



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN BORUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 20 43 92 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Foreningsoplysninger | |
| Foreningsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Administratorerklæring..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Hoved- og nøgletal..... | 7 |
| Ledelsesberetning..... | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 9-12 |
| Resultatopgørelse..... | 13 |
| Balance..... | 14-15 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 16 |
| Noter..... | 17-24 |
| Andelsværdiberegning..... | 24 |

FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Foreningen | Andelsboligforeningen Borup Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41 Vestergårdssporten 1-4 og Mågevej 17-21 2400 København NV Ejendomme: Matr.nr. 505, 506, 509, 511, 512, Utterslev, København CVR-nr.: 20 43 92 03 Stiftet: 1. september 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Jon Vinter, formand Michael Boel Ane Weitling Jantzen Lea Mannov Susanne Clemen |
| Administrator | Herbo Administration A/S Anker Heegaards Gade 2 1572 København V |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |
| Pengeinstitut | Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V |
| Advokat | PRO Erhvervsadvokater Havnegade 41, 1. sal 1058 København K |

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

Bestyrelse:

Jon Vinter
Formand

Michael Boel

Ane Weitling Jantzen

Lea Mannov

Susanne Clemen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Borup 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 30. marts 2023

Administrator:

Herbo Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Borup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Borup 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 revisors 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 30. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Borup anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

| Ejendom | Antal | Areal m ² |
|---|------------|----------------------|
| Andelsboliger..... | 243 | 15.214 |
| Erhvervsandele..... | 2 | 84 |
| Boliglejemål..... | 31 | 1.873 |
| Erhvervslejemål..... | 3 | 319 |
| Øvrige lejemål, kældre, garager mv..... | 1 | 33 |
| | 280 | 17.523 |

| Nøgletal | Kr. pr. m ² andel | Kr. pr. m ² total |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering..... | 11.178 | 9.759 |
| Valuarvurdering..... | 24.974 | 21.803 |
| Anskaffelsessum (kostpris)..... | 3.171 | 2.769 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 3.540 | 3.090 |
| Foreslået andelsværdi..... | 18.607 | 16.245 |
| Reserver uden for andelsværdi..... | 3.467 | 3.027 |

Kr. pr. m²

| | |
|--|-------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig..... | 639 |
| Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig..... | 651 |
| Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv..... | 1.336 |

Omkostninger mv. i %

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | 46 % |
| Øvrige omkostninger..... | 34 % |
| Finansielle poster, netto..... | 7 % |
| Afdrag..... | 13 % |
| | 100 % |

| | |
|---|------|
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... | 86 % |
|---|------|

Udvikling i hovedtal

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|------|--------|--------|--------|--------|
| Udviklingen i boligafgift og andelskrone | | | | | |
| Boligafgift (2018 = index 100)..... | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Antal resterende lejelejligheder..... | 31 | 33 | 33 | 34 | 36 |
| Vedttaget andelskrone..... | | 185,61 | 172,50 | 150,00 | 150,00 |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41, Vestergårdsporten 1-4 og Mågevej 17-21, 2400 København NV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Borup for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 eventuel 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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

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, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

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.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 |
|--------------------|----------|-----------|
| Netværksanlæg..... | 10 år | 0% |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 18, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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

| | | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | |
|--|------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Note | Regnskab 2022 kr. | Budget 2022 kr. | Regnskab 2021 kr. |
| Boligafgift..... | | 9.727.783 | 9.625.000 | 9.671.721 |
| Lejeindtægter..... | 1 | 1.618.626 | 1.314.085 | 1.699.454 |
| Tilskud, privat byfornyelse..... | | 0 | 0 | 3.945.602 |
| Øvrige indtægter..... | | 2.750 | 0 | 4.225 |
| INDTÆGTER..... | | 11.349.159 | 10.939.085 | 15.321.002 |
| Ejendomsskat og forsikringer..... | 2 | -1.586.090 | -1.560.471 | -1.594.704 |
| Forbrugsafgifter..... | 3 | -1.682.062 | -1.697.822 | -1.555.951 |
| Renholdelse..... | 4 | -1.034.462 | -962.138 | -990.109 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | 5 | -1.914.681 | -3.000.700 | -2.155.177 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering (dørprojekt)..... | | -5.059.000 | -6.792.000 | -42.225 |
| Administrationsomkostninger..... | 6 | -866.349 | -711.909 | -512.477 |
| OMKOSTNINGER..... | | -12.142.644 | -14.725.040 | -6.850.643 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER..... | | -793.485 | -3.785.955 | 8.470.359 |
| Andre finansielle indtægter..... | 7 | 28.683 | 0 | 6.484 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 8 | -1.048.496 | -1.083.747 | -1.087.691 |
| Finansielle poster..... | | -1.019.813 | -1.083.747 | -1.081.207 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -1.813.298 | -4.869.702 | 7.389.152 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -1.813.298 | -4.869.702 | 7.389.152 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | | |
| Overført restandel af årets resultat..... | | -1.813.298 | -4.869.702 | 7.389.152 |
| DISPONERET I ALT..... | | -1.813.298 | -4.869.702 | 7.389.152 |
| LIKVIDITETSRESULTAT | | | | |
| Årets resultat..... | | -1.813.298 | -4.869.702 | 7.389.152 |
| Afdrag på prioritetsgæld..... | | -1.910.688 | -1.910.687 | -1.888.307 |
| LIKVIDITETSRESULTAT..... | | -3.723.986 | -6.780.389 | 5.500.845 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 381.916.328 | 369.649.494 |
| Netværksanlæg..... | | 133.672 | 200.506 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 9 | 382.050.000 | 369.850.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 382.050.000 | 369.850.000 |
| Tilgodehavende boligafgift og leje..... | | 65.368 | 56.390 |
| Andre tilgodehavender..... | 10 | 625.614 | 204.574 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 236.885 | 262.744 |
| Tilgodehavender..... | | 927.867 | 523.708 |
| Likvide beholdninger..... | 11 | 6.961.391 | 11.859.506 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 7.889.258 | 12.383.214 |
| AKTIVER..... | | 389.939.258 | 382.233.214 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Andelsindskud..... | | 1.530.400 | 1.519.600 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... | | 335.458.614 | 323.191.780 |
| Overført resultat..... | | -67.148.184 | -44.060.203 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | | 269.840.830 | 280.651.177 |
| Andre reserver..... | | 53.043.923 | 29.782.397 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning). | | 53.043.923 | 29.782.397 |
| Reserve for byfornyelsestilskud..... | | 4.020.602 | 3.945.602 |
| Andre reserver (bunden)..... | | 4.020.602 | 3.945.602 |
| ANDRE RESERVER..... | | 57.064.525 | 33.727.999 |
| EGENKAPITAL..... | | 326.905.355 | 314.379.176 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere..... | | 991.208 | 1.034.931 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 991.208 | 1.034.931 |
| Prioritetsgæld..... | 12 | 58.500.343 | 60.433.677 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | | 581.552 | 606.005 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | | 59.081.895 | 61.039.682 |
| Prioritetsgæld..... | 12 | 1.933.334 | 1.910.688 |
| Mellemregning andelshavere ved salg..... | | 0 | 2.000.897 |
| Forudmodtaget boligafgift mv..... | | 65.719 | 13.147 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 292.434 | 113.248 |
| Anden gæld..... | 13 | 97.488 | 562.659 |
| Varmeregnskab..... | 14 | 224.237 | 355.031 |
| Netværksregnskab..... | 15 | 347.588 | 823.755 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.960.800 | 5.779.425 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 62.042.695 | 66.819.107 |
| PASSIVER..... | | 389.939.258 | 382.233.214 |
| Eventualposter mv. | 16 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 17 | | |
| Nøgleoplysninger | 18 | | |
| Andelsværdiberegning | 19 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

| EGENKAPITAL | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| Andelsindskud | | |
| Primo..... | 1.519.600 | 1.519.600 |
| Tilgang nye andele..... | 10.800 | 0 |
| | 1.530.400 | 1.519.600 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | | |
| Primo..... | 323.191.780 | 361.274.946 |
| Årets tilgang..... | 12.266.834 | -38.083.166 |
| | 335.458.614 | 323.191.780 |
| Overført resultat mv. | | |
| Primo..... | -44.060.203 | -133.252.263 |
| Tillægsværdi nye andele..... | 2.061.843 | 307.510 |
| Overført til reserve for byfornyelsestilskud..... | -75.000 | -3.945.602 |
| Overførsel til/fra andre poster..... | -23.261.526 | 85.441.000 |
| Rest af årets resultat..... | -1.813.298 | 7.389.152 |
| | -67.148.184 | -44.060.203 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | 269.840.830 | 280.651.177 |
| Andre reserver | | |
| Primo..... | 29.782.397 | 115.223.397 |
| Overførsel til/fra andre poster..... | 23.261.526 | -85.441.000 |
| | 53.043.923 | 29.782.397 |
| Andre reserver (ikke bunden)..... | 53.043.923 | 29.782.397 |
| Reserve for byfornyelsestilskud | | |
| Reserve primo..... | 3.945.602 | 0 |
| Reserveret i året..... | 75.000 | 3.945.602 |
| | 4.020.602 | 3.945.602 |
| Andre reserver (bunden)..... | 4.020.602 | 3.945.602 |
| ANDRE RESERVER..... | 57.064.525 | 33.727.999 |
| EGENKAPITAL..... | 326.905.355 | 314.379.176 |

NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------|
| | Regnskab 2022 kr. | Budget 2022 kr. | Regnskab 2021 kr. | Note |
| Lejeindtægter | | | | 1 |
| Lejeindtægt, udlejede lejligheder..... | 1.219.893 | 897.253 | 1.331.062 | |
| Lejeindtægt, erhverv..... | 426.269 | 416.832 | 414.791 | |
| Lejetab, tomgangsleje mv..... | -27.536 | 0 | -46.399 | |
| | 1.618.626 | 1.314.085 | 1.699.454 | |
| Ejendomsskat og forsikringer | | | | 2 |
| Ejendomsskat..... | 1.255.572 | 1.255.572 | 1.255.572 | |
| Forsikringer..... | 328.672 | 304.899 | 337.429 | |
| Andre forsikringer..... | 1.846 | 0 | 1.703 | |
| | 1.586.090 | 1.560.471 | 1.594.704 | |
| Forbrugsafgifter | | | | 3 |
| Elforbrug, fællesarealer..... | 243.564 | 176.574 | 135.132 | |
| Vandforbrug..... | 620.450 | 703.200 | 677.050 | |
| Renovation..... | 818.048 | 818.048 | 743.769 | |
| | 1.682.062 | 1.697.822 | 1.555.951 | |
| Renholdelse | | | | 4 |
| Vicevært m.fl..... | 412.085 | 352.000 | 368.819 | |
| Ejendomsservice..... | 146.997 | 120.000 | 115.930 | |
| Trappevask..... | 370.789 | 369.899 | 341.696 | |
| Øvrig renholdelse..... | 88.785 | 100.239 | 126.564 | |
| Pasning af grønne og befæstede arealer..... | 0 | 20.000 | 0 | |
| Skadedyrsbekæmpelse..... | 15.806 | 0 | 37.100 | |
| | 1.034.462 | 962.138 | 990.109 | |

NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------|
| | Regnskab 2022 kr. | Budget 2022 kr. | Regnskab 2021 kr. | Note |
| Vedligeholdelse, løbende | | | | 5 |
| Blikkenslager..... | 73.658 | 0 | 62.062 | |
| VVS..... | 126.660 | 0 | 299.441 | |
| Nye radiatormålere..... | 0 | 0 | 1.311 | |
| Murer..... | 8.634 | 0 | 0 | |
| Tagdækningsarbejde..... | 53.050 | 0 | 50.225 | |
| Tømrer og snedker..... | 46.969 | 0 | 321.064 | |
| Gulvbelægning..... | 8.630 | 0 | 0 | |
| Elektriker..... | 146.397 | 0 | 483.999 | |
| Legionella bekæmpelsesanlæg..... | 0 | 0 | 148.636 | |
| Maler..... | 45.663 | 0 | 60.588 | |
| Brandsikring..... | 698 | 0 | 17.343 | |
| Varmeanlæg..... | 22.254 | 0 | 171.514 | |
| Låseservice..... | 30.820 | 0 | 19.052 | |
| Skydedøre og porte..... | 2.318 | 0 | 7.113 | |
| Garmester..... | 0 | 0 | 2.873 | |
| Forbrug elpærer..... | 9.179 | 0 | 11.244 | |
| Småanskaffelser..... | 0 | 0 | 6.617 | |
| Arkitekt og rådgivende ingeniør..... | 12.750 | 0 | 0 | |
| Gårdanlæg/maskiner/redskaber..... | 1.313.601 | 0 | 395.515 | |
| Selvrisiko, forsikringskade..... | 0 | 0 | 10.000 | |
| Diverse vedligeholdelse..... | 13.400 | 3.000.700 | 86.580 | |
| | 1.914.681 | 3.000.700 | 2.155.177 | |
| Administrationsomkostninger | | | | 6 |
| Administration..... | 448.649 | 448.650 | 481.800 | |
| Anden administration..... | 13.280 | 0 | 5.432 | |
| Administration af digital postkasse..... | 698 | 0 | 0 | |
| Revision..... | 46.659 | 46.659 | 39.175 | |
| Revision vedrørende tidligere år..... | -5.300 | 0 | 0 | |
| Advokat..... | 6.605 | 10.000 | -550 | |
| Anden rådgivning (materiale til valuar)..... | 61.185 | 42.700 | 47.813 | |
| Udlejningshonorar..... | 0 | 8.000 | 0 | |
| Kontingenter/abonnemeter (ABF)..... | 15.153 | 14.850 | 16.955 | |
| Kontorartikler mv..... | 23.924 | 0 | 3.872 | |
| Porto/gebyrer/stempel..... | 49.660 | 30.250 | 25.997 | |
| Telefon og internet..... | 2.981 | 0 | 2.200 | |
| Diverse udgifter/øredifferencer..... | 0 | 0 | -11 | |
| Handelsværdiurdering..... | 37.700 | 0 | 0 | |
| Bestyrelsesgodtgørelse..... | 19.750 | 23.400 | 23.100 | |
| Målerpasning og varmeregnskab..... | 24.776 | 17.400 | 20.791 | |
| Generalforsamling..... | 2.791 | 20.000 | 2.489 | |
| Gårdfest..... | 64.903 | 50.000 | 0 | |
| Repræsentation..... | 0 | 0 | 500 | |
| Diverse omkostninger/tab på lejere..... | 52.935 | 0 | -157.086 | |
| | 866.349 | 711.909 | 512.477 | |

NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | | |
|---|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| | Regnskab 2022 kr. | Budget 2022 kr. | Regnskab 2021 kr. | Note |
| Andre finansielle indtægter | | | | 7 |
| Renteindtægter Gl..... | 1.180 | 0 | 1.288 | |
| Diverse renteindtægter..... | 27.503 | 0 | 5.196 | |
| | 28.683 | 0 | 6.484 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | 8 |
| Negativ rente af indestående..... | 74.748 | 110.000 | 83.976 | |
| Prioritetsrenter..... | 973.748 | 973.747 | 1.003.715 | |
| | 1.048.496 | 1.083.747 | 1.087.691 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | 9 |
| | | Grunde og bygninger | Netværksanlæg | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 46.457.714 | 2.057.293 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 46.457.714 | 2.057.293 | |
| Opskrivninger 1. januar 2022..... | | 323.191.780 | 0 | |
| Årets opskrivninger | | 12.266.834 | 0 | |
| Opskrivninger 31. december 2022..... | | 335.458.614 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | | 0 | 1.856.787 | |
| Årets afskrivninger | | 0 | 66.834 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | | 0 | 1.923.621 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 381.916.328 | 133.672 | |
| Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 46.457.714 kr. | | | | |
| | | 2022 kr. | 2021 kr. | |
| Andre tilgodehavender | | | | 10 |
| Tilgodehavende forsikringsrefusion..... | | 0 | 64.661 | |
| Lejelejligheder til salg..... | | 615.527 | 116.700 | |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 13.643 | |
| Mellemregning med administrator..... | | 10.087 | 9.570 | |
| | | 625.614 | 204.574 | |

NOTER

| | | | | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|---|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------|
| Likvide beholdninger | | | | | | |
| Nykredit Bank 8117-2382886..... | | | | 6.958.282 | 11.859.462 | 11 |
| Nykredit Bank bestyrelseskonto..... | | | | 3.109 | 44 | |
| | | | | 6.961.391 | 11.859.506 | |
| Prioritetsgæld | | | | | | |
| | Restgæld primo | Afdrag i året | Renter og bidrag | Restgæld ultimo | Kursværdi ultimo | 12 |
| RD 66.567.000..... | 62.344.365 | 1.910.688 | 973.748 | 60.433.677 | 45.620.107 | |
| | 62.344.365 | 1.910.688 | 973.748 | 60.433.677 | 45.620.107 | |
| | | | | 2022 kr. | 2021 kr. | |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen: | | | | | | |
| Kort del af gæld (under 1 år)..... | | | | 1.933.334 | 1.910.688 | |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)..... | | | | 58.500.343 | 60.433.677 | |
| | | | | 60.433.677 | 62.344.365 | |
| Informationer om indregnede lån | | | | | | |
| Lån med hovedstol 66.567.000 kr. fra Realkredit Danmark er et kontantlån. Lånet har en rente på 1,18 % og en restløbetid på 26 år og 9 måneder. | | | | | | |
| | | | | 2022 kr. | 2021 kr. | |
| Anden gæld | | | | | | |
| Skyldig el..... | | | | 35.000 | 15.164 | 13 |
| Skyldig vand..... | | | | 3.091 | 0 | |
| A-skat og AM-bidrag..... | | | | 9.627 | 9.249 | |
| ATP og sociale udgifter..... | | | | 852 | 852 | |
| Feriepengeforpligtelse..... | | | | 2.259 | 0 | |
| Opsparing feriefond..... | | | | 0 | 2.036 | |
| Skyldig revision..... | | | | 46.659 | 45.300 | |
| Skyldig ejendomsservice..... | | | | 0 | 5.813 | |
| Honorar ekstraarbejde..... | | | | 0 | 72.394 | |
| Diverse omkostningskreditorer..... | | | | 0 | 411.851 | |
| | | | | 97.488 | 562.659 | |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|--|----------------|----------------|-----------|
| Varmeregnskab | | | 14 |
| Indbetalt a conto varme..... | 589.520 | 628.647 | |
| Afholdte varmeudgifter..... | -331.002 | -351.414 | |
| EMO - Energimærkning..... | -24.000 | -27.000 | |
| Afregning varme..... | -10.281 | 104.798 | |
| | 224.237 | 355.031 | |
| | | | |
| Netværksregnskab | | | 15 |
| Saldo primo..... | 823.755 | 720.699 | |
| Indbetalt netværksbidrag..... | 327.500 | 328.920 | |
| Netværksudgifter til leverandører og vedligeholdelse..... | -736.833 | -159.030 | |
| Afskrivning netværksanlæg..... | -66.834 | -66.834 | |
| | 347.588 | 823.755 | |
| | | | |
| Eventualposter mv. | | | 16 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | | | |
| <p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabs balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.</p> | | | |
| <p>Administrator har oplyst, at foreningen har afgivet garanti for flere andelshavere i forbindelse med finansiering af køb af andelen.</p> | | | |
| <p>Foreningen har modtaget tilskud fra Københavns Kommune på 3.945.602 kr. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 31. december 2020, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.</p> | | | |
| <p>En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns Kommune på 75.000 kr. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 31. december 2021, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.</p> | | | |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 17 |
| <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.434 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 382.050 tkr.</p> | | | |

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

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 | 243 | 15.214 | 15.106 |
| B2 | Erhvervsandele | 2 | 84 | 84 |
| B3 | Boliglejemål | 31 | 1.873 | 1.981 |
| B4 | Erhvervslejemål | 3 | 319 | 319 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 1 | 33 | 33 |
| B6 | I alt | 280 | 17.523 | 17.523 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|---|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |

| | | |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1997 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1918 |

| | 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 | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Sæt kryds | Ja | Nej | |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | kr. | Gns. kr. pr. m² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 382.050.000 | | 21.803 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 53.043.923 | | 3.027 |
| | | | % | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | 14 | |

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

| | Ja | Nej |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | <input checked="" type="checkbox"/> |

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|--------------------------|---|
| H1 Boligafgift | 696 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 28 |
| H3 Boliglejeindtægter | 75 |

| | 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) | -75 | 486 | -119 |

| | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|-----------------------------|------------------------------------|
| K1 Andelsværdi | 18.607 |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 3.540 |
| K3 Teknisk andelsværdi | 22.147 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | 2020 kr. pr. m ² | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende | 78 | 123 | 109 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 354 | 2 | 289 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 432 | 125 | 398 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| | |
|--|------|
| P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 84 % |
|--|------|

| | 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) | 123 | 124 | 125 |

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

19

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 269.840.830.

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 9)..... | 48.515.007 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 382.050.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi..... | 171.000.000 |

Ejendommen blev den 31. december 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Danbolig til en kontant handelspris på kr. 382.050.000 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 udlejningsejendom kan opgøres således:

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022..... | | 269.840.830 |
| Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 382.050.000 | |
| - Bogført værdi af ejendom..... | <u>382.050.000</u> | 0 |
| Bogført værdi prioritetsgæld..... | 60.433.677 | |
| - Kursværdi prioritetsgæld..... | <u>45.620.107</u> | 14.813.570 |
| Foreningens formue pr. 31. december 2022..... | | 284.654.400 |

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:

$$\frac{284.654.400}{1.530.400} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 186,0000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lea Tatiana Fromberg Mannov Juhl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup.

Serienummer: f47c6cc4-e080-482f-a320-558cb046597a

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-04-03 05:58:09 UTC



Jan Herbo-Rasmussen

HERBO-ADMINISTRATION A/S CVR: 47470811

Daglig leder

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: fc58bf3a-53b2-403a-8b9d-0daa74f5d76d

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-03 06:09:51 UTC



Jan Herbo-Rasmussen

HERBO-ADMINISTRATION A/S CVR: 47470811

Administrator/dirigent

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: fc58bf3a-53b2-403a-8b9d-0daa74f5d76d

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-03 06:09:51 UTC



Michael Boel Klausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup

Serienummer: 30c8f7fa-5209-496b-ab19-66ef0ef5aaeb

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-03 07:39:57 UTC



Jon Murray Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Borup - Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-527530951235

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-04-03 08:03:37 UTC



Susanne Ninja Clemén

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup

Serienummer: 87b22e14-28f9-4e23-bc75-d2e980ac3b11

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-04-04 08:15:30 UTC



Ane Weitling Jantzen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup

Serienummer: 69a142cc-f510-4612-ba01-2b77ae6a5f92

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-04 10:22:18 UTC



Jesper Buch

Revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-04-04 11:09:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>