

**Andelsboligforeningen
Haabet**

Årsrapport for 2022
(16. regnskabsår)

Budget for 2023

Administrator:

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Haabet
Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13
og Svinget 2
2300 København S

CVR nr. 29 75 55 15
Matr. nr.: 148
Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 137 beboelsesandele
Lejere: 29 bolig, 28 erhverv og 61 garager

Bestyrelse

Bjørn Klinke (formand)
Gertrud Jessen
Anders Rafn
Kristian Møllbach Nielsen
Jens Mandrup Rasmussen

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Haabet skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København, den 11. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget med prognoser på side 31-32 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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 foreningens 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 foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

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

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

København, den 11. april 2023
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel 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 disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Bestyrelsesberetning

Nedenstående er udelukkende bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi. Bestyrelsen udarbejder herudover en supplerende skriftlig beretning om foreningens samlede aktiviteter, som udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

Indregning og måling af ejendommens værdi samt forslag til andelsværdi:

Foreningens bestyrelse har i år valgt at indhente ny valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes til ny valuarvurdering på kr. 517.000.000. I andelsværdiberegningen har bestyrelsen valgt at indstille at der stadig anvendes fastholdt valuarvurdering fra januar 2020 på kr. 475.000.000. Valuarvurderingen på kr. 475.000.000 er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan 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.

Den Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2021 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er forsvarligt indregnet og værdiansat.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at andelsværdien fastsættes til 23,00000 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 53.000.000 i reserve til værdiregulering til bl.a. undsving i kursen på prioritetsgæld.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets regnskabsmæssige driftsresultat udgør kr. -8.555.064. Det skal ses i lys af, at foreningen i løbet af regnskabsåret har brugt 11.970.390 på forbedring af betondækket i gården og til forskønnelse af gården. Hvis man renser driftsresultatet for de ekstraordinære omkostninger til gården, er driftsresultatet på 3.415.326 kroner, hvilket bestyrelsen anser som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2022 fokuseret på omlægning af finansieringen samt løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang.

På generalforsamlinger i foråret 2022 blev det vedtaget at indfri alle foreningens tidligere renteswap-aftaler og de realkreditlån renteswap-aftalerne var tilknyttet. Ved sidste regnskabsdato pr. 31/12 2021 havde renteswap-aftalerne en negativ basisværdi på i alt ca. 46,2 mio. kr., men pga. stigende renter var basisværdierne mindre negativt på indfrielsestidspunktet og foreningen har betalt i alt ca. 23,8 mio. kr. for at indfri renteswap-aftalerne. Herudover har låneomlægningen medført ca. 2,3 mio. kr. i udgifter til kurstab og omkostninger. Dette er finansieret ved at de nye prioritetslån har en samlet hovedstol på ca. 26,6 mio. kr. mere end de tidligere prioritetslån.

Foreningens nye belåning er fordelt på 4 lån, hvor den totale hovedstol er fordelt på ca. 62% i 30 årig fast rente, ca. 29% i F5 flexlån med uændret rente første 5 år og ca. 9% med variabel CIBOR 6 rente.

Låneomlægningen har medført en øget årlig ydelse på foreningens finansiering, men dette er primært fordi der nu betales afdrag på en del af foreningens gæld.

Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statutidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekredit, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsesberetning

Bestyrelsen finder at årets underskud, henset til den igangværende byggesag, er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere store overskud i den ordinære drift for at styrke foreningens likviditet.

Igangværende byggesag, gård- og affaldsområde:

Foreningens byggesag vedr. gård og affaldsområde er pr. 31. december 2022 ret tæt på at være afsluttet for den største del af byggesagen som vedrører vedligeholdelsesarbejder på betondækket i gården. For denne del af byggesagen er slutfakturaerne på hovedentreprisen betalt i 2022. Den efterfølgende forskønnelse af gården er gået i gang, men der udestår pr. 31. december 2022 stadig forventede udgifter for ca. 4.500.000 kr. til den resterende del af byggesagen, hvilket er medtaget i budget for 2023.

Nordea har forhåndsgodkendt en låneramme på op til kr. 18.000.000 til at gennemføre projektet, men jfr. budgetterne forventes denne låneret, på trods af budgetforøgelsen, ikke eller kun i begrænset omfang nyttiggjort.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	16.620.552	16.621.000	16.269.047
	495.770	487.000	572.879
	1.302.218	1.289.000	1.327.348
	345.097	345.000	412.024
	401.200	401.000	401.200
	3.147.921	2.977.000	2.944.314
	0	0	147.995
1	-74.470	9.000	9.290
2	72.401	80.000	298.021
3	171.518	190.000	171.777
	22.482.207	22.399.000	22.553.895
OMKOSTNINGER:			
4	9.212.747	10.400.000	10.352.666
	2.321.855	0	0
	136.506	10.000	8.658
	869.200	869.000	869.200
	486.595	487.000	437.309
	610.606	610.000	626.709
	215.385	215.000	208.891
	274.098	159.000	155.879
5	1.534.890	1.539.000	1.508.482
6	1.597.881	2.400.000	1.590.486
7	11.970.390	12.000.000	12.184.279
	0	0	-2.021.709
	128.177	127.000	134.445
	463.640	464.000	450.135
	63.000	63.000	61.500
8	1.085.424	750.000	565.986
	73.818	77.000	63.379
	33.519	30.000	39.045
	23.472	20.000	22.512
	-303	20.000	7.735
	46.371	300.000	0
	-110.000	0	0
	0	0	0
	31.037.271	30.540.000	27.265.587
	-8.555.064	-8.141.000	-4.711.692
Resultatdisponering:			
	1.553.078	0	0
	-8.000.000	-8.000.000	-4.000.000
	-2.108.142	-141.000	-711.692
	-8.555.064	-8.141.000	-4.711.692

Balance pr. 31. december

Aktiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
9	Ejendommens værdi	517.000.000	502.500.000
	Anlægsaktiver i alt	517.000.000	502.500.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	157.310	110.215
	Tilgodehavende leje	2.805	48.947
	Hensat til tab på debitorer	0	-110.000
	Nettorestancer i alt	160.115	49.162
	Tilgodehavende udlæg for beboere	7.039	38.622
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	3.750	11.250
	Tilgodehavende årsopgørelser vandforbrug	0	35.609
	Tilgodehavende udbetalinger fra GI	0	2.169.704
	Tilgodehavende refusion fra advokat	92.127	0
	Tilgodehavende forsikringskader	3.816	0
	Tilgodehavende momsafregning	165	0
	Energimærke, rest 10 år	37.884	0
	Forudbetalte omkostninger	12.358	74.907
	Tilgodehavender	317.254	2.379.254
	Nordea Bank, driftskonto	-	3.305.698
	Nordea Bank, ventelistekonto	42.454	36.183
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	8.445	0
	Likvide beholdninger	50.899	3.341.881
	Omsætningsaktiver i alt	368.153	5.721.135
	Aktiver i alt	517.368.153	508.221.135

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
	Egenkapital før reserver	<u>142.012.050</u>	<u>114.467.000</u>
	Reserver:		
	Reserve til gård og affaldsområde	0	8.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>53.489.769</u>	<u>16.373.738</u>
	Reserver i alt	<u>53.489.769</u>	<u>24.373.738</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>195.501.819</u>	<u>138.840.738</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>1.372.214</u>	<u>1.254.480</u>
10	Prioritetsgæld	310.071.983	315.714.086
10	Renteswaps tilknyttet prioritetsgæld, basisværdi	<u>0</u>	<u>46.185.647</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>310.071.983</u>	<u>361.899.733</u>
10	Prioritetsgæld	2.367.279	0
	Forudbetalt boligafgift m.v.	17.001	15.880
	Igangværende handler	0	491.276
	Deposita og fast forudbetalt leje	2.096.681	2.047.284
	Nordea Bank, driftskonto (trækningsret kr. 6.000.000)	2.977.922	-
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	46.647	
	A conto indbetalinger	23.447	
	Afholdte udgifter	<u>-27.533</u>	46.647
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	1.866.515	
	Afholdte udgifter	<u>-1.693.004</u>	205.397
	Skyldige omkostninger	<u>2.747.182</u>	<u>3.419.700</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>10.422.137</u>	<u>6.226.184</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>320.494.120</u>	<u>368.125.917</u>
	Passiver i alt	<u><u>517.368.153</u></u>	<u><u>508.221.135</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Areal i m ²	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud:			
Saldo 1. januar	14.494,50	4.348.350	4.233.750
Solgt lejemål 001	0,00	0	59.700
Solgt lejemål 076	0,00	0	26.400
Solgt lejemål 111	0,00	0	28.500
	<u>14.494,50</u>	<u>4.348.350</u>	<u>4.348.350</u>
Ejendommens opskrivningsfond:			
Saldo 1. januar		164.627.980	137.127.980
Årets opskrivning til dagsværdi		<u>14.500.000</u>	<u>27.500.000</u>
		<u>179.127.980</u>	<u>164.627.980</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:			
Saldo 1. januar		-903.086	-1.157.672
Årets kursregulering		<u>28.288.746</u>	<u>254.586</u>
		<u>27.385.660</u>	<u>-903.086</u>
Almindelig reservefond:			
Saldo 1. januar		0	0
Årets afdrag prioritetsgæld		<u>1.553.078</u>	<u>0</u>
		<u>1.553.078</u>	<u>0</u>
Overført resultat m.v.:			
Saldo 1. januar		-53.606.244	-63.996.558
Ændring i basisværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld		22.427.399	18.159.647
Merværdi ved salg af lejemål		0	1.836.030
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål		0	195.792
Overført resultat		-2.108.142	-711.692
Regulering af reserve til gård og affaldsområde		0	-6.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>-37.116.031</u>	<u>-3.089.463</u>
		<u>-70.403.018</u>	<u>-53.606.244</u>
Egenkapital før reserver		<u><u>142.012.050</u></u>	<u><u>114.467.000</u></u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Fibernetopkrævning, netto:		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	68.140	190.910
Abonnement Novomatrix	-111.360	-181.620
Fiberby, installation af netværk	-31.250	0
	<u>-74.470</u>	<u>9.290</u>
Note 2 - Garageleje, P-pladser og kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	-2.100	84.580
Garageleje og P-pladser, eksterne (ekskl. moms)	0	104.178
Garageleje og P-pladser, lejere	0	31.425
Kælderleje, andelshavere	45.026	36.176
Kælderleje, lejere	29.475	41.662
	<u>72.401</u>	<u>298.021</u>
Note 3 - Øvrige indtægter:		
Antenneafgift, fremlejere	2.250	3.000
Erhvervslejere, opkrævet for forsikring	30.426	30.206
Indbetalt for el, gas og vand	250	1.200
Indgået afdragsordning fra tidligere afskrevet andelshaver	3.000	10.563
Indtægtsført fraflyttede beboere m.v.	5.166	11.815
Manglende deltagelse arbejdsdage	32.000	1.000
Navneskilte gebyrer	10.706	15.125
Refusion af diverse udlæg	0	12.729
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	3.766	0
Salg af legeplads til Grundejerforening	0	14.999
Vaskeriindtægter	77.600	64.140
Venteliste gebyrer	6.354	7.000
	<u>171.518</u>	<u>171.777</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 4 - Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap:		
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 259.158.000	-101.481	-466.485
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 259.158.000	432.979	1.166.211
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 14.000.000	-2.269	-25.200
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 14.000.000	25.269	63.000
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 31.565.000	-23.674	-72.600
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 31.565.000	47.998	142.043
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 10.088.000	-1.635	-18.158
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 10.088.000	18.208	45.396
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	1.326.418	5.209.882
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	768.643	3.010.697
Renteudgifter, Swap kr. 14.000.000	83.833	326.649
Renteudgifter, Swap kr. 31.565.000	191.381	745.946
Renteudgifter, Swap kr. 10.088.000	57.885	225.285
Prioritetsrenter, fast rente kr. 112.450.000	2.340.671	0
Prioritetsbidrag, fast rente kr. 112.450.000	316.450	0
Prioritetsrenter, fast rente kr. 100.000.000	2.115.385	0
Prioritetsbidrag, fast rente kr. 100.000.000	253.846	0
Prioritetsrenter, F5 kr. 100.000.000	979.533	0
Prioritetsbidrag, F5 kr. 100.000.000	253.846	0
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 28.928.000	56.028	0
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 28.928.000	73.433	0
	<u>9.212.747</u>	<u>10.352.666</u>
Note 5 - Renholdelse og vicevært:		
Containerleje	10.201	0
Drift af varmemesterkontor, udgifter til printere m.v.	25.245	43.050
Ekstra rengøring, efter vandskade m.v.	33.681	42.593
Fortovsrenholdelse	77.250	77.250
Inspektør og vicevært	1.130.395	1.106.557
Skadedyrsservice, inkl. duesikring	36.478	15.135
Snerydning og saltning	17.325	49.994
Trappevask og måtteservice	204.315	173.903
	<u>1.534.890</u>	<u>1.508.482</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 6 - Reparation og vedligeholdelse:		
Afholdte omkostninger ved fraflytning	7.832	0
Delelejligheder, tørretumbler og udskiftning lyskilder	9.875	12.400
Drift af fællesarealer	4.154	2.533
Drift af maskiner	1.253	150
Drift af P-kælder	4.275	0
Drift af vaskeri, sammenlægningsborde og vaskevogne	19.013	0
Drift af værksted	1.676	0
Ej dækkede forsikringskader/selvrisiko	16.543	12.403
Elektriker, elladestandere og etablering ny belysning i kælder m.v.	199.807	265.437
Elevatorabonnement	5.528	5.425
Falck service	0	778
Inventar og udstyr, internet i delelejligheder m.v.	16.409	41.756
Komplementerende bygningsdele, rensning tagrender i gården m.v.	185.221	231.919
Løn løbende arbejder	123.000	132.000
Materialer og småanskaffelser	54.413	35.981
Overfladebeklædning, fugning af karnapper og maling bytterum m.v.	213.628	216.705
Primære bygningsdele, renovering af vægge i byttecentral m.v.	60.888	46.175
Renovering af badeværelser, tilskud til andelshavere	101.093	27.500
Udskiftning af låse i yderdøre	19.710	30.137
Varmeanlæg, serviceaftaler	13.439	18.253
VVS, udskiftning af faldstammer og stigstreng m.v.	493.867	481.896
Øvrige dele og anlæg, udsk. afløbspumpe og pumpecylinder port m.v.	46.257	29.038
	<u>1.597.881</u>	<u>1.590.486</u>
Note 7 - Gård og affaldsområde:		
MV Entreprise, hovedentreprise oprindelig	2.985.030	8.955.091
MV Entreprise, hovedentreprise udvidelse	5.125.000	0
MV Entreprise, ekstraarbejder	1.972.912	704.313
Peter Jahn, byggesagsrådgivning	187.500	1.396.875
Bestyrelseshonorarer vedr. stålprojekt	125.500	0
Øvrige udgifter betonprojekt	496.574	854.250
Modtaget forligsbeløb vedr. betonprojekt	-500.000	0
Optimus anlæg, hovedentreprise gårdprojekt	1.355.378	0
Vega Landskab, rådgivning gårdprojekt	180.125	273.750
Øvrige udgifter gårdprojekt	42.371	0
	<u>11.970.390</u>	<u>12.184.279</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 8 - Andre honorarer:		
ABF kontingent	15.263	14.850
Advokat Galst, vedr. tidl. andelshavere	7.750	7.375
Bestyrelsehonorarer	300.000	275.000
Øvrige honorarer	72.000	0
DEAS, vedr. udlejning	30.000	20.000
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	64.374	62.625
Landinspektør, vedr. sammenlægning i matriklen	0	8.375
NCS fugtteknik, fugtmåling, 50% refusion beboer	0	-2.184
Nortec, drift af vaskeri	73.130	65.471
Peter Jahn, vedligeholdelsesplan	0	6.250
Proad, valuarvurdering	34.375	35.625
Qwist & Bræmer, juridisk rådgivning	439.002	62.599
Redmark, deltagelse i budgetmøde	4.500	4.500
Redmark, deltagelse i generalforsamling	7.500	5.500
Redmark, gennemgang af låneomlægning	11.000	0
Redmark, vedr. Grundejernes Investeringsfond	6.250	0
Tria, service antenneanlæg	20.280	0
	<u>1.085.424</u>	<u>565.986</u>
		<u>kr.</u>
Note 9 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		320.000.000
Tilgang i forbindelse med stiftelse		7.264.590
Tilgang 2010 inkl. regulering 2009		1.357.214
Tilgang 2011-2012		1.414.316
Tilgang 2013 inkl. etablering af fibernetværk		1.350.281
Tilgang 2014-2016		1.410.933
Tilgang 2017, opgangsrenovering forbedring 70%		5.074.686
		<u>337.872.020</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2022		164.627.980
Årets opskrivning til dagsværdi		14.500.000
		<u>179.127.980</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022		<u><u>517.000.000</u></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u><u>182.000.000</u></u>

Noter

Note 9 - Ejendommens værdi: (fortsat)

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 27. februar 2023 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,50%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,40% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 449.000.000 eller 604.000.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 30. januar 2020 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,59%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,40% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 414.000.000 eller 552.000.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan 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.

Noter

Note 10 - Prioritetsgæld og tilknyttede renteswaps:

	Restgæld 1/1 2022	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	259.158.000	-259.158.000	0	0	0
b)	14.000.000	-14.000.000	0	0	0
c)	31.565.000	-31.565.000	0	0	0
d)	10.088.000	-10.088.000	0	0	0
e)	0	112.450.000	1.553.078	110.896.922	100.164.200
f)	0	100.000.000	0	100.000.000	90.500.000
g)	0	100.000.000	0	100.000.000	92.898.554
h)	0	28.928.000	0	28.928.000	28.876.508
	<u>314.811.000</u>	<u>26.567.000</u>	<u>1.553.078</u>	<u>339.824.922</u>	<u>312.439.262</u>
Kort del af gæld (næste års afdrag)				<u>-2.367.279</u>	<u>-2.367.279</u>
				<u>337.457.643</u>	<u>310.071.983</u>

- a) Nordea, variabelt CIBOR6 lån
- b) Nordea, variabelt CIBOR6 lån
- c) Nordea, variabelt CIBOR6 lån
- d) Nordea, variabelt CIBOR6 lån
- e) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,106597%, udløber i 2052
- f) Nordea, fastforrentet obligationslån, 3,5000%, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052
- g) Nordea, F5 flexlån, p.t. 1,620682%, rentetilpasses n. g. 1/4 2027, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052
- h) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. 2,8500%, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052

Bidragssatsen er p.t. 0,42% på alle lån

	2022 kr.	2021 kr.
Basisværdi af renteswapaftale 154.490.000 (3,260%)	0	23.082.514
Basisværdi af renteswapaftale 102.993.000 (2,810%)	0	16.912.808
Basisværdi af renteswapaftale 14.000.000 (2,220%)	0	1.378.055
Basisværdi af renteswapaftale 31.565.000 (2,250%)	0	3.649.411
Basisværdi af renteswapaftale 10.088.000 (2,120%)	0	1.162.859
	<u>0</u>	<u>46.185.647</u>

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 517.000.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **57** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

		kr.
Note 13 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		195.501.819
Reserve til værdiregulering		-53.489.769
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	475.000.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-517.000.000	-42.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		100.012.050
Andelsindskud		4.348.350
Andelskronens værdi	100.012.050 =	23,00000
	4.348.350	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 20,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 23,00000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 35,30116.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 44,96000.

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

	kr. pr. indskud
Oversigt over andelsværdien udvikling i tidligere år:	
Andelsværdi jfr. årsrapport 2009	0,07661
Andelsværdi jfr. årsrapport 2010	0,10612
Andelsværdi jfr. årsrapport 2011	0,09508
Andelsværdi jfr. årsrapport 2012	0,12288
Andelsværdi jfr. årsrapport 2013	0,35490
Andelsværdi jfr. årsrapport 2014	0,62242
Andelsværdi jfr. årsrapport 2015	0,97565
Andelsværdi jfr. årsrapport 2016	5,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2017	15,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2018	18,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2019	17,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2020	18,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2021	20,00000

Andelenes værdi ved en andelskrone på 23,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Amagerbrogade 4, 1. tv.	199,0	59.700	1.194.000	1.373.100
002, Amagerbrogade 4, 1. th.	198,0	59.400	1.188.000	1.366.200
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	1.146.000	1.317.900
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	1.194.000	1.373.100
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	1.194.000	1.373.100
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	1.194.000	1.373.100
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	960.000	1.104.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	702.000	807.300
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	702.000	807.300
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	702.000	807.300
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	498.000	572.700
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	792.000	910.800
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	792.000	910.800
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	900.000	1.035.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	684.000	786.600
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	792.000	910.800
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	792.000	910.800
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	792.000	910.800
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	264.000	303.600
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
Transport	3.267,0	980.100	19.602.000	22.542.300

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.267,0	980.100	19.602.000	22.542.300
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
036, Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	426.000	489.900
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	486.000	558.900
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	420.000	483.000
050, Amagerbrogade 12, 5. th.	80,0	24.000	480.000	552.000
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	624.000	717.600
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	624.000	717.600
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	504.000	579.600
061, Amagerbrogade 16, 1. tv.	108,0	32.400	648.000	745.200
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	1.014.000	1.166.100
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	648.000	745.200
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	1.014.000	1.166.100
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	648.000	745.200
066, Amagerbrogade 16, 3. th.	169,0	50.700	1.014.000	1.166.100
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	648.000	745.200
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	1.014.000	1.166.100
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	558.000	641.700
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	618.000	710.700
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	318.000	365.700
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	576.000	662.400
076, Ved Amagerport 1, 2. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
Transport	7.418,0	2.225.400	44.508.000	51.184.200

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	7.418,0	2.225.400	44.508.000	51.184.200
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	390.000	448.500
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	444.000	510.600
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	444.000	510.600
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	600.000	690.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	600.000	690.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	600.000	690.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	600.000	690.000
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	600.000	690.000
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	600.000	690.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	600.000	690.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	600.000	690.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	600.000	690.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	570.000	655.500
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	588.000	676.200
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	570.000	655.500
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	588.000	676.200
111, Ved Linden 7, 2. tv.	95,0	28.500	570.000	655.500
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	588.000	676.200
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	570.000	655.500
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	588.000	676.200
117, Ved Linden 7, 5. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	540.000	621.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	588.000	676.200
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	588.000	676.200
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	534.000	614.100
125, Ved Linden 9, 3. tv.	98,0	29.400	588.000	676.200
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	534.000	614.100
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	588.000	676.200
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	534.000	614.100
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	510.000	586.500
Transport	11.105,0	3.331.500	66.630.000	76.624.500

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	11.105,0	3.331.500	66.630.000	76.624.500
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	450.000	517.500
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	576.000	662.400
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	576.000	662.400
137, Ved Linden 11, 3. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	528.000	607.200
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	576.000	662.400
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	480.000	552.000
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	516.000	593.400
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	576.000	662.400
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	576.000	662.400
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	576.000	662.400
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	576.000	662.400
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	576.000	662.400
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	528.000	607.200
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	516.000	593.400
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	480.000	552.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	984.000	1.131.600
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	564.000	648.600
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	798.000	917.700
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	960.000	1.104.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	798.000	917.700
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	960.000	1.104.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	798.000	917.700
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	960.000	1.104.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	720.000	828.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	465.000	534.750
	<u>14.494,5</u>	<u>4.348.350</u>	<u>86.967.000</u>	<u>100.012.050</u>

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	137	14.496	14.496	14.114
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 2 til fremleje)	29	3.159	3.159	3.541
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	61	0	0	0
B6	I alt	255	19.725	19.725	19.725

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige 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> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringsstillæg, tillægget falder løbende og udløber 1. januar 2027.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	53.489.769	2.712

Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.180
H2	Erhvervslejeindtægter	223
H3	Boliglejeindtægter	141

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	297	-325	-590

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	6.899
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	22.084
K3	Teknisk andelsværdi	28.983

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	95	81	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	23	618	607
M3	Vedligeholdelse i alt	118	698	688

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38

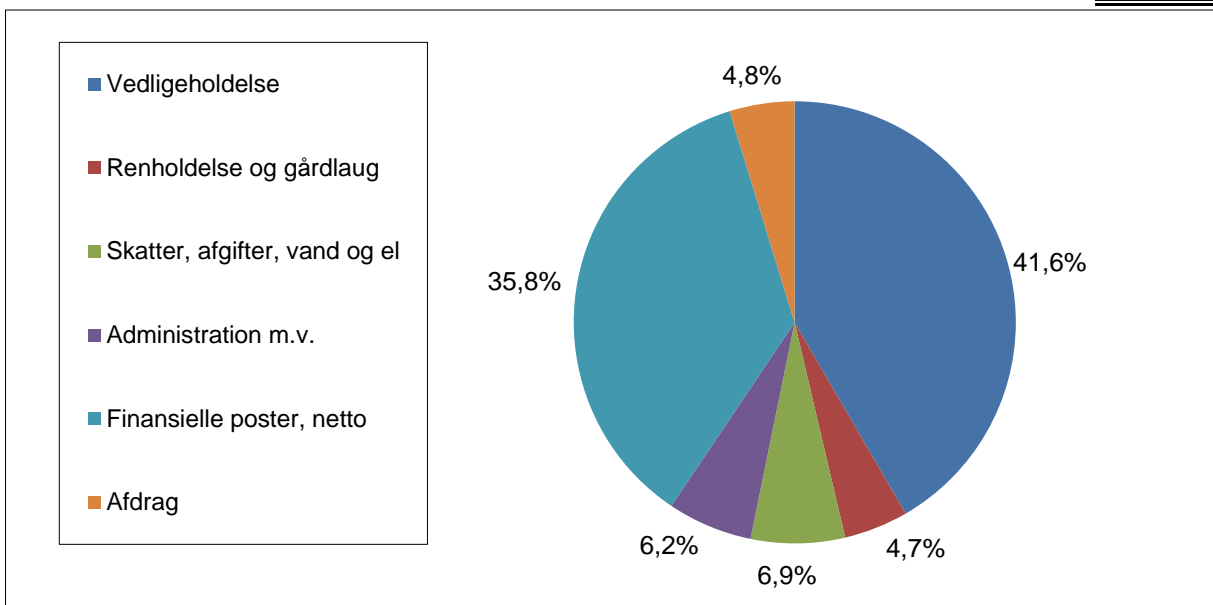
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	107

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.555	9.227
Valuarvurdering	35.665	26.210
Anskaffelsessum (kostpris)	23.308	17.129
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	22.084	16.229
Foreslået andelsværdi	6.899	5.070
Reserver uden for andelsværdi	3.690	2.712
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.180
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		649
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.565
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		76
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		41,6
Renholdelse og gårdlaug		4,7
Skatter, afgifter, vand og el		6,9
Administration m.v.		6,2
Finansielle poster, netto		35,8
Afdrag		4,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Haabet
Bilag 4 til årsrapporten for 2022

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	53.489.769	2.712

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.180

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	6.899
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	22.084
K3	Teknisk andelsværdi	28.983

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2023

	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)	Prognose 2024 (ej revideret)	Prognose 2025 (ej revideret)	Prognose 2026 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift - ordinær	16.620.552	16.934.000	17.465.000	17.902.000	18.350.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	495.770	397.000	298.000	199.000	99.000
Leje, beboelse	1.302.218	1.346.000	1.373.000	1.400.000	1.428.000
Leje, beboelse - forbedringer	345.097	345.000	345.000	345.000	345.000
Leje, beboelse - fremleje	401.200	401.000	401.000	401.000	401.000
Leje, erhverv	3.147.921	3.150.000	3.213.000	3.277.000	3.343.000
Fibernetopkrævning, netto	-74.470	0	0	0	0
Garageleje, P-pladser og kældre	72.401	400.000	850.000	850.000	850.000
Øvrige indtægter	171.518	190.000	190.000	190.000	190.000
Indtægter i alt	22.482.207	23.163.000	24.135.000	24.564.000	25.006.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	9.212.747	10.785.000	10.700.000	10.615.000	10.525.000
Låneomlægning, kurstab og omkostninge	2.321.855	0	0	0	0
Bankrenter	136.506	350.000	300.000	200.000	100.000
Grundskyld	869.200	869.000	912.000	958.000	1.006.000
Dagrenovation	486.595	577.000	606.000	636.000	668.000
Vandforbrug	610.606	616.000	628.000	641.000	654.000
Forsikringer	215.385	253.000	261.000	269.000	277.000
Elforbrug	274.098	280.000	286.000	292.000	298.000
Renholdelse og vicevært	1.534.890	1.566.000	1.597.000	1.629.000	1.662.000
Reparation og vedligeholdelse	1.597.881	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Gård og affaldsområde	11.970.390	4.500.000	0	0	0
Hensat indvendig vedligeholdelse	128.177	138.000	141.000	144.000	147.000
Administration	463.640	478.000	492.000	507.000	522.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	63.000	64.500	66.000	67.500	69.000
Andre honorarer	1.085.424	750.000	765.000	780.000	796.000
Kontorhold, porto og gebyrer	73.818	78.000	79.000	80.000	81.000
Møde- og foreningsudgifter	33.519	35.000	35.000	35.000	35.000
Kabeltv, fremlejere	23.472	25.000	25.000	25.000	25.000
El og varme tomgang	-303	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	46.371	300.000	300.000	300.000	300.000
Regulering hensat imødegåelse tab	-110.000	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt	31.037.271	24.084.500	19.613.000	19.598.500	19.585.000
Årets resultat	-8.555.064	-921.500	4.522.000	4.965.500	5.421.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	1.553.078	2.367.000	2.442.000	2.518.000	2.598.000
Anvendt reserve gård og affaldsområde	-8.000.000	0	0	0	0
Overført resultat	-2.108.142	-3.288.500	2.080.000	2.447.500	2.823.000
Disponeret i alt	-8.555.064	-921.500	4.522.000	4.965.500	5.421.000

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2023

	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)	Prognose 2024 (ej revideret)	Prognose 2025 (ej revideret)	Prognose 2026 (ej revideret)
LIKVIDITETSBUDGET:					
Budgetteret likviditet primo		3.022.000	-2.150.000	30.000	2.577.000
Overført resultat		-3.288.500	2.080.000	2.447.500	2.823.000
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Skyldig afregning af fakturaer vedr. byggesag		-1.983.000	0	0	0
Årets likviditetsændringer før ændring trækningsret		<u>-5.171.500</u>	<u>2.180.000</u>	<u>2.547.500</u>	<u>2.923.000</u>
Budgetteret indestående ultimo på bank	-2.978.000	-8.150.000	-5.970.000	-3.423.000	-500.000
Trækningsret ultimo på kassekredit	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Budgetteret likviditet ultimo	<u>3.022.000</u>	<u>-2.150.000</u>	<u>30.000</u>	<u>2.577.000</u>	<u>5.500.000</u>

Budgetforudsætninger:

Indtægter:

I budget for 2023 er indregnet stigning i boligafgiften på 1,0% pr. 1. januar 2023 samt foreslået stigning på 1,5% pr. 1. juni 2023.

I prognoserne for 2024-2026 er boligafgiften fremskrevet med 2,5% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt 1. januar 2027.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31. december.

På grund af byggesag budgetteres der ikke med fuld indtægt fra parkering i 2023.

Omkostninger:

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Det forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 kr. pr. år.

Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Pr. 31. december 2022 indgår der under skydlige omkostninger i fakturaer vedr. byggesag på ca. 1.983.000 kr.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgeterede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.