

**Andelsboligforeningen
Lersøgaard**

Årsrapport for 2022
(96. regnskabsår)

Budget for 2023

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Lersøgaard
Hothers Plads 1-35, Midgårdsgade 5-15 og Borgmestervangen 10-22
2200 København N

CVR nr. 65 01 95 15
Matr. nr.: 5245 og 167b Udenbys Klædebo Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 335 beboelsesandele

Bestyrelse

Troels Glismann (formand)
Andreas Nøhr Lawaetz (næstformand)
Jens Magelund Tarp
Charlotte Arensbak
Loke Leonhardt L. Bennedsen
Anders Dürr
Louise Jæger

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Revision

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lersøgaard.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

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

København, den 29. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lersøgaard

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 30-31 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede antenneplads. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Briksystem på opgangsdøre afskrives lineært over 5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Nøgleoplysninger:

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	15.003.698	15.000.000	14.806.065
	339.465	340.000	341.257
	73.941	74.000	71.787
	129.600	100.000	116.400
1	36.708	17.500	42.626
	15.583.412	15.531.500	15.378.135
OMKOSTNINGER:			
	734.026	890.000	927.511
	75.856	100.000	94.252
	4.378.138	0	0
	1.395.499	1.395.500	1.395.499
	831.075	831.000	717.908
	820.168	760.000	711.057
	285.644	200.000	158.155
	862.616	890.000	888.769
	0	2.000	2.050
	81.471	85.000	80.407
2	198.218	200.000	155.029
3	842.181	850.000	814.021
4	372.523	500.000	493.646
	669.818	670.000	669.818
5	907.910	962.250	913.777
6	945.306	800.000	658.905
	0	1.674.450	0
	130.063	80.000	86.625
	500.075	500.000	488.355
	38.000	35.000	34.000
7	217.926	200.000	211.324
	225.045	400.000	503.819
	304.590	310.000	304.578
8	91.020	90.000	84.475
9	75.088	75.000	60.142
10	32.436	50.000	53.126
11	106.250	106.300	106.250
	13.545	15.000	13.167
	15.134.487	12.671.500	10.626.665
	448.925	2.860.000	4.751.470
Resultatdisponering:			
	3.343.358	2.860.000	2.828.946
	-2.894.433	0	1.922.524
	448.925	2.860.000	4.751.470

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
12	Ejendommens værdi	426.400.000	419.800.000
11	Briksystem på opgangsdøre	212.500	318.750
	Anlægsaktiver i alt	426.612.500	420.118.750
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	6.756
	Voldgiftssag, tagprojekt	0	62.000
	Voldgiftssag, brandsikring	40.000	0
	Igangværende forsikringsager	0	22.640
	Andre tilgodehavender	211.786	217.919
	Mellemregning Gårdlauget Hothers Plads	13.306	0
	Forudbetalte omkostninger	159.310	141.669
	Afsluttet varmeregnskab	20.584	-562.305
	Andel egenkapital Gårdlauget Hothers Plads	672.059	559.494
	Tilgodehavender	1.117.045	448.173
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	17.361.670	16.552.322
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	2.530.476	2.413.642
	Arbejdernes Landsbank, viceværtkonto	9.900	8.391
	Likvide beholdninger	19.902.046	18.974.355
	Omsætningsaktiver i alt	21.019.091	19.422.528
	Aktiver i alt	447.631.591	439.541.278

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
	Egenkapital før reserver	<u>331.363.500</u>	<u>314.761.025</u>
	Reserver:		
13	Reserve til byfornyelsesstøtte	14.831.119	14.831.119
	Reserve til værdiregulering og vedligeholdelse	<u>52.660.952</u>	<u>47.597.126</u>
	Reserver i alt	<u>67.492.071</u>	<u>62.428.245</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>398.855.571</u>	<u>377.189.270</u>
14	Prioritetsgæld	<u>38.973.164</u>	<u>54.152.094</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>38.973.164</u>	<u>54.152.094</u>
14	Prioritetsgæld	2.969.832	2.858.124
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	8.026
	Deposita	77.846	2.130.269
	Igangværende handler	4.512.548	1.794.626
	Indbetalt garanti vedr. sammenlægning af andele	75.000	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	3.461.825	
	Afholdte udgifter	<u>-2.295.883</u>	311.463
	Skyldig selskabsskat	13.002	12.628
	Skyldige omkostninger	<u>988.686</u>	<u>1.084.778</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>9.802.856</u>	<u>8.199.914</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>48.776.020</u>	<u>62.352.008</u>
	Passiver i alt	<u>447.631.591</u>	<u>439.541.278</u>
15	Yderligere belåning		
16	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
17	Garantistillelser		
18	Eventualforpligtelse vedr. voldgiftssag		
19	Beregning af andelsværdi		
20	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	285.785	285.785
	285.785	285.785
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	325.341.896	314.941.896
Årets opskrivning til dagsværdi	6.600.000	10.400.000
	331.941.896	325.341.896
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-3.132.123	-6.220.657
Årets kursregulering	14.617.376	3.088.534
	11.485.253	-3.132.123
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-7.734.533	-4.645.999
Årets indeksregulering	0	-234
Årets afdrag prioritetsgæld	3.343.358	2.828.946
Overført resultat	-2.894.433	1.922.524
Regulering af reserve til værdiregulering og vedligeholdelse	-5.063.826	-7.839.770
	-12.349.434	-7.734.533
Egenkapital før reserver	331.363.500	314.761.025

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
Indtægtsført vedr. fraflyttere m.v.	7.429	12.188
Indtegningsgebyrer	18.000	18.500
Venteliste, honorar waitly modregnet honorar interne	875	3.025
Internetregnskab, ejd. andel	10.404	0
Udbetalt fra forsikring	0	7.563
Diverse indtægter	0	1.350
	<u>36.708</u>	<u>42.626</u>
Note 2 - Vaskeriudgifter:		
Rengøring	54.610	50.000
Gas, vand og varme	74.898	39.389
Reparation,service, sæbe skyllemiddel m.v.	68.710	65.640
	<u>198.218</u>	<u>155.029</u>
Note 3 - Vicevært:		
Viceværter	1.117.654	1.037.880
Lønrefusion, gårdlaug	-293.688	-230.345
Personaleudgifter	18.215	6.486
	<u>842.181</u>	<u>814.021</u>
Note 4 - Renholdelse:		
Rengøring, kontor og gårdtoiletter	32.073	33.951
Skadedyrsbekæmpelse	0	76.131
Trappevaskservice	388.143	368.638
Hovedrengøring	12.612	135.625
Vinduespolering	52.260	53.559
Regulering af foreningens andel i gårdlaugets egenkapital	-112.565	-174.258
	<u>372.523</u>	<u>493.646</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 5 - Reparation og vedligeholdelse:		
Abonnementer, tekniske anlæg, hjertestarter m.v.	164.863	106.704
Dørtelefon, reparation af dørtelefon m.v.	12.761	52.515
Elektriker, flytning af dåse m.v.	11.065	37.843
Facader, udskiftning af mursten	3.874	73.899
Faldstammer, fræsning af aflejring m.v.	15.508	43.744
Fællesarealer, indendørs	16.080	2.250
Grønne arealer, beskæring af træer m.v.	71.852	50.355
Kælder og loftsrum	5.163	8.772
Låse, køb og salg af nøgler m.v.	24.825	24.745
Murer, nedbankning af puds m.v.	27.265	0
Selvrisko, forsikring	11.354	10.000
Tag, reparation af tag efter vandskade m.v.	301.955	124.500
Varmeanlæg, service af varmecentral m.v.	88.410	133.221
Vedligeholdelse, diverse småanskaffelser	10.510	22.754
Ventilationsanlæg, rens	0	164.631
Videoovervågning	136.476	34.598
Vinduer og døre, vedligeholdelse af døre	5.949	19.420
VVS, reparation af vandrør i kælder	0	3.826
	<u>907.910</u>	<u>913.777</u>
Note 6 - Planlagt vedligeholdelse:		
Stigstreng, udskiftning	287.724	593.300
Kloak, foring af kloak m.v.	430.061	65.605
Udskiftning af varmemålere	227.521	0
	<u>945.306</u>	<u>658.905</u>
Note 7 - Teknisk bistand og andre honorarer:		
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. cirkulationstemperatur	0	5.859
Bang & Beenfeldt A/S, rådgivning vedr. stigstreng	0	38.281
Bang & Beenfeldt, energianalyse	7.031	9.581
Brunata, varmeregnskabshonorar	89.214	82.769
CEJ, digital postkasse	720	700
CEJ, gennemgang af valuarvurdering	5.000	0
CEJ, indhentning af tilbud på varmemålere	35.300	0
CEJ, venteliste oprettes til Waitly og data overførsel	0	31.875
Mico ApS, ny hjemmeside	0	18.443
Pålsson Arkitekter, 1 års eftersyn voldgiftssag	1.969	0
Pålsson Arkitekter, rådgivning lufttæthed m.v.	24.938	0
Pålsson Arkitekter, rådgivning brand- og fugttekniske spørgsmål	30.188	0
Redmark, deltagelse i generalforsamling	5.000	5.250
DK-Valuaren, valuarvurdering	18.566	18.566
	<u>217.926</u>	<u>211.324</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 8 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
Gebyrer Nets og pengeinstitutter	26.695	26.339
Gebyrer Visma	13.852	22.289
Forbrug, internet og telefon	8.595	7.260
Kontorhold	41.878	28.587
	<u>91.020</u>	<u>84.475</u>
Note 9 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Mødeudgifter, fortæring m.v.	50.849	60.142
Hjemmeside, kontor support	24.239	0
	<u>75.088</u>	<u>60.142</u>
Note 10 - Beboerlokale og hotellejlighed:		
Rengøring	99.329	40.549
Materialer og anskaffelser	19.165	27.181
Reparation og vedligeholdelse	17.581	51.744
Lejeindtægter, beboerlokale	-73.125	-38.640
Lejeindtægter, hotellejlighed	-54.775	-51.300
Boligafgift, varme og antenne til foreningen	24.261	23.592
	<u>32.436</u>	<u>53.126</u>
Note 11 - Afskrivninger, nøglesystem:		
Briksystem på opgangsdøre:		
Saldo 1. januar	318.750	425.000
Årets afskrivning	-106.250	-106.250
Saldo 31. december	<u>212.500</u>	<u>318.750</u>
		<u>kr.</u>
Note 12 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum og opgørelsesomkostninger samt tilgange før 2006		94.005.864
Tilgang før 2006, kontor og vaskeri		80.240
Tilgang 2012, hotellejlighed		372.000
		<u>94.458.104</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2022		325.341.896
Årets opskrivning til dagsværdi		6.600.000
		<u>331.941.896</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022		<u>426.400.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u>340.000.000</u>

Noter

Note 12 - Ejendommens værdi: (fortsat)

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 30. januar 2023 af ejendomsmægler og valuar, MDE Jens Christian Laasholdt og ejendomsmægler og valuar, MDE Jørn Søby, DK-Valuaren, Aurikelvej 12, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 4,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 363.800.000 eller 507.900.000.

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

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 22. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar, MDE Jens Christian Laasholdt og ejendomsmægler og valuar, MDE Jørn Søby, DK-Valuaren, Aurikelvej 12, 2000 Frederiksberg.

Note 13 - Reserve til byfornyelsesstøtte:

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 14.831.119 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. marts 2038. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da.

Note 14 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2022	Indfriet (-) optaget (+)	Afdrag inkl. delindfrielse	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	5.212.164	-5.212.164	0	0	0
b)	1.794.323	-1.794.323	0	0	0
c)	15.912.806	0	1.313.992	14.598.814	12.676.965
d)	30.958.802	0	1.049.506	29.909.295	21.440.457
e)	0	9.900.000	979.860	8.920.140	7.825.574
	<u>53.878.095</u>	<u>2.893.513</u>	<u>3.343.358</u>	53.428.249	41.942.996
Kort del af gæld (næste års afdrag)				<u>-2.969.832</u>	<u>-2.969.832</u>
				<u>50.458.417</u>	<u>38.973.164</u>

- a) RealDK, fastforrentet indeksslån med afdrag og rentestøtte, 2,5%
- b) RealDK, fastforrentet indeksslån med afdrag 2,5%
- c) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,9900%, udløber i 2033
- d) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,7488%, udløber i 2048
- e) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6592%, udløber i 2036

Note 15 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indeksslån i ejendommen for oprindeligt kr. 2.604.242. Til lånene ydes der fuld ydelsesstøtte.

Noter

Note 16 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst fem afgiftspantebreve på i alt kr. 15.962.591.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 426.400.000.

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

Note 17 - Garantistillelser:

Foreningen har garanteret for 2 medlemmers indskud for oprindelig kr. 60.900.

Note 18 - Eventualforpligtelse vedr. voldgiftssag:

Foreningen er involveret i en igangværende voldgiftssag mod den entreprenør og rådgiver, der udførte brandsikring på tag. Sagen forventes ikke at påvirke foreningen væsentligt.

		kr.
Note 19 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		398.855.571
Reserve til byfornyelsesstøtte		-14.831.119
Reserve til værdiregulering og vedligeholdelse		-52.660.952
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	409.400.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-426.400.000	-17.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		314.363.500
Andelsindskud		285.785
Andelskronens værdi	$\frac{314.363.500}{285.785} =$	1.100,00

I henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 22. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 409.400.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.065,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.100,00.

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1.284,27.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.100,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
0020 - Midgårdsgade 5, st.	104	1.320	1.405.800	1.452.000
0040 - Midgårdsgade 5, 1.	104	1.320	1.405.800	1.452.000
0050 - Midgårdsgade 5, 2. tv.	52	660	702.900	726.000
0060 - Midgårdsgade 5, 2. th.	52	660	702.900	726.000
0070 - Midgårdsgade 5, 3. tv.	52	660	702.900	726.000
0080 - Midgårdsgade 5, 3. th.	52	660	702.900	726.000
0090 - Midgårdsgade 5, 4. tv.	52	660	702.900	726.000
0100 - Midgårdsgade 5, 4. th.	52	660	702.900	726.000
0110 - Midgårdsgade 5, 5. tv.	52	660	702.900	726.000
0120 - Midgårdsgade 5, 5. th.	52	660	702.900	726.000
0130 - Midgårdsgade 7, st.	60	660	702.900	726.000
0140 - Midgårdsgade 7, 1. tv.	51	660	702.900	726.000
0150 - Midgårdsgade 7, 1. th.	55	660	702.900	726.000
0160 - Midgårdsgade 7, 2. sal	106	1.320	1.405.800	1.452.000
0180 - Midgårdsgade 7, 3. tv.	51	660	702.900	726.000
0190 - Midgårdsgade 7, 3. th.	55	660	702.900	726.000
0200 - Midgårdsgade 7, 4. tv.	102	1.320	1.405.800	1.452.000
0210 - Midgårdsgade 7, 4. th.	55	660	702.900	726.000
0230 - Midgårdsgade 7, 5. th.	55	660	702.900	726.000
0240 - Midgårdsgade 9, st. tv.	79	815	867.975	896.500
0250 - Midgårdsgade 9, st. th.	73	815	867.975	896.500
0260 - Midgårdsgade 9, 1. tv.	73	815	867.975	896.500
0280 - Midgårdsgade 9, 2. tv.	73	815	867.975	896.500
0290 - Midgårdsgade 9, 1. th.	138	1.630	1.735.950	1.793.000
0300 - Midgårdsgade 9, 3. tv.	73	815	867.975	896.500
0310 - Midgårdsgade 9, 3. th.	73	815	867.975	896.500
0320 - Midgårdsgade 9, 4.	138	1.630	1.735.950	1.793.000
0340 - Midgårdsgade 9, 5. tv.	73	815	867.975	896.500
0350 - Midgårdsgade 9, 5. th.	73	815	867.975	896.500
0360 - Midgårdsgade 11, st. tv.	56	660	702.900	726.000
0370 - Midgårdsgade 11, st. th.	56	660	702.900	726.000
0380 - Midgårdsgade 11, 1. tv.	56	660	702.900	726.000
0390 - Midgårdsgade 11, 1. th.	56	660	702.900	726.000
0400 - Midgårdsgade 11, 2. tv.	56	660	702.900	726.000
0410 - Midgårdsgade 11, 2. th.	56	660	702.900	726.000
0420 - Midgårdsgade 11, 3. tv.	56	660	702.900	726.000
0430 - Midgårdsgade 11, 3. th.	56	660	702.900	726.000
0440 - Midgårdsgade 11, 4. tv.	56	660	702.900	726.000
transport	2.584	30.900	32.908.500	33.990.000

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.584	30.900	32.908.500	33.990.000
0450 - Midgårdsgade 11, 4. th.	56	660	702.900	726.000
0460 - Midgårdsgade 11, 5. tv.	56	660	702.900	726.000
0470 - Midgårdsgade 11, 5. th.	56	660	702.900	726.000
0480 - Midgårdsgade 13, st. tv.	70	815	867.975	896.500
0490 - Midgårdsgade 13, st. th.	54	660	702.900	726.000
0500 - Midgårdsgade 13, 1. tv.	70	815	867.975	896.500
0510 - Midgårdsgade 13, 1. th.	54	660	702.900	726.000
0520 - Midgårdsgade 13, 2. tv.	70	815	867.975	896.500
0530 - Midgårdsgade 13, 2. th.	54	660	702.900	726.000
0540 - Midgårdsgade 13, 3. tv.	70	815	867.975	896.500
0550 - Midgårdsgade 13, 3. th.	54	660	702.900	726.000
0560 - Midgårdsgade 13, 4. tv.	70	815	867.975	896.500
0570 - Midgårdsgade 13, 4. th.	54	660	702.900	726.000
0590 - Midgårdsgade 13, 5.	124	1.475	1.570.875	1.622.500
0600 - Midgårdsgade 15, st. tv.	70	815	867.975	896.500
0610 - Midgårdsgade 15, st. th.	69	815	867.975	896.500
0620 - Midgårdsgade 15, 1. tv.	70	815	867.975	896.500
0630 - Midgårdsgade 15, 1. th.	69	815	867.975	896.500
0640 - Midgårdsgade 15, 2. tv.	70	815	867.975	896.500
0650 - Midgårdsgade 15, 2. th.	69	815	867.975	896.500
0660 - Midgårdsgade 15, 3. tv.	139	1.630	1.735.950	1.793.000
0680 - Midgårdsgade 15, 4. tv.	70	815	867.975	896.500
0690 - Midgårdsgade 15, 4. th.	69	815	867.975	896.500
0700 - Midgårdsgade 15, 5. tv.	70	815	867.975	896.500
0710 - Midgårdsgade 15, 5. th.	69	815	867.975	896.500
0720 - Hothers Plads 1, st. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
0730 - Hothers Plads 1, st. th.	78	815	867.975	896.500
0740 - Hothers Plads 1, 1. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
0750 - Hothers Plads 1, 1. th.	78	815	867.975	896.500
0760 - Hothers Plads 1, 2. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
0770 - Hothers Plads 1, 2. th.	78	815	867.975	896.500
0780 - Hothers Plads 1, 3. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
0790 - Hothers Plads 1, 3. th.	78	815	867.975	896.500
0800 - Hothers Plads 1, 4. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
0810 - Hothers Plads 1, 4. th.	78	815	867.975	896.500
0820 - Hothers Plads 1, 5. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
0830 - Hothers Plads 1, 5. th.	78	815	867.975	896.500
0840 - Hothers Plads 3, st.	112	1.320	1.405.800	1.452.000
0870 - Hothers Plads 3, 1.	112	1.320	1.405.800	1.452.000
0880 - Hothers Plads 3, 2. tv.	56	660	702.900	726.000
transport	5.612	65.460	69.714.900	72.006.000

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	5.612	65.460	69.714.900	72.006.000
0890 - Hothers Plads 3, 2. th.	112	1.320	1.405.800	1.452.000
0900 - Hothers Plads 3, 3. tv.	56	660	702.900	726.000
0920 - Hothers Plads 3, 4. tv.	56	660	702.900	726.000
0930 - Hothers Plads 3, 4. th.	56	660	702.900	726.000
0940 - Hothers Plads 3, 5. tv.	56	660	702.900	726.000
0950 - Hothers Plads 3, 5. th.	56	660	702.900	726.000
0960 - Hothers Plads 5, st. tv.	78	815	867.975	896.500
0970 - Hothers Plads 5, st. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
0980 - Hothers Plads 5, 1. tv.	78	815	867.975	896.500
0990 - Hothers Plads 5, 1. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
1000 - Hothers Plads 5, 2. tv.	78	815	867.975	896.500
1010 - Hothers Plads 5, 2. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
1020 - Hothers Plads 5, 3. tv.	78	815	867.975	896.500
1030 - Hothers Plads 5, 3. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
1040 - Hothers Plads 5, 4. tv.	78	815	867.975	896.500
1050 - Hothers Plads 5, 4. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
1060 - Hothers Plads 5, 5. tv.	78	815	867.975	896.500
1070 - Hothers Plads 5, 5. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
1080 - Hothers Plads 7, st. tv.	72	815	867.975	896.500
1090 - Hothers Plads 7, st. th.	72	815	867.975	896.500
1100 - Hothers Plads 7, 1. tv.	72	815	867.975	896.500
1110 - Hothers Plads 7, 2. th.	144	1.630	1.735.950	1.793.000
1120 - Hothers Plads 7, 2. tv.	72	815	867.975	896.500
1140 - Hothers Plads 7, 3. tv.	72	815	867.975	896.500
1150 - Hothers Plads 7, 3. th.	72	815	867.975	896.500
1160 - Hothers Plads 7, 4. tv.	72	815	867.975	896.500
1170 - Hothers Plads 7, 4. th.	72	815	867.975	896.500
1180 - Hothers Plads 7, 5. tv.	72	815	867.975	896.500
1190 - Hothers Plads 7, 5. th.	72	815	867.975	896.500
1200 - Hothers Plads 9, st. tv.	73	815	867.975	896.500
1210 - Hothers Plads 9, st. th.	73	815	867.975	896.500
1220 - Hothers Plads 9, 1. tv.	73	815	867.975	896.500
1230 - Hothers Plads 9, 1. th.	30	400	426.000	440.000
1240 - Hothers Plads 9, 2. tv.	73	815	867.975	896.500
1250 - Hothers Plads 9, 2. th.	73	815	867.975	896.500
1260 - Hothers Plads 9, 3.	137	1.630	1.735.950	1.793.000
1280 - Hothers Plads 9, 4. tv.	73	815	867.975	896.500
1290 - Hothers Plads 9, 4. th.	73	815	867.975	896.500
1300 - Hothers Plads 9, 5. tv.	73	815	867.975	896.500
1310 - Hothers Plads 9, 5. th.	73	815	867.975	896.500
transport	8.694	99.875	106.366.875	109.862.500

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	8.694	99.875	106.366.875	109.862.500
1320 - Hothers Plads 11, st. tv.	57	660	702.900	726.000
1330 - Hothers Plads 11, st. th.	72	815	867.975	896.500
1340 - Hothers Plads 11, 1. tv.	100	1.070	1.139.550	1.177.000
1350 - Hothers Plads 11, 1. th.	72	815	867.975	896.500
1360 - Hothers Plads 11, 2.	129	1.475	1.570.875	1.622.500
1390 - Hothers Plads 11, 3.	129	1.475	1.570.875	1.622.500
1400 - Hothers Plads 11, 4. tv.	57	660	702.900	726.000
1410 - Hothers Plads 11, 4. th.	72	815	867.975	896.500
1420 - Hothers Plads 11, 5.	129	1.475	1.570.875	1.622.500
1440 - Hothers Plads 13, st. tv.	75	815	867.975	896.500
1450 - Hothers Plads 13, st. th.	33	400	426.000	440.000
1470 - Hothers Plads 13, 1. sal.	139	1.630	1.735.950	1.793.000
1480 - Hothers Plads 13, 2. tv.	75	815	867.975	896.500
1490 - Hothers Plads 13, 2. th.	75	815	867.975	896.500
1500 - Hothers Plads 13, 3. tv.	75	815	867.975	896.500
1510 - Hothers Plads 13, 3. th.	139	1.630	1.735.950	1.793.000
1520 - Hothers Plads 13, 4. tv.	75	815	867.975	896.500
1540 - Hothers Plads 13, 5. tv.	815	867.975	896.500	896.500
1550 - Hothers Plads 13, 5. th.	139	815	867.975	896.500
1560 - Hothers Plads 15, st. tv.	87	960	1.022.400	1.056.000
1570 - Hothers Plads 15, st. th.	62	660	702.900	726.000
1590 - Hothers Plads 15, 1. th.	139	1.620	1.725.300	1.782.000
1600 - Hothers Plads 15, 2. tv.	87	960	1.022.400	1.056.000
1610 - Hothers Plads 15, 2. th.	62	660	702.900	726.000
1620 - Hothers Plads 15, 3. tv.	87	960	1.022.400	1.056.000
1630 - Hothers Plads 15, 3. th.	62	660	702.900	726.000
1650 - Hothers Plads 15, 4.	139	1.620	1.725.300	1.782.000
1660 - Hothers Plads 15, 5. tv.	87	960	1.022.400	1.056.000
1670 - Hothers Plads 15, 5. th.	62	660	702.900	726.000
1680 - Hothers Plads 17, st. tv.	72	815	867.975	896.500
1690 - Hothers Plads 17, st. th.	72	815	867.975	896.500
1700 - Hothers Plads 17, 1. tv.	72	815	867.975	896.500
1710 - Hothers Plads 17, 1. th.	72	815	867.975	896.500
1720 - Hothers Plads 17, 2.	144	1.630	1.735.950	1.793.000
1740 - Hothers Plads 17, 3. tv.	72	815	867.975	896.500
1750 - Hothers Plads 17, 3. th.	144	1.630	1.735.950	1.793.000
1760 - Hothers Plads 17, 4. tv.	144	1.630	1.735.950	1.793.000
1790 - Hothers Plads 17, 5. th.	72	815	867.975	896.500
1800 - Hothers Plads 19, st. tv.	74	815	867.975	896.500
1810 - Hothers Plads 19, st. th.	74	815	867.975	896.500
transport	12.222	139.630	148.705.950	153.593.000

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	12.222	139.630	148.705.950	153.593.000
1820 - Hothers Plads 19, 1. tv.	74	815	867.975	896.500
1830 - Hothers Plads 19, 1. th.	74	815	867.975	896.500
1840 - Hothers Plads 19, 2. tv.	74	815	867.975	896.500
1850 - Hothers Plads 19, 2. th.	74	815	867.975	896.500
1860 - Hothers Plads 19, 3. tv.	138	1.630	1.735.950	1.793.000
1870 - Hothers Plads 19, 3. th.	74	815	867.975	896.500
1890 - Hothers Plads 19, 4. th.	74	815	867.975	896.500
1910 - Hothers Plads 19, 5. sal	138	1.630	1.735.950	1.793.000
1920 - Hothers Plads 21, st. tv.	60	660	702.900	726.000
1930 - Hothers Plads 21, st. th.	85	960	1.022.400	1.056.000
1940 - Hothers Plads 21, 1. tv.	60	660	702.900	726.000
1950 - Hothers Plads 21, 1. th.	85	960	1.022.400	1.056.000
1960 - Hothers Plads 21, 2. tv.	60	660	702.900	726.000
1970 - Hothers Plads 21, 2. th.	85	960	1.022.400	1.056.000
1980 - Hothers Plads 21, 3. tv.	60	660	702.900	726.000
1990 - Hothers Plads 21, 3. th.	85	960	1.022.400	1.056.000
2000 - Hothers Plads 21, 4. tv.	60	660	702.900	726.000
2010 - Hothers Plads 21, 4. th.	85	960	1.022.400	1.056.000
2020 - Hothers Plads 21, 5. tv.	60	660	702.900	726.000
2030 - Hothers Plads 21, 5. th.	85	960	1.022.400	1.056.000
2050 - Hothers Plads 23, st.	102	1.215	1.293.975	1.336.500
2060 - Hothers Plads 23, 1. tv.	72	815	867.975	896.500
2070 - Hothers Plads 23, 1. th.	72	815	867.975	896.500
2080 - Hothers Plads 23, 2. tv.	72	815	867.975	896.500
2090 - Hothers Plads 23, 2. th.	72	815	867.975	896.500
2100 - Hothers Plads 23, 3. tv.	72	815	867.975	896.500
2110 - Hothers Plads 23, 3. th.	72	815	867.975	896.500
2120 - Hothers Plads 23, 4. tv.	144	1.630	1.735.950	1.793.000
2130 - Hothers Plads 23, 4. th.	72	815	867.975	896.500
2150 - Hothers Plads 23, 5. th.	72	815	867.975	896.500
2160 - Hothers Plads 25, st. tv.	74	815	867.975	896.500
2170 - Hothers Plads 25, st. th.	59	660	702.900	726.000
2180 - Hothers Plads 25, 1.	123	1.475	1.570.875	1.622.500
2200 - Hothers Plads 25, 2. tv.	74	815	867.975	896.500
2210 - Hothers Plads 25, 2. th.	108	1.320	1.405.800	1.452.000
2220 - Hothers Plads 25, 3. tv.	74	815	867.975	896.500
2240 - Hothers Plads 25, 4. tv.	74	815	867.975	896.500
2250 - Hothers Plads 25, 4. th.	59	660	702.900	726.000
2260 - Hothers Plads 25, 5. tv.	74	815	867.975	896.500
2270 - Hothers Plads 25, 5. th.	59	660	702.900	726.000
transport	15.412	175.715	187.136.475	193.286.500

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	15.412	175.715	187.136.475	193.286.500
2280 - Hothers Plads 27, st. tv.	70	815	867.975	896.500
2290 - Hothers Plads 27, st. th.	72	815	867.975	896.500
2300 - Hothers Plads 27, 1. tv.	70	815	867.975	896.500
2310 - Hothers Plads 27, 1. th.	72	815	867.975	896.500
2320 - Hothers Plads 27, 2. tv.	70	815	867.975	896.500
2330 - Hothers Plads 27, 2. th.	144	1.630	1.735.950	1.793.000
2340 - Hothers Plads 27, 3. tv.	70	815	867.975	896.500
2360 - Hothers Plads 27, 4. tv.	70	815	867.975	896.500
2370 - Hothers Plads 27, 4. th.	72	815	867.975	896.500
2380 - Hothers Plads 27, 5. tv.	70	815	867.975	896.500
2390 - Hothers Plads 27, 5. th.	72	815	867.975	896.500
2400 - Hothers Plads 29, st. tv.	72	815	867.975	896.500
2410 - Hothers Plads 29, st. th.	72	815	867.975	896.500
2420 - Hothers Plads 29, 1. tv.	72	815	867.975	896.500
2430 - Hothers Plads 29, 1. th.	72	815	867.975	896.500
2440 - Hothers Plads 29, 2. tv.	72	815	867.975	896.500
2450 - Hothers Plads 29, 2. th.	72	815	867.975	896.500
2460 - Hothers Plads 29, 3. tv.	72	815	867.975	896.500
2470 - Hothers Plads 29, 3. th.	72	815	867.975	896.500
2480 - Hothers Plads 29, 4. tv.	72	815	867.975	896.500
2490 - Hothers Plads 29, 4. th.	72	815	867.975	896.500
2500 - Hothers Plads 29, 5. tv.	72	815	867.975	896.500
2510 - Hothers Plads 29, 5. th.	72	815	867.975	896.500
2520 - Hothers Plads 31, st. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
2530 - Hothers Plads 31, st. th.	78	815	867.975	896.500
2540 - Hothers Plads 31, 1. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
2550 - Hothers Plads 31, 1. th.	78	815	867.975	896.500
2560 - Hothers Plads 31, 2. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
2570 - Hothers Plads 31, 2. th.	78	815	867.975	896.500
2580 - Hothers Plads 31, 3. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
2590 - Hothers Plads 31, 3. th.	78	815	867.975	896.500
2600 - Hothers Plads 31, 4. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
2610 - Hothers Plads 31, 4. th.	78	815	867.975	896.500
2620 - Hothers Plads 31, 5. tv.	89	960	1.022.400	1.056.000
2630 - Hothers Plads 31, 5. th.	78	815	867.975	896.500
2640 - Hothers Plads 33, st. tv.	56	660	702.900	726.000
2650 - Hothers Plads 33, st. th.	56	660	702.900	726.000
2660 - Hothers Plads 33, 1. tv.	56	660	702.900	726.000
2670 - Hothers Plads 33, 1. th.	56	660	702.900	726.000
2680 - Hothers Plads 33, 2. tv.	56	660	702.900	726.000
transport	18.410	209.225	222.824.625	230.147.500

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	18.410	209.225	222.824.625	230.147.500
2690 - Hothers Plads 33, 2. th.	56	660	702.900	726.000
2700 - Hothers Plads 33, 3. tv.	56	660	702.900	726.000
2710 - Hothers Plads 33, 3. th.	56	660	702.900	726.000
2720 - Hothers Plads 33, 4. tv.	56	660	702.900	726.000
2730 - Hothers Plads 33, 4. th.	56	660	702.900	726.000
2740 - Hothers Plads 33, 5. tv.	56	660	702.900	726.000
2750 - Hothers Plads 33, 5. th.	56	660	702.900	726.000
2760 - Hothers Plads 35, st. tv.	78	815	867.975	896.500
2770 - Hothers Plads 35, st. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
2780 - Hothers Plads 35, 1. tv.	78	815	867.975	896.500
2790 - Hothers Plads 35, 1. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
2800 - Hothers Plads 35, 2. tv.	78	815	867.975	896.500
2810 - Hothers Plads 35, 2. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
2820 - Hothers Plads 35, 3. tv.	78	815	867.975	896.500
2830 - Hothers Plads 35, 3. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
2840 - Hothers Plads 35, 4. tv.	78	815	867.975	896.500
2850 - Hothers Plads 35, 4. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
2860 - Hothers Plads 35, 5. tv.	78	815	867.975	896.500
2870 - Hothers Plads 35, 5. th.	89	960	1.022.400	1.056.000
2880 - Borgmestervangen 22, st. tv	72	815	867.975	896.500
2890 - Borgmestervangen 22, st. th	56	660	702.900	726.000
2900 - Borgmestervangen 22, 1. tv.	72	815	867.975	896.500
2910 - Borgmestervangen 22, 1. th.	56	660	702.900	726.000
2920 - Borgmestervangen 22, 2. tv.	72	815	867.975	896.500
2930 - Borgmestervangen 22, 2. th.	56	660	702.900	726.000
2940 - Borgmestervangen 22, 3. tv.	128	1.475	1.570.875	1.622.500
2960 - Borgmestervangen 22, 4. tv.	72	815	867.975	896.500
2970 - Borgmestervangen 22, 4. th.	56	660	702.900	726.000
2980 - Borgmestervangen 22, 5. tv.	72	815	867.975	896.500
2990 - Borgmestervangen 22, 5. th.	56	660	702.900	726.000
3000 - Borgmestervangen 20, st.	136	1.630	1.735.950	1.793.000
3020 - Borgmestervangen 20, 1. tv.	68	815	867.975	896.500
3030 - Borgmestervangen 20, 1. th.	68	815	867.975	896.500
3040 - Borgmestervangen 20, 2. tv.	68	815	867.975	896.500
3050 - Borgmestervangen 20, 2. th.	68	815	867.975	896.500
3060 - Borgmestervangen 20, 3. tv.	68	815	867.975	896.500
3070 - Borgmestervangen 20, 3. th.	68	815	867.975	896.500
3080 - Borgmestervangen 20, 4. tv.	68	815	867.975	896.500
3090 - Borgmestervangen 20, 4. th.	68	815	867.975	896.500
3100 - Borgmestervangen 20, 5. tv.	68	815	867.975	896.500
transport	21.320	242.310	258.060.150	266.541.000

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	21.320	242.310	258.060.150	266.541.000
3110 - Borgmestervangen 20, 5. th.	68	815	867.975	896.500
3120 - Borgmestervangen 18, st. tv	58	660	702.900	726.000
3130 - Borgmestervangen 18, st. th	58	660	702.900	726.000
3140 - Borgmestervangen 18, 1.	108	1.320	1.405.800	1.452.000
3160 - Borgmestervangen 18, 2. tv.	58	660	702.900	726.000
3170 - Borgmestervangen 18, 2. th.	58	660	702.900	726.000
3180 - Borgmestervangen 18, 3. tv.	58	660	702.900	726.000
3190 - Borgmestervangen 18, 3. th.	58	660	702.900	726.000
3200 - Borgmestervangen 18, 4. tv.	58	660	702.900	726.000
3210 - Borgmestervangen 18, 4. th.	58	660	702.900	726.000
3220 - Borgmestervangen 18, 5. tv.	58	660	702.900	726.000
3230 - Borgmestervangen 18, 5. th.	58	660	702.900	726.000
3240 - Borgmestervangen 16, st. tv	68	815	867.975	896.500
3250 - Borgmestervangen 16, st. th	63	815	867.975	896.500
3260 - Borgmestervangen 16, 1.	136	1.630	1.735.950	1.793.000
3280 - Borgmestervangen 16, 2. tv.	68	815	867.975	896.500
3290 - Borgmestervangen 16, 2. th.	68	815	867.975	896.500
3300 - Borgmestervangen 16, 3. tv.	68	815	867.975	896.500
3310 - Borgmestervangen 16, 3. th.	68	815	867.975	896.500
3320 - Borgmestervangen 16, 4. tv.	68	815	867.975	896.500
3330 - Borgmestervangen 16, 4. th.	68	815	867.975	896.500
3340 - Borgmestervangen 16, 5. tv.	68	815	867.975	896.500
3350 - Borgmestervangen 16, 5. th.	68	815	867.975	896.500
3360 - Borgmestervangen 14, st.	63	660	702.900	726.000
3370 - Borgmestervangen 14, 1. tv.	57	660	702.900	726.000
3380 - Borgmestervangen 14, 1. th.	57	660	702.900	726.000
3400 - Borgmestervangen 14, 2. sal	114	1.320	1.405.800	1.452.000
3410 - Borgmestervangen 14, 3. tv.	57	660	702.900	726.000
3420 - Borgmestervangen 14, 3. th.	57	660	702.900	726.000
3430 - Borgmestervangen 14, 4. tv.	57	660	702.900	726.000
3440 - Borgmestervangen 14, 4. th.	57	660	702.900	726.000
3450 - Borgmestervangen 14, 5. tv.	57	660	702.900	726.000
3460 - Borgmestervangen 14, 5. th.	57	660	702.900	726.000
3470 - Borgmestervangen 12, st. tv	69	815	867.975	896.500
3480 - Borgmestervangen 12, st. th	69	815	867.975	896.500
3490 - Borgmestervangen 12, 1. tv.	69	815	867.975	896.500
3500 - Borgmestervangen 12, 1. th.	69	815	867.975	896.500
3510 - Borgmestervangen 12, 2. tv.	69	815	867.975	896.500
3520 - Borgmestervangen 12, 2. th.	69	815	867.975	896.500
3530 - Borgmestervangen 12, 3. tv.	69	815	867.975	896.500
transport	24.003	273.790	291.586.350	301.169.000

Noter

Note 19 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	24.003	273.790	291.586.350	301.169.000
3540 - Borgmestervangen 12, 3. th.	69	815	867.975	896.500
3550 - Borgmestervangen 12, 4. tv.	69	815	867.975	896.500
3560 - Borgmestervangen 12, 4. th.	69	815	867.975	896.500
3570 - Borgmestervangen 12, 5. tv.	69	815	867.975	896.500
3580 - Borgmestervangen 12, 5. th.	69	815	867.975	896.500
3590 - Borgmestervangen 10, st. tv	56	660	702.900	726.000
3600 - Borgmestervangen 10, st. th	53	660	702.900	726.000
3610 - Borgmestervangen 10, 1. tv.	56	660	702.900	726.000
3620 - Borgmestervangen 10, 1. th.	53	660	702.900	726.000
3630 - Borgmestervangen 10, 2. tv.	56	660	702.900	726.000
3640 - Borgmestervangen 10, 2. th.	53	660	702.900	726.000
3650 - Borgmestervangen 10, 3. tv.	56	660	702.900	726.000
3660 - Borgmestervangen 10, 3. th.	53	660	702.900	726.000
3670 - Borgmestervangen 10, 4. tv.	56	660	702.900	726.000
3680 - Borgmestervangen 10, 4. th.	53	660	702.900	726.000
3690 - Borgmestervangen 10, 5. tv.	56	660	702.900	726.000
3700 - Borgmestervangen 10, 5. th.	53	660	702.900	726.000
	<u>25.002</u>	<u>285.785</u>	<u>304.361.025</u>	<u>314.363.500</u>

Note 20 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	335	25.002	24.775	24.850
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	335	25.002	24.775	24.850

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	409.400.000	16.375
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.660.952	2.106

Note 20 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	603
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 de sidste tre år	124	192	18

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	12.574
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.110
K3	Teknisk andelsværdi	13.684

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	37	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	97	30	43
M3	Vedligeholdelse i alt	142	67	79

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89

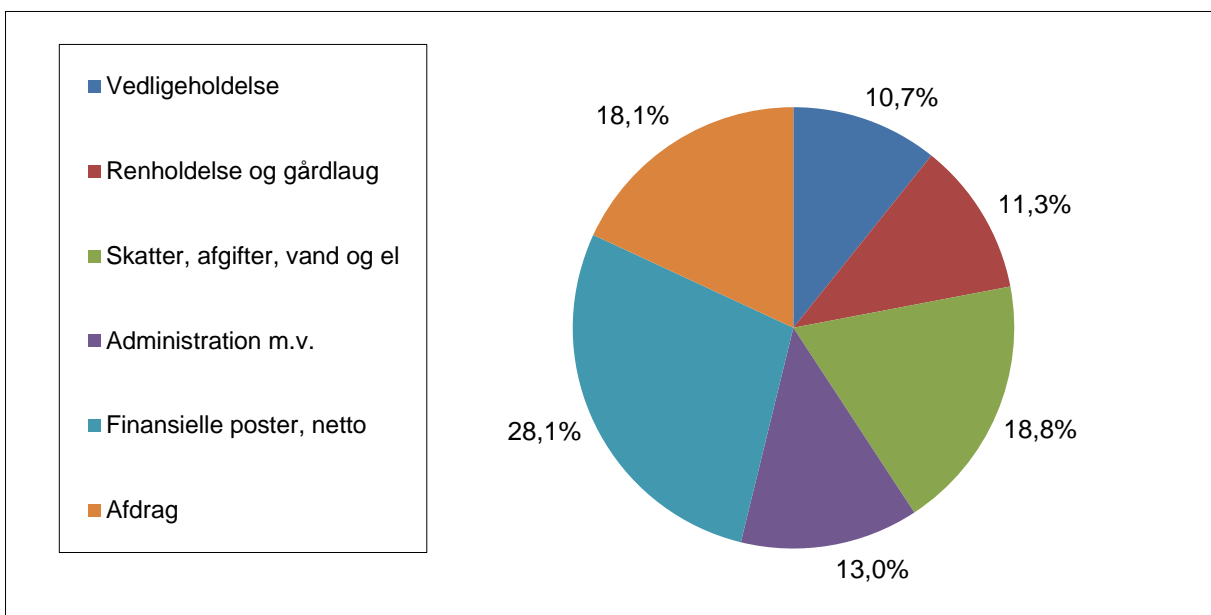
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	129	114	134

Note 20 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.599	13.599
Valuarvurdering	17.055	17.055
Anskaffelsessum (kostpris)	3.778	3.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.110	1.110
Foreslået andelsværdi	12.574	12.574
Reserver uden for andelsværdi	2.699	2.699
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		603
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		10,7
Renholdelse og gårdlaug		11,3
Skatter, afgifter, vand og el		18,8
Administration m.v.		13,0
Finansielle poster, netto		28,1
Afdrag		18,1
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Lersøgaard

Bilag 4 til årsrapporten for 2022

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	409.400.000	16.375
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.660.952	2.106

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	603

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	12.574
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.110
K3	Teknisk andelsværdi	13.684

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89

Budget for 2023

	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift (indregnet stigning på 1% pr. 1. juni 2023)	15.003.698	15.154.000
Vaskeriindtægter	339.465	340.000
Lejeindtægt antenneplads	73.941	76.000
Kælderrum	129.600	130.000
Øvrige indtægter	36.708	18.000
Indtægter i alt	15.583.412	15.718.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	734.026	724.000
Bankrenter	75.856	0
Låneindfrielse og optagelse	4.378.138	0
Grundskyld	1.395.499	1.395.500
Dagrenovation	831.075	986.800
Forsikringer	820.168	830.000
Elforbrug	285.644	250.000
Vandforbrug	862.616	880.000
Egne lokaler, boligafgift og varme	81.471	85.000
Vaskeriudgifter	198.218	150.000
Vicevært	842.181	900.000
Renholdelse	372.523	500.000
Gårdlaugsbidrag	669.818	670.000
Reparation og vedligeholdelse	907.910	730.950
Planlagt vedligeholdelse	945.306	900.000
Projekt affald på gaden	0	1.674.450
Altaner, forundersøgelse og licitation	130.063	200.000
Administrationshonorar	500.075	510.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	38.000	41.000
Teknisk bistand og andre honorarer	217.926	200.000
Advokat, syn og skønssag – tagprojekt	225.045	0
Advokat, syn og skønssag brandsikring m.v.	0	400.000
Bestyrelseshonorar	304.590	310.000
Kontorhold, porto og gebyrer	91.020	90.000
Møde- og foreningsomkostninger	75.088	150.000
Beboerlokale og hotellejlighed	32.436	50.000
Afskrivninger, nøglesystem	106.250	106.300
Selskabsskat	13.545	15.000
Omkostninger i alt	15.134.487	12.749.000
Årets resultat	448.925	2.969.000

Budget for 2023

	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	3.343.358	2.969.000
Overført resultat	-2.894.433	0
Disponeret i alt	<u>448.925</u>	<u>2.969.000</u>

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften på 1% pr. 1. juni 2023.