<u>21.892</u>	<u>21.892</u>	<u>267</u>	<u>21.892</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>21.892</u>	<u>21.892</u>	<u>267</u>	<u>21.892</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				

D1 Stiftelsesår	2015
D2 Ejendommens opførelsesår	1908

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Ja
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kvn
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	567.000.000	25.900
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	129.777.807	5.928
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	22,89%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	622	622
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		1.289
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	185	1.242
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	84	752

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	692.149	5%
Øvrige omkostninger	4.455.154	32%
Finansielle poster, netto	4.682.312	34%
Afdrag	4.000.638	29%
I alt	<u>13.830.253</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>74%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns.kr. pr. andel kvm	<u>100</u>	<u>210</u>	<u>439</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	11.804	9.364
Valuarvurdering	36.823	29.212
Anskaffelsessum (kostpris)	22.169	17.587
K1 Foreslået andelsværdi	11.200	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	19.509	
K3 Teknisk andelsværdi	30.709	
Reserver uden for andelsværdi	11.647	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	52	51	21
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>271</u>	<u>164</u>	<u>11</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>323</u>	<u>215</u>	<u>32</u>

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

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>232</u>	<u>230</u>	<u>230</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2022	2022	2023
Boligafgift incl. moderniseringstillæg	12.651.800	12.654.942	12.446.285
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	200.000	196.003	200.000
Lejeindtægter, boliger	1.449.580	1.453.370	1.445.444
Lejeindtægter, erhverv	3.084.732	3.091.397	3.063.328
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	15.000	7.835	10.000
Øvrige indtægter	40.000	42.937	40.000
Indtægter i alt	17.441.112	17.446.484	17.205.057
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.069.000	1.116.159	1.116.000
El-forbrug	200.000	191.172	200.000
Vandforbrug	250.000	0	0
Renovation	640.000	641.136	645.000
Forsikringer og abonnementer	250.000	251.182	260.000
Anden renholdelse	975.000	914.591	975.000
Personaleomkostninger	170.000	164.707	170.000
Administrations- og foreningsomkostninger	822.750	964.829	925.000
Bestyrelseshonorar	122.250	120.000	120.000
Vedligeholdelse	1.250.000	461.145	1.000.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.000.000	231.004	5.000.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	100.000	91.378	100.000
	8.849.000	5.147.303	10.511.000
Renteudgifter, prioritetslån	4.670.461	4.668.462	4.623.820
Renteudgifter, Jyske Bank	10.000	13.850	0
Udgifter i alt	13.529.461	9.829.615	15.134.820
Årets resultat	3.911.651	7.616.869	2.070.237
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	562.528	0
Afdrag på prioritetsgæld	-4.000.636	-4.000.638	-4.029.834
Ændring i arbejdskapitalen	-88.985	4.178.759	-1.959.597
Arbejdskapital primo	3.205.000	3.204.659	7.383.000
Arbejdskapital ultimo	3.116.015	7.383.418	5.423.403
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver (ekskl. Grundejernes Investeringsfond)		11.017.088	
Kortfristet gæld (ekskl. kortfristet andel af prioritetsgæld)		-3.633.670	
		7.383.418	