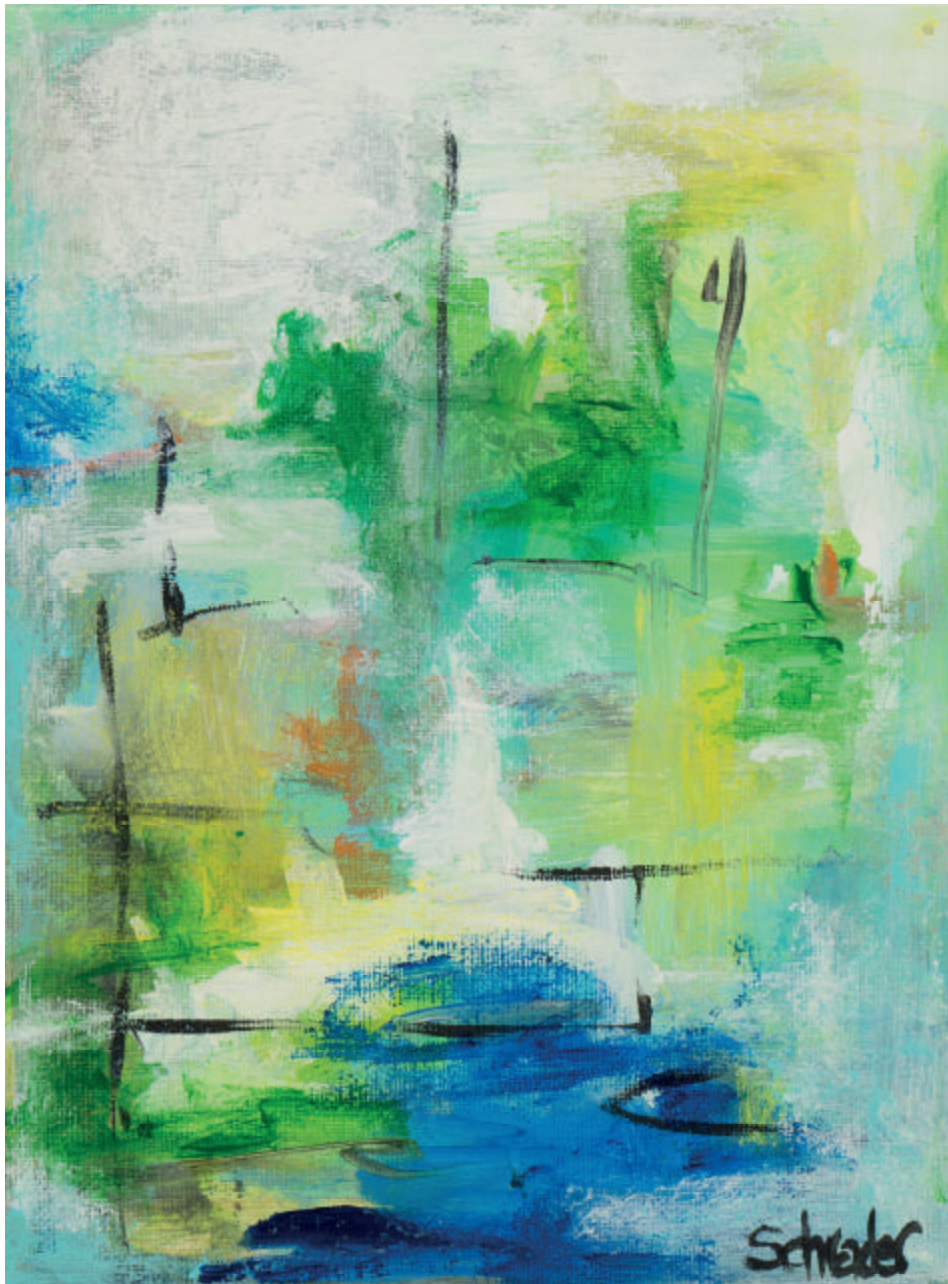


ØENS Ejendomsadministration A/S

Lergravsvej 59

2300 København S

Tlf.: (+45) 3246 4646



A/B AST

CVR-nr.: 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT

1. januar 2022 til 31. december 2022

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
	CVR-nr.: 63 71 49 17 Stiftet: 1967 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemmeside: www.abast.dk
	Matr. nr: 2575, 2709 og 2715 Landsejerlav: Brønshøj
Bestyrelse	Peter Hallberg Carsten Holt Thomas Haugaard Steen Vitoft Karin Olofsson Ditte Cecilie Lyngsø Peter Krogh
Administration	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Tlf.: (+45) 3246 4646
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Andelsboligforeningen AST.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2022 til 31. december 2022.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2023

Bestyrelse:

Peter Hallberg
formand

Carsten Holt

Thomas Haugaard

Steen Vitoft

Karin Olofsson

Ditte Cecilie Lyngsø

Peter Krogh

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen AST har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

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

København, den 21. februar 2023

Administrator:

ØENS Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen AST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 21. februar 2023

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022

		Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.
Indtægter					
Boligafgift		16.427.026	16.263.411	16.103.000	16.022.432
Lejeindtægter	1	170.717	170.717	162.200	177.301
Øvrige indtægter	2	596.721	564.212	499.000	568.761
Indtægter i alt		17.194.464	16.998.340	16.764.200	16.768.494
Omkostninger					
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.800.000	3.695.686	3.729.300	3.525.016
Forbrugsafgifter	4	1.800.000	1.763.642	1.800.000	1.381.862
Renholdelse	5	2.438.000	2.195.864	2.438.000	2.368.743
Vedligeholdelse, løbende	6	2.100.000	1.754.004	4.000.000	1.242.503
Genopretning og renovering	7	1.900.000	923.018	0	3.393.616
Administrationsomkostninger	8	800.000	762.115	680.000	760.336
Øvrige foreningsomkostninger	9	215.000	175.161	213.000	294.762
Afskrivninger inventar m.v.		0	0	0	12.099
Andre udgifter		0	0	0	0
Omkostninger i alt		13.053.000	11.269.490	12.860.300	12.978.937
Resultat før finansielle poster		4.141.464	5.728.850	3.903.900	3.789.557
Finansielle indtægter					
Finansielle indtægter		0	0	0	0
Finansielle omkostninger					
Finansielle omkostninger	10	300.000	269.763	240.000	285.865
Finansielle poster, netto		300.000	269.763	240.000	285.865
Resultat før skat		3.841.464	5.459.087	3.663.900	3.503.692
Skat af årets resultat		8.000	7.722	0	2.354
Årets resultat		3.833.464	5.451.365	3.663.900	3.501.338
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		2.516.906	2.514.072	2.514.072	2.511.253
Overført restandel af årets resultat		1.316.558	2.937.293	1.149.828	990.085
Disponeret i alt		3.833.464	5.451.365	3.663.900	3.501.338

Balance pr. 31. december

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. januar 2023 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 480.000.000	11	671.000.000	655.000.000
Ejendoms kontor		160.000	160.000
Byggesager (vinduesprojekt)		91.064	0
Maskiner og kontorudstyr	11	0	0
Materielle anlægsaktiver		671.251.064	655.160.000
Restancer, andelshavere		0	0
Tilgodehavende, andelshavere (sikkerhedsdøre)		0	32.509
Periodeafgrænsningsposter		408.862	401.226
Andre tilgodehavender	12	24.500	70.233
Mellemregning med antenneregnskabet	13	0	0
Mellemregning med internetregnskabet	14	601	2.394
Tilgodehavender		433.963	506.362
Likvide beholdninger	15	6.793.110	6.690.557
Omsætningsaktiver		7.227.073	7.196.919
Aktiver		678.478.137	662.356.919

Balance pr. 31. december

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		546.893.081	530.893.081
Overført resultat m.v.		28.179.314	28.527.949
		576.399.071	560.747.706
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		5.800.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		60.000.000	60.000.000
Andre reserver		65.800.000	60.000.000
Egenkapital		642.199.071	620.747.706
Indvendig vedligeholdelse		35.861	46.694
Hensatte forpligtelser		35.861	46.694
Prioritetsgæld	16	31.511.381	33.976.159
Langfristede gældsforpligtelser		31.511.381	33.976.159
Prioritetsgæld	16	2.516.906	2.514.072
Deposita og fast forudbetalt leje		30.836	30.836
Uafsluttet varmeregnskab	17	315.164	233.630
Afsluttet varmeregnskab		1.122	290.139
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		740.111	3.541.019
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		143.696	37.078
Mellemregning beboere		342.331	355.545
Skyldig selskabsskat		7.722	2.354
Øvrig gæld	18	633.936	581.687
Kortfristede gældsforpligtelser		4.731.824	7.586.360
Gældsforpligtelser		36.243.205	41.562.519
Passiver		678.478.137	662.356.919
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overtørt resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værditor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2022	1.326.676	530.893.081	28.527.949	560.747.706	0	60.000.000	60.000.000	620.747.706
Årets værdiregulering ejendom		16.000.000		16.000.000			0	16.000.000
Ændring i dagsværdi rentesikring				0			0	0
Overført til andre reserver			-5.800.000	-5.800.000	5.800.000	0	5.800.000	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			2.514.072	2.514.072				2.514.072
Rest af årets resultat			2.937.293	2.937.293				2.937.293
Saldo pr. 31. december 2022	1.326.676	546.893.081	28.179.314	576.399.071	5.800.000	60.000.000	65.800.000	642.199.071

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022	Realiseret 2021
	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	103.848	107.390
Kælderleje	54.970	58.071
Indgået vedr. hjørnealtaner	11.899	11.840
	170.717	177.301
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	65.062	75.410
Vaskeriindtægter	465.889	455.496
Regulering tidligere års tilgodehavender og skyldige omkostninger	-32.509	0
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	65.770	37.855
	564.212	568.761
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.243.621	3.089.175
Forsikringer	452.065	435.841
	3.695.686	3.525.016
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.089.368	1.028.555
Elforbrug fællesarealer (incl. byggestrøm)	674.212	347.340
Forbrugsafgifter, tomgang	62	5.967
	1.763.642	1.381.862
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.634.088	1.988.398
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	232.312	239.329
Gartner (ekstern assistance)	236.209	0
Vinduespolering	40.219	38.304
Øvrig renholdelse	21.790	30.255
Snerydning	0	53.003
Arbejdstøj	31.246	19.454
	2.195.864	2.368.743

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022	Realiseret 2021
	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer (bl.a. kælderpudd samt vaskekældre)	749.307	140.894
Tømrer og snedker	29.532	288.345
Elektriker (bl.a. gårdbelysning)	76.594	32.996
Blikkenslager/VVS	131.358	92.591
Maler	21.436	67.201
Varme anlæg	75.862	2.667
Låsesmed (porte, dørtelefoner og hængelåse)	23.294	73.458
Glarmester samt udskiftning af ruder	3.997	2.261
Kloakarbejde (bl.a. dræn under kældergulv)	80.533	2.500
Drift af maskiner	38.421	62.174
Vedligeholdelse fællesarealer	78.884	197.971
Inventar m.v.	8.563	3.875
Gård- og haveanlæg (herunder ny beplantning)	366.552	115.511
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	0	18.420
Selvrisiko	7.359	2.915
Skadedyrsbekæmpelse	33.046	27.406
Forsikrings sag, ej dækning	0	33.564
Øvrig vedligeholdelse	29.266	77.754
	1.754.004	1.242.503
Note 7. Genopretning og renovering		
Porte	57.556	669.154
Tagarbejde/inddækninger på kviste	6.461	360.876
Tagterasser	0	2.174.933
Teknisk rådgivning/ingeniør/arkitekt	55.010	188.653
Strømføring	803.991	0
	923.018	3.393.616

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022	Realiseret 2021
	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	487.332	475.000
Revision	51.500	50.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	28.625	27.500
Valuarvurdering	35.000	43.750
Anden rådgivning	925	3.300
Advokat	12.500	0
Småanskaffelser og kontormaskiner	29.184	55.080
Gebyrer og PBS	47.652	43.060
Kontorholdsartikler	19.454	34.822
Repræsentation (gaver og blomster)	3.050	3.620
Telefon, internet og hjemmeside	14.431	14.696
Diverse	32.462	9.508
	762.115	760.336
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	135.692	122.398
Møder og generalforsamlinger	47.021	40.902
Årets afskrivning på antenneregnskab	-7.552	131.462
	175.161	294.762
Note 10. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	52.228	52.095
Prioritetsrenter og bidrag	195.133	207.750
Øvrige renter	22.402	26.020
	269.763	285.865

Noter til balancen pr. 31. december

Note 11. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	118.959.225	9.820.427	1.070.885
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	118.959.225	9.820.427	1.070.885
Opskrivninger pr. 1. januar	530.893.081	0	0
Årets opskrivning	16.000.000	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	546.893.081	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	0	4.672.733	1.070.885
Afskrevet på årets afgang		0	0
Årets afskrivning		0	0
Afskrevet pr. 31. december	0	4.672.733	1.070.885
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	665.852.306	5.147.694	0
	671.000.000		

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 480.000.000.

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021, med tillæg af forbedringer i 2016, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 31. januar 2023 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Torben Lund. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 671.000.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,70 pct. inkl. inflation.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 124.106.919.

Noter til balancen pr. 31. december

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Indestående skattekontoen	0	58.150
Øvrige tilgodehavender	24.500	12.083
	24.500	70.233
Note 13. Mellemregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	0	-151.180
Indbetalt, kabel TV	1.162.011	1.124.410
Til rådighed	1.162.011	973.230
Anvendt:		
Kabel TV og Copy-dan	1.154.459	1.104.691
Årets afskrivning	7.552	-131.461
Anvendt i alt	1.162.011	973.230
Mellemregning	0	0
Note 14. Mellemregning med internetregnskabet		
Indbetalt	831.763	409.025
Udgift til Fiberby	832.364	411.419
	-601	-2.394
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	6.793.110	6.690.557
	6.793.110	6.690.557

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31. december 2022

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,0 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 29.226.000	82,850	12,5	99.713	1.948.439	571.095	24.349.550	23.778.455	1.948.440	20.173.601
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,5 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 11.778.000.	77,670	17,5	95.420	565.633	117.830	10.367.662	10.249.832	568.466	8.052.563
			195.133	2.514.072	688.925	34.717.212	34.028.287	2.516.906	28.226.164

Noter til balancen pr. 31. december

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	912.321	871.652
Fjernvarmeomkostning	597.157	638.022
	315.164	233.630
Note 18. Øvrig gæld		
Skyldige feriepenge	52.698	49.481
Skyldig A-skat, ATP mv.	61.390	139.173
Øvrige gældsposter	519.850	393.033
	633.938	581.687

Note 19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 41.004.000 til sikkerhed for realkreditlån.
skjul

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v., er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.20	31.12.21	31.12.22	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	32.913	32.913	435	32.913
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	170	170	2	170
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	68	68	1	68
B6	I alt	33.151	33.151	438	33.151

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1967
D2	Ejendommens opførelsesår	1929-1931

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, dog ikke udover kr. 5.000,00 pr. andelshaver, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende.		

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.22 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		671.000.000	20.241	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.22 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		65.800.000	1.985	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			9,8	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	1.335.203	x 12	/ 32.913	487
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 32.913	0
H3	Boliglejeindtægter	8.949	x 12	/ 32.913	3

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		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	109	106	166

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.902	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	882	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.784	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	37	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	48	102	28
M3	Vedligeholdelse i alt	104	140	81

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94,6

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		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	71	76	76

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2022, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.584	14.479
Valuarvurdering	20.387	20.241
Anskaffelsessum (kostpris)	298	296
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	882	875
Foreslået andelsværdi	10.376	10.302
Reserver uden for andelsværdi	1.999	1.985
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		494
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		611
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		-
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		61
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		18
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

		KR.
Foreningens egenkapital		576.399.071
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	671.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-671.000.000	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.028.287	
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.226.164	5.802.123
		511.121.522
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2022, pr. m ² =	<u>511.121.522</u> 32.913,00	15.529,4723
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. marts 2022)		14.901,9772

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen har udarbejdet følgende alternative værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

		KR.
Foreningens egenkapital		576.399.071
Tilbageførte hensættelser		65.800.000
Nye hensættelser		-86.452.746
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	671.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-671.000.000	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.028.287	
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.226.164	5.802.123
		490.468.776
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2022, pr. m ² =	$\frac{490.468.776}{32.913,00}$	14.901,9772
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. marts 2022)		14.901,9772

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.