

ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 7. december 2023

Mette Leth

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-24
Andelsværdiberegning.....	23-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV Statholdervej 13 kl. 2400 København NV Telefon: 35 81 57 19 Hjemmeside: www.matoso.dk E-mail: bestyrelsen@matosa.dk CVR-nr.: 16 11 17 16 Stiftet: 1. januar 1970 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Mette Leth, formand Herluf Christensen Kirsten Leth Lars Jørgensen Rebecca Krebs Mikkel Bøgvad Okholm
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV.

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. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. november 2023

Bestyrelse:

Mette Leth
Formand

Herluf Christensen

Kirsten Leth

Lars Jørgensen

Rebecca Krebs

Mikkel Bøgvad Okholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 aflægges 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 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:

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.

Randers, den 21. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Busch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46256

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV anvendes arealet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede 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.....	54	3.714
Boliglejemaal.....	2	120
	56	3.834

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.962	9.650
Valuarvurdering.....	26.090	25.274
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.260	15.751
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.332	3.227
Foreslået andelsværdi.....	22.774	22.061
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		549
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		1.100
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		7 %
Øvrige omkostninger.....		66 %
Finansielle poster, netto.....		28 %
Afdrag.....		-1 %
		100 %
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 89 %

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Statsholdevej 13, kld.

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 MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV for 2022/23 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 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 - 10 år 0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

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 og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

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 acontoskatter.

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, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 20, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 2, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....		2.062.827	2.144.824	2.154.934
Lejeindtægter.....	1	139.790	140.441	178.399
Vaskeriindtægter.....	2	13.585	16.000	13.775
Øvrige indtægter.....	3	108.732	100.152	113.022
INDTÆGTER.....		2.324.934	2.401.417	2.460.130
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-601.413	-568.000	-566.871
Forbrugsafgifter.....	5	-135.300	-60.000	-114.666
Renholdelse.....	6	-145.644	-140.000	-141.366
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-112.865	-663.966	-1.123.153
Administrationsomkostninger.....	8	-105.289	-88.610	-86.488
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	-16.244	0	-22.934
Afskrivninger.....	10	-9.222	-27.000	-27.240
OMKOSTNINGER.....		-1.125.977	-1.547.576	-2.082.718
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.198.957	853.841	377.412
Andre finansielle indtægter.....	11	0	0	4.616
Andre finansielle omkostninger.....	12	-448.412	-520.907	-150.302
Finansielle poster.....		-448.412	-520.907	-145.686
RESULTAT FØR SKAT.....		750.545	332.934	231.726
Skat af årets resultat.....	13	-43.758	0	-7.681
ÅRETS RESULTAT.....		706.787	332.934	224.045
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		706.787	332.934	224.045
DISPONERET I ALT.....		706.787	332.934	224.045
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		706.787	332.934	224.045
Afdrag på prioritetsgæld.....		-570.559	0	-760.738
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar....		9.222	0	27.240
LIKVIDITETSRESULTAT.....		145.450	332.934	-509.453

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		96.900.000	98.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		55.330	64.552
Materielle anlægsaktiver.....	14	96.955.330	98.164.552
ANLÆGSAKTIVER.....		96.955.330	98.164.552
Andre tilgodehavender.....		182	14.926
Periodeafgrænsningsposter.....		133.438	42.738
Tilgodehavender.....		133.620	57.664
Likvide beholdninger.....	15	16.064.552	2.105.426
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.198.172	2.163.090
AKTIVER.....		113.153.502	100.327.642

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		1.652.221	1.652.221
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		36.510.267	43.589.033
Overført resultat.....		46.419.575	42.867.575
EGENKAPITAL.....		84.582.063	88.108.829
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		0	28.857
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	28.857
Prioritetsgæld.....	16	25.000.000	12.055.257
Langfristede gældsforpligtelser.....		25.000.000	12.055.257
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.350.968	86.542
Selskabsskat.....		47.153	7.681
Anden gæld.....	17	173.318	40.476
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.571.439	134.699
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.571.439	12.189.956
PASSIVER.....		113.153.502	100.327.642
 Eventualposter mv.	 18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.652.221	1.652.221
	1.652.221	1.652.221
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	43.589.033	35.489.033
Årets tilgang.....	-7.078.766	8.100.000
	36.510.267	43.589.033
Overført resultat mv.		
Primo.....	42.867.575	44.475.191
Kursgevinst ved indfrielse af lån.....	2.845.213	0
Rest af årets resultat.....	706.787	-1.607.616
	46.419.575	42.867.575
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	84.582.063	88.108.829
EGENKAPITAL.....	84.582.063	88.108.829

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	132.000	132.000	132.000	
Lejeindtægt, antenneleje.....	7.790	8.441	46.399	
	139.790	140.441	178.399	
Vaskeriindtægter				2
Vaskeriindtægter.....	13.585	16.000	13.775	
	13.585	16.000	13.775	
Øvrige indtægter				3
Gebyrer.....	9.300	24.000	3.000	
Hoveridag.....	32.400	12.000	31.900	
Leje af have.....	2.880	0	2.880	
Opkrævet internet.....	64.152	64.152	75.242	
	108.732	100.152	113.022	
Ejendomsskat og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	531.087	508.000	507.575	
Forsikringer.....	70.326	60.000	59.296	
	601.413	568.000	566.871	
Forbrugsafgifter				5
Elforbrug.....	67.584	60.000	46.950	
Fibia.....	67.716	0	67.716	
	135.300	60.000	114.666	
Renholdelse				6
Ejendomsservice.....	127.238	140.000	123.613	
Snerydning, grus og saltning.....	18.406	0	17.753	
	145.644	140.000	141.366	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	15.740	0	25.884	
Murer.....	0	0	3.825	
Rådgivning.....	30.879	15.000	20.069	
Fibia.....	0	67.716	0	
Småanskaffelser.....	66.246	100.000	100.625	
Omkostninger til byggesag.....	0	481.250	972.750	
	112.865	663.966	1.123.153	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	4.671	88.610	0	
Revision.....	46.875	0	62.625	
Anden rådgivning.....	30.750	0	0	
Kontingenter/abonnementer.....	11.933	0	11.610	
Kontorartikler mv.....	8.789	0	9.387	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.271	0	2.044	
Telefon og internet.....	0	0	822	
	105.289	88.610	86.488	
Øvrige foreningsomkostninger				9
Øvrige salgsomkostninger.....	7.500	0	12.684	
Anden Repræsentation.....	8.744	0	10.250	
	16.244	0	22.934	
Afskrivninger				10
Afskrivning driftsmidler.....	9.222	27.000	27.240	
	9.222	27.000	27.240	
Andre finansielle indtægter				11
Diverse renteindtægter.....	0	0	4.616	
	0	0	4.616	
Andre finansielle omkostninger				12
Renteomkostninger bank.....	2.606	0	9.399	
Låneomkostninger.....	188.419	0	0	
Prioritetsrenter.....	251.855	520.907	140.903	
Renter, SKAT.....	5.532	0	0	
	448.412	520.907	150.302	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2021/22 kr.	Note
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.		
Skat af årets resultat				13
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.	39.138	0	7.681	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	4.620	0	0	
	43.758	0	7.681	
 Materielle anlægsaktiver				 14
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2022.....	54.510.967		1.045.280	
Tilgang.....	5.878.766		0	
Kostpris 30. juni 2023.....	60.389.733		1.045.280	
Opskrivninger 1. juli 2022.....	43.589.033		0	
Årets opskrivninger	-7.078.766		0	
Opskrivninger 30. juni 2023.....	36.510.267		0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	0		980.728	
Årets afskrivninger	0		9.222	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	0		989.950	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	96.900.000		55.330	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 60.389.733 kr.				
		2023 kr.	2022 kr.	
Likvide beholdninger				15
Indestående i pengeinstitutter.....	16.059.552		2.100.426	
Kassebeholdning.....	5.000		5.000	
	16.064.552		2.105.426	

NOTER

				Note
Prioritetsgæld				16
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo
Realkredit Danmark.....	0	12.055.257	122.937	0
Realkredit Danmark.....	29	0	128.918	25.000.000
		12.055.257	251.855	25.000.000
			2023	2022
			kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Lang del af gæld (mere end 1 år).....		25.000.000		12.055.257
		25.000.000		12.055.257
Restgæld efter 5 år, afrundet.....		25.000.000		0
Informationer om indregnede lån				
Realkredit kontantlån har en rente på 3,3140% + bidrag. Lånet er afdragsfrit og har en restløbetid på 29 år.				
Anden gæld				17
Vand og varme regnskab.....		132.843		1
Skyldig revisor.....		37.000		37.000
Nøglededeposita.....		3.475		3.475
		173.318		40.476
Eventualposter mv.				18
Eventualforpligtelser				
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.				
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 det ikke vurderes som sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				19
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.000 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 96.900 tkr.				

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2023		30-6-2022	30-6-2021
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	54	3.714	3.655
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	120	179
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	56	3.834	3.834

	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	1970
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	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	96.900.000		25.274
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	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	548
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	1.100

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-501	61	190

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	22.774
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.332
K3 Teknisk andelsværdi	26.106

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	293	29
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	0	293	29

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71 %
--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	45	162	154

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 84.582.063.

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 14).....	60.389.733
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	96.900.000
3. Kontantejendomsværdi.....	37.000.000

Ejendommen blev den 31. juli 2023 vurderet af ejendomsmægler til en kontant handelspris på kr. 96.900.000 pr. 30. juni 2023.

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 30. juni 2023.....		84.582.063
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	96.900.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>96.900.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	25.000.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>25.000.000</u>	0
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....		84.582.063

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge anden kilde i følgende brøk:

$$\frac{84.582.063}{3.714} \times \text{areal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 22.773,85, svarende til 22.773,85 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 444,86 kr. pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele (efter størrelse)

	Antal andele	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	
50 kvm.....	3	1.138.692	3.416.077
59 kvm.....	9	1.343.657	12.092.912
60 kvm.....	24	1.366.431	32.794.338
65 kvm.....	4	1.480.300	5.921.200
78 kvm.....	1	1.776.360	1.776.360
79 kvm.....	4	1.799.134	7.196.535
87 kvm.....	1	1.981.325	1.981.325
92 kvm.....	4	2.095.194	8.380.775
120 kvm.....	3	2.732.861	8.198.584
124 kvm.....	1	2.823.957	2.823.957
	54		84.582.063

PENNEO

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

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

Rebecca Krebs

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 36d748e0-862d-4f13-92ae-87de8ac4d61d

IP: 89.239.xxx.xxx

2023-12-11 13:10:25 UTC



Lars Johnsen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66ce5660-3a90-4ae2-b3b2-eb8fbb69e3ae

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-11 21:46:17 UTC



Mikkel Bøgvad Okholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0129f28b-9427-4262-b9c3-cc9652a1139a

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-12-12 15:45:50 UTC



Herluf Verner Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: db26589f-37ee-4f28-85fd-6db499a0078a

IP: 89.239.xxx.xxx

2023-12-14 15:31:36 UTC



Mette Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4a3e3102-e035-4273-b820-e03e0b239575

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-12-15 11:04:05 UTC



Kirsten Leth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bf81095f-c0c9-41fe-b345-d6a5072dab51

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-12-16 15:49:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: VCNFX-41QEI-4QHGE-N7WGL-MPYJA-X0A6M

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

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

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

Søren Busch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9660a7bc-d113-413b-a83c-52e09008aad8

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-12-16 20:54:14 UTC



Ole Jørgensen

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9fdf5404-a4f1-4239-b41d-ef16393df12c

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-12-16 21:20:57 UTC



Mette Leth

Dirigent

Serienummer: 4a3e3102-e035-4273-b820-e03e0b239575

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-12-18 22:02:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: VCNFX-41QEI-4QHGE-N7WGL-MPYJA-X0A6M

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**