

ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kongohus Kongovej 2 - 4 og Kastrupvej 149 - 153 2300 København S Ejendomme: 3852 Sundbyøster, København CVR-nr.: 74 34 39 10 Stiftet: 5. september 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Philip Scheel, formand Mads Frydenlund Clara Monefeldt Frøde Ken Andersen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2023

Bestyrelse:

Philip Scheel
Formand

Mads Frydenlund

Clara Monefeldt Frøde

Ken Andersen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Kongohus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København, den 29. marts 2023

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kongohus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kongohus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 ledelsen 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 29. marts 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kongohus for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift m.m.....	1	1.221.603	1.225.471	1.176.586
Vaskeriindtægter.....		51.150	51.150	39.600
Øvrige indtægter.....		261	0	0
INDTÆGTER.....		1.273.014	1.276.621	1.216.186
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-106.409	-105.800	-109.629
Forbrugsafgifter.....	3	-217.316	-212.500	-188.666
Renholdelse.....	4	-145.658	-147.400	-152.574
Fælles drift.....	5	0	-7.000	-1.546
Vedligeholdelse.....	6	-315.784	-500.000	-339.280
Administration.....	7	-177.717	-161.425	-167.246
Vaskeriomkostninger.....	8	-18.120	-19.650	-20.726
OMKOSTNINGER.....		-981.004	-1.153.775	-979.667
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		292.010	122.846	236.519
Andre finansielle omkostninger.....	9	-43.965	-46.100	-45.098
ÅRETS RESULTAT.....		248.045	76.746	191.421
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		248.045	76.746	191.421
Afdrag på prioritetsgæld.....		-38.101	-38.200	-37.217
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer.....		7.616	7.650	7.616
LIKVIDITETSRESULTAT.....		217.560	46.196	161.820



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendom.....		42.577.153	42.169.537
Vaskemaskiner.....		22.847	30.463
Materielle anlægsaktiver.....	10	42.600.000	42.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		42.600.000	42.200.000
Mellemregning, beboere.....		21.602	0
Periodeafgrænsningsposter.....		35.921	0
Antenneregnskab.....		17.217	15.532
Tilgodehavender.....		74.740	15.532
Likvide beholdninger.....	11	1.464.346	1.229.787
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.539.086	1.245.319
AKTIVER.....		44.139.086	43.445.319



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		238.252	238.252
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		39.003.911	38.603.910
Overført resultat.....		-636.025	-235.397
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		38.606.138	38.606.765
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		4.034.259	3.377.970
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		4.034.259	3.377.970
ANDRE RESERVER.....		4.034.259	3.377.970
EGENKAPITAL.....		42.640.397	41.984.735
Prioritetsgæld.....	12	1.248.673	1.287.842
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.248.673	1.287.842
Prioritetsgæld.....	12	39.170	38.182
Anden gæld.....	13	145.556	72.881
Varmeregnskab.....		65.290	61.679
Kortfristede gældsforpligtelser.....		250.016	172.742
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.498.689	1.460.584
PASSIVER.....		44.139.086	43.445.319
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital		
Primo.....	238.252	238.252
	238.252	238.252
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	38.603.910	0
Årets tilgang.....	407.617	38.649.606
Afskrivninger primo, tilbageført opskrivning af foreningens ejendom.....	0	-38.080
Årets afskrivning, tilbageført opskrivning af foreningens ejendom.....	-7.616	-7.616
	39.003.911	38.603.910
Overført resultat mv.		
Primo.....	-235.397	2.794.775
Afskrivninger primo, tilbageført opskrivning af foreningens ejendom.....	0	38.080
Årets afskrivning, tilbageført opskrivning af foreningens ejendom.....	7.616	7.616
Overførsel til/fra andre reserver.....	-656.289	-3.267.289
Rest af årets resultat.....	248.045	191.421
	-636.025	-235.397
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	38.606.138	38.606.765
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	3.377.970	110.681
Overførsel til/fra overført resultat.....	656.289	3.267.289
	4.034.259	3.377.970
Andre reserver (ikke bunden).....	4.034.259	3.377.970
ANDRE RESERVER.....	4.034.259	3.377.970
EGENKAPITAL.....	42.640.397	41.984.735

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	1.221.603	1.225.471	1.171.685	
Nedskrivning, antenneanlæg (indtil 1. maj 2021).....	0	0	4.901	
	1.221.603	1.225.471	1.176.586	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	63.260	63.300	60.595	
Bygningsforsikring.....	40.659	41.000	47.925	
Skadedyrsforsikring.....	953	0	0	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.537	1.500	1.109	
	106.409	105.800	109.629	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	62.856	46.000	35.775	
Vandforbrug.....	68.476	83.000	81.171	
Renovation.....	83.490	83.500	71.531	
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.494	0	189	
	217.316	212.500	188.666	
Renholdelse				4
Rengøring, indvendigt.....	125.128	120.000	117.732	
Vinduespolering.....	4.463	4.400	4.251	
Snerydning, grus og saltning.....	15.147	20.000	29.025	
Artikler, fællesarealer.....	920	3.000	1.566	
	145.658	147.400	152.574	
Fælles drift				5
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	0	5.000	0	
Drift af varmeinstallationer.....	0	2.000	1.546	
	0	7.000	1.546	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Vedligeholdelse				6
Beplantninger.....	300	0	518	
Inventar.....	574	0	0	
Terræn, grund diverse.....	0	0	3.678	
Afløbsledninger i jord, inkl. brønde.....	0	0	2.488	
Terræn installationer, diverse.....	0	0	992	
Facader.....	16.000	0	0	
Udvendige døre og vinduer.....	0	0	3.469	
Varmeanlæg.....	2.616	0	2.361	
Dørautomatisk, udvendig.....	0	0	55.300	
Dørautomatik, indvendige.....	1.444	0	0	
Tag.....	0	0	15.459	
Bygning, udvendig diverse.....	419	0	21.019	
Indvendige vægge.....	28.125	0	0	
Indvendige døre og vinduer.....	0	0	12.750	
Porte.....	771	0	2.323	
Bygning, indvendig diverse.....	154.188	0	76.593	
Afløbsinstallationer.....	33.287	0	25.302	
Vandinstallationer.....	73.136	0	17.044	
El-installationer.....	4.924	0	92.466	
Nøgler og kort.....	0	0	324	
Juleudsmykning.....	0	0	763	
Inventar, diverse.....	0	0	6.431	
Diverse vedligeholdelse.....	0	500.000	0	
	315.784	500.000	339.280	
Administration				7
Administration.....	64.613	64.650	63.063	
Anden administration.....	9.402	775	8.850	
Revisoromkostninger.....	22.375	21.250	21.000	
Valuar.....	18.750	19.000	18.750	
Varmeregnskabshonorar.....	7.405	7.200	6.954	
Kontingenter.....	7.726	7.500	7.128	
Kontorartikler mv.....	0	600	548	
Konsulentbistand.....	8.064	0	8.793	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	19.250	19.250	
Generalforsamling.....	0	1.500	216	
Møder.....	8.575	6.000	5.635	
Fællesarbejder.....	3.642	2.000	1.273	
Fester.....	830	5.000	0	
Repræsentation.....	813	1.000	425	
Fotokopiering og IT.....	1.340	1.000	761	
Telefon og porto.....	12	0	0	
Bankgebyrer m.m.....	4.920	4.700	4.600	
	177.717	161.425	167.246	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Vaskeriomkostninger				8
Forbrugsmaterialer.....	273	2.000	348	
Vedligeholdelse.....	10.231	10.000	12.762	
Afskrivning vaskeri.....	7.616	7.650	7.616	
	18.120	19.650	20.726	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	5.864	6.100	6.018	
Prioritetsrenter.....	38.101	40.000	39.080	
	43.965	46.100	45.098	
Materielle anlægsaktiver				10
		Ejendom	Vaskemaskiner	
Kostpris 1. januar 2022.....		3.519.930	76.159	
Kostpris 31. december 2022.....		3.519.930	76.159	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		38.649.606	0	
Årets opskrivninger		407.617	0	
Opskrivninger 31. december 2022.....		39.057.223	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		0	45.696	
Årets afskrivninger		0	7.616	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		0	53.312	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		42.577.153	22.847	
Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:				
Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor.				
Budgetperiode:	10 år			
OMK-leje pr. m2:	733 kr./ m2			
Merlejeindtægt v/modernisering:	1.650 kr./ m2			
Moderniseringsomkostning:	8.000 kr./ m2			
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 3.596.089.				
Likvide beholdninger				11
Arbejdernes Landsbank 0000 253 014.....		1.456.238	1.226.881	
Arbejdernes Landsbank 0000 246 568.....		8.108	2.906	
		1.464.346	1.229.787	



NOTER

Note

Prioritetsgæld

12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit.....	1.326.024	38.182	38.101	1.287.843	1.297.157
	1.326.024	38.182	38.101	1.287.843	1.297.157
				2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				39.170	38.182
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				1.248.673	1.287.842
				1.287.843	1.326.024
Restgæld efter 5 år.....				1.081.573	1.124.964

Informationer om indregnede lån

Nykredit 2,5% konvertibelt kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.500, rentesats 2,57% p.a., restløbetid 24,25 år



NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Anden gæld			13
Skyldigt revisor.....	22.375	21.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	123.181	51.881	
	145.556	72.881	

Eventualposter mv.

14

Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.288, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 42.600.

Der er lyst en pantstiftende servitut vedrørende vejanlæg på t.kr. 1.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	1.876	1.876	1.876
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	33	1.876	1.876	1.876

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja		Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒
		kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.600.000		22.708
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.034.259		2.150
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	638
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-328	102	132

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	20.574
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-22
K3 Teknisk andelsværdi	20.552

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	640	181	168
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	640	181	168

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	19	20	20

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 38.606.138.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	3.596.089
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	42.600.000
3. Kontantejendomsværdi.....	26.500.000

Ejendommen blev den 20. december 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 42.600.000 pr. 31. december 2022.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....	38.606.138
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	42.600.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>42.600.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.287.843
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.297.157</u>
	-9.314
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....	38.596.824
	<u>38.596.824</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	238.252
	162,00

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{38.596.824}{238.252} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 162,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 162,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Kastrupvej 149, st. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, st. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 1. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 1. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 2. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 2. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, st. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, st. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 1. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 1. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 2. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 2. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, st. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, st. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 1. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 1. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 2. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 2. th.....	6.985	1.131.570
Kongovej 2, st. tv.....	7.366	1.193.292
Kongovej 2, st. th.....	8.890	1.440.180
Kongovej 2, 1. tv.....	7.366	1.193.292
Kongovej 2, 1. th.....	8.890	1.440.180
Kongovej 2, 2. tv.....	7.366	1.193.292
Kongovej 2, 2. th.....	8.890	1.440.180
Kongovej 4, st. tv.....	4.826	781.812
Kongovej 4, st. th.....	7.366	1.193.292
Kongovej 4, st. mf.....	8.890	1.440.180
Kongovej 4, 1. tv.....	5.080	822.960
Kongovej 4, 1. th.....	7.366	1.193.292
Kongovej 4, 1. mf.....	8.890	1.440.180
Kongovej 4, 2. tv.....	5.080	822.960
Kongovej 4, 2. th.....	7.366	1.193.292
Kongovej 4, 2. mf.....	8.890	1.440.180
	238.252	38.596.824

63328 Mads Frydenlund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Frydenlund Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3d6fa43d-b2c7-42ea-94b5-01c59d1a929d
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 10:20:56
Underskrevet med MitID



63328 Clara Monefeldt Frøde

Navnet returneret af dansk MitID var:
Clara Monefeldt Frøde
Bestyrelsesmedlem
ID: 8207b232-c4ef-48f8-a978-2b147404c591
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 16:27:29
Underskrevet med MitID



63328 Ken Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ken Ole Skovlund Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 14715441-1a87-45df-a65b-0e911ad5dcab
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 18:36:06
Underskrevet med MitID



63328 Philip Scheel

Navnet returneret af dansk MitID var:
Philip Scheel
Formand
ID: d98632af-a317-4e3f-ac2f-2bc955b054b3
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 11:31:13
Underskrevet med MitID



63328 Lars Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Jørgen Rasmussen
Revisor
ID: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 18:38:10
Underskrevet med MitID



63328 Alex Andersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Alex Andersen
Dirigent
ID: 22333229
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 09:01:02
Underskrevet med NemID

NEM ID