BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

AB Jæger

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
CVR-nr. 18 19 05 91

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.05.23

Patrick Jan Kuklinski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 34

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

AB Jæger
c/o Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon: 70 22 22 15
Hjemsted: Valby
CVR-nr.: 18 19 05 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Randa Sebelin
Kim Boesen
Thorsten Pedersen
Marc Cedenius
Ilan Scheftelowitz
Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn
Rune Buk Johannsen
Simone Lykke Vestergaard

Administrator

Cobblestone A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank Erhvervscenter

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for AB Jæger.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 11. april 2023

Bestyrelse

Randa Sebelin Formand	Kim Boesen	Thorsten Pedersen
Marc Cedenius	Ilan Scheftelowitz	Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn	Rune Buk Johannsen	Simone Lykke Vestergaard

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Jæger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Jæger for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 andelsboligforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

som på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

Søborg, den 11. april 2023

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
	Boligafgifter, beboelse	18.115.611	18.080.000	18.166.785
1	Lejeindtægter, beboelse	525.257	526.000	493.725
2	Lejeindtægter, erhverv	5.109.277	5.032.000	4.926.345
3	Andre lejeindtægter	384.873	385.000	384.543
4	Vaskeri og badeanstalt	68.782	11.000	126.669
5	Andre indtægter	1.308.020	3.047.750	1.701.369
	Indtægter i alt	**25.511.820**	**27.081.750**	**25.799.436**
6	Vedligeholdelse, løbende	-1.898.398	-1.400.000	-1.148.124
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-969.943	-2.400.000	-4.205.216
8	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.465.332	-18.000	108.863
9	Ejendomsskat og forsikringer	-2.358.746	-2.389.761	-2.063.428
10	Forbrugsafgifter	-1.550.507	-1.329.000	-1.279.709
11	Drift og renholdelse	-3.116.883	-3.013.400	-2.467.570
12	Øvrige ejendomsomkostninger	-514.844	-468.200	-463.507
13	Administrationsomkostninger	-4.615.273	-3.278.547	-2.948.880
14	Øvrige foreningsomkostninger	-762.329	-865.000	-835.540
	Omkostninger i alt	**-18.252.255**	**-15.161.908**	**-15.303.111**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**7.259.565**	**11.919.842**	**10.496.325**
	Af- og nedskrivninger	-12.075	-21.000	-20.567
	Resultat før finansielle poster	**7.247.490**	**11.898.842**	**10.475.758**
15	Finansielle indtægter	0	0	24.395
16	Finansielle omkostninger	-2.959.752	-3.000.000	-3.288.746
	Finansielle poster i alt	**-2.959.752**	**-3.000.000**	**-3.264.351**
	Årets resultat	**4.287.738**	**8.898.842**	**7.211.407**

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Resultatopgørelse

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
Forslag til resultatdisponering			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	7.020.757	7.050.000	6.961.358
Overført restandel af årets resultat	-2.733.019	1.848.842	250.049
Overført til "Overført resultat" i alt	4.287.738	8.898.842	7.211.407
I alt	**4.287.738**	**8.898.842**	**7.211.407**

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Balance

AKTIVER

Note		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
17	Ejendom	881.750.000	864.750.000
	Ejendom, igangværende byggesager	0	26.990.086
18	Driftsmateriel og inventar	0	12.075
	Materielle anlægsaktiver i alt	**881.750.000**	**891.752.161**
	Midlertidigt ejede lejligheder	9.292.297	7.908.747
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**9.292.297**	**7.908.747**
	Anlægsaktiver i alt	**891.042.297**	**899.660.908**
	Tilgodehavende hos beboere	433.550	281.799
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	3.511.316	1.047.114
19	Andre tilgodehavender	591.466	336.461
	Periodeafgrænsningsposter	37.913	79.122
	Tilgodehavender i alt	**4.574.245**	**1.744.496**
20	**Likvide beholdninger**	**7.887.115**	**12.633.066**
	Omsætningsaktiver i alt	**12.461.360**	**14.377.562**
	Aktiver i alt	**903.503.657**	**914.038.470**

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Balance

PASSIVER

Note		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
	Indskudskapital	246.474.421	245.214.421
	Reserve for opskrivninger	437.467.733	420.467.733
	Overført resultat	-246.589.450	-197.318.418
	Egenkapital før andre reserver	**437.352.704**	**468.363.736**
	Reserveret til vedligeholdelse / værdiregulering af ejendommen	127.998.344	135.407.204
	Reserveret til kursregulering prioritetsgæld	61.431.296	0
	Andre reserver i alt	**189.429.640**	**135.407.204**
	Egenkapital i alt	**626.782.344**	**603.770.940**
21	Gæld til realkreditinstitutter	255.355.335	262.421.390
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.977.730	1.946.412
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**257.333.065**	**264.367.802**
21	Gæld til realkreditinstitutter	7.066.055	7.020.757
21	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.274
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	27.156	25.626
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	24.919.098
23	Grundejernes Investeringsfond § 120	3.511.316	1.047.114
24	Anden gæld	8.760.487	12.820.670
25	Periodeafgrænsningsposter	23.234	65.189
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**19.388.248**	**45.899.728**
	Gældsforpligtelser i alt	**276.721.313**	**310.267.530**
	Passiver i alt	**903.503.657**	**914.038.470**

26 Eventualaktiver
27 Eventualforpligtelser
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
29 Beregning af andelsværdi
31 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserveret til vedlige-holdelse / værdi-regulering af ejendommen	Reserveret til kursregulering prioritetsgæld	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	245.214.421	420.467.733	-197.318.418	468.363.736	135.407.204	0	603.770.940
Årets indskud fra nye andelshavere	1.260.000	0	0	1.260.000	0	0	1.260.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	17.000.000	0	17.000.000	0	0	17.000.000
Merværdi solgte andele	0	0	463.666	463.666	0	0	463.666
Regulering andre reserver	0	0	-54.022.436	-54.022.436	-7.408.860	61.431.296	0
Årets resultat	0	0	4.287.738	4.287.738	0	0	4.287.738
Saldo pr. 31.12.22	246.474.421	437.467.733	-246.589.450	437.352.704	127.998.344	61.431.296	626.782.344

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
1. Lejeindtægter, beboelse			
Lejeindtægter, beboelse	492.424	500.000	455.937
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse §117	13.294	20.000	16.675
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 119	21.097	32.000	26.100
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 120	18.785	29.000	23.563
Opkrævning vedr. modernisering	8.557	0	0
Tomgang vedr. leje, beboelse	-28.900	-55.000	-28.550
I alt	525.257	526.000	493.725
2. Lejeindtægter, erhverv			
Lejeindtægter, erhverv	5.077.783	5.040.000	4.940.185
Lejereduktion, erhverv	0	-14.000	-19.474
Skatter og afgifter	31.494	6.000	5.634
I alt	5.109.277	5.032.000	4.926.345
3. Andre lejeindtægter			
Kælderleje/pulterrum	384.873	385.000	384.543
I alt	384.873	385.000	384.543

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
4. Vaskeri og badeanstalt			
Indtægter, vaskeri	470.916	465.000	467.412
Indtægter, badeanstalt	50.392	56.000	56.380
Udgifter, vaskeri	-358.944	-370.000	-318.281
Udgifter, badeanstalt	-93.582	-140.000	-78.842
I alt	68.782	11.000	126.669
5. Andre indtægter			
Dørtelefon og trappelys	143.988	145.000	287.788
Internet og telefonabonnement	435.520	439.000	436.382
Ventelistegebyrer	0	0	83.200
Gebyrer ved salg af andele	75.000	50.000	84.000
Forbrugs- og ejendomsregnskab	416.799	406.000	406.263
Skilt & lysarmatur	76.860	77.000	76.140
Omdeling	21.996	22.250	44.197
Fremlejeafgift	26.250	15.000	14.975
Øvrige indtægter, ejendom	1.250	1.893.500	13.160
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	110.357	0	0
Afståelsesbeløb af lejekontrankt	0	0	255.264
I alt	1.308.020	3.047.750	1.701.369

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
6. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	20.098	0	14.738
Glarmester	5.421	0	6.741
Tag	238.691	0	82.178
Småanskaffelser	234.397	0	120.803
Murer	59.495	0	0
Tømrer	32.287	0	11.876
Jord/beton-arbejde	15.817	0	0
Blikkenslager og VVS	156.092	0	281.440
Varmeanlæg	294.970	150.000	153.772
Elektriker	75.771	0	61.445
Faldstammer og kloak	56.616	0	84.293
Have, gårdanlæg samt gade	210.837	100.000	81.518
Drift af maskiner	954	0	97
Låseservice	66.925	0	54.632
Vandmåler	8.971	0	4.473
Reparation af erhverv og boliger	76.089	100.000	102.771
Container	7.997	10.000	8.089
Ndr.Fasanvej 138 istandsættelse	140.931	0	17.173
Vedligeholdelse opgange	113.820	0	0
Vedligeholdelse lejer/bolig GI	11.142	0	1.829
Selvrisiko på forsikringer	70.597	40.000	60.000
Bildrift- og vedligeholdelse	480	0	256
Løbende vedligeholdelse		1.000.000	
I alt	1.898.398	1.400.000	1.148.124

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Ny Brandsikring	0	200.000	0
Trapperenovering	0	0	2.684.073
Kloakprojekt	472.547	1.250.000	269.123
Stikledninger/lækagesporing	418.437	450.000	1.252.020
Lækagesporing	35.915	0	0
Projekt - Bestyrelseslokale	43.044	500.000	0
I alt	969.943	2.400.000	4.205.216

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
8. Indvendig vedligeholdelse for lejere			
Grundejernes Investeringsfond § 120	2.452.038	0	-125.538
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	13.294	18.000	16.675
I alt	2.465.332	18.000	-108.863
9. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.416.084	1.440.000	1.412.871
Forsikringer	942.662	949.761	650.557
I alt	2.358.746	2.389.761	2.063.428
10. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	266.986	215.000	169.620
Ejd. andel/tomgang vand og varme	36.521	25.000	24.350
Renovation m.v.	1.247.000	1.089.000	1.085.739
I alt	1.550.507	1.329.000	1.279.709

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
11. Drift og renholdelse			
Løn til ansatte viceværter og håndværkere	2.226.654	2.318.826	1.184.797
ATP og andre omkostninger til social sikring	31.292	36.000	33.098
Pension	182.534	155.574	138.409
Løntilskud og lønrefusioner	-10.958	0	-10.671
Uddannelse og kurser	128	30.000	0
Telefon, vicevært	25.407	10.000	25.072
Arbejdstøj	13.728	15.000	19.816
Gaver til personale	8.907	10.000	10.237
Andre personaleomkostninger	14.000	5.000	2.154
Løn til vicevært m.v. i alt	2.491.692	2.580.400	1.402.912
Ejendomsinspektør	0	0	30.866
Rengøringsartikler m.v.	28.753	20.000	17.819
Trappevask og rengøring	0	0	609.163
Vinduespolering	134.846	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	10.000	6.077
Gårdlaug	460.689	400.000	398.283
Bortkørsel af affald	903	0	0
Snerydning	0	3.000	2.450
Renholdelse i alt	625.191	433.000	1.064.658
I alt	3.116.883	3.013.400	2.467.570

12. Øvrige ejendomsomkostninger			
Telefon og internet	443.822	450.000	439.795
Abonnementer	35.328	6.200	12.465
Småanskaffelser	20.666	0	0
Øvrige ejendomsomkostninger	15.028	12.000	11.247
I alt	514.844	468.200	463.507

Penneo dokumentnøgle: iN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
13. Administrationsomkostninger			
Telefon og internet	3.234	2.600	2.512
Kontorartikler, porto m.v.	65.546	50.000	44.904
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	59.801	40.000	29.185
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	59.811	50.000	10.061
Administrationshonorar	931.947	931.947	909.161
Revision og regnskabsmæssig assistance	81.246	92.000	87.378
Advokathonorar	112.577	115.000	67.331
Advokathonorar, Karl Poulsen retssagen	3.166.790	1.900.000	1.703.820
Bankgebyr og andre gebyrer	68.957	55.000	54.673
Administrationshonorar, øvrige	52.177	30.000	26.009
Annoncer og reklame	11.969	0	3.584
Repræsentation	1.218	7.000	2.977
Drift EDB	0	5.000	7.285
I alt	4.615.273	3.278.547	2.948.880

14. Øvrige foreningsomkostninger			
Rådgiverhonorar	507.599	570.000	557.053
Valuarvurdering	56.502	60.000	55.250
Teknisk rådgivning	68.092	70.000	84.570
Tab debitorer, konstateret	15.839	10.000	0
Udgifter ved salg af lejligheder	31.647	5.000	8.935
Bestyrelsesgodtgørelse	82.650	150.000	129.732
I alt	762.329	865.000	835.540

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
15. Finansielle indtægter			
Renter, øvrige tilgodehavender	0	0	24.395
I alt	0	0	24.395
16. Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitutter	2.932.215	3.000.000	3.288.746
Renter, bankkonto	27.537	0	0
I alt	2.959.752	3.000.000	3.288.746

17. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	448.692.626	448.692.626
Kostpris pr. 31.12.22	448.692.626	448.692.626
Opskrivninger pr. 01.01	420.467.734	395.667.734
Opskrivninger i året	17.000.000	24.800.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	437.467.734	420.467.734
Nedskrivninger pr. 01.01	-4.410.360	-4.410.360
Nedskrivninger pr. 31.12.22	-4.410.360	-4.410.360
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	881.750.000	864.750.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 20. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv.

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringssats på 5,55 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,55% efter udløbet af budgetperioden.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommes afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

18. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	205.667	205.667
Kostpris pr. 31.12.22	205.667	205.667
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-193.592	-173.025
Afskrivninger i året	-12.075	-20.567
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-205.667	-193.592
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	12.075

19. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	528.263	286.049
A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	0	2.295
Forsikringssager, igangværende	41.316	48.117
Mellemværende ejere altansager	21.887	0
I alt	591.466	336.461

20. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.22	Indestående 31.12.21
Driftskonto, 6482 0002 716 623	7.858.819	12.624.713
Jyske Bank, 6482 0002 721 112	28.296	8.353
I alt	7.887.115	12.633.066

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Løbetid rente-tilpasning	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.22	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21
Jyske RK lån nr. 0040-688-990, kontantlån, 1,00%	2.105.000	10,5	0	133.476	1.367.358	1.517.933	1.651.409
Jyske RK lån nr. 0039-314-327, rentetilpasningslån, 1,00%	19.343.000	22	2,25	14.387	17.935.142	19.328.613	19.343.000
Jyske RK lån nr. 0039-314-398, rentetilpasningslån, 1,00%	19.345.000	22	2,00	0	18.770.446	19.345.000	19.345.000
Jyske RK lån nr. 0041-312-883, kontantlån, 0,50%	223.412.000	27	0	6.872.894	143.573.148	202.885.844	209.758.738
Jyske RK lån nr. 0039-314-369, rentetilpasningslån, 1,00%	19.344.000	22	0	0	19.344.000	19.344.000	19.344.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt			4	7.020.757	200.990.094	262.421.390	269.442.147
Jyske Bank, altansag			0	0	0	0	1.274
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt			0	0	0	0	1.274
I alt			4	7.020.757	200.990.094	262.421.390	269.443.421

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	262.421.390	7.066.055	255.355.335	219.425.349
I alt	262.421.390	7.066.055	255.355.335	219.425.349

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
22. Modtagne forudbetalinger og deposita		
Forudbetalt husleje fra lejere	27.156	25.626
Modtagne deposita fra lejere	1.977.730	1.946.412
23. Grundejernes Investeringsfond § 120		
JBG Grundejernes Investeringsfond § 120	3.087.218	1.047.114
Ndr.F. 138B Grundejernes Investeringsfond §120	424.098	0
I alt	3.511.316	1.047.114
24. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	801.485	554.328
Sidste års vandregnskab	586.209	456.487
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	81.051	104.666
ATP og andre sociale ydelser	4.639	3.692
Pensionsbidrag	8.986	6.855
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	119.141	53.420
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	213.817	168.633
Moms og afgifter	203.409	186.631
Andelsoverdragelse m.v.	1.717.910	8.462.273
A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	9.168	0
Skyldige omkostninger	5.060.898	2.690.084
Mellemregning administrator	7.350	75.850
Indvendig vedligeholdelse, § 117	160.241	226.384
Øvrig anden gæld i alt	7.158.976	11.641.222
Anden gæld, kortfristet i alt	8.760.487	12.820.670

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

25. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere	23.234	65.189

26. Eventualaktiver

Foreningen har optaget realkreditlån hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 262.421. Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 200.990.
Forskellen på t.DKK 61.431 anses som et eventualaktiv, som korrigeres ved beregningen af andelskronen.

27. Eventualforpligtelser

Foreningen har endvidere tinglyst indekslån med hovedstol t.DKK 106.871 med fuld offentlig ydelsesstøtte. Indekslånene har en restgæld på t.DKK 64.644..

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet betyrelsesansvarsforsikring med dækning på t. DKK 2.500 og underslæbsforsikring med dækning på t. DKK 2.500.

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i noten vedrørende nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Siden 2008 har foreningen haft en retssag kørende med Karl Poulsen Murermester Greve A/S, som har stævnet foreningen for ubetalte regninger samt renter på ca. 40 mio. kr. Hidtil har retssagen handlet om hvorvidt det var det rette firma der sagsøgte foreningen og om sagen i det hele taget var forældet.

I 2014 fik foreningen medhold i byretten, men i 2015 tabte foreningen ankesagen i landsretten. Sagen vil dreje sig om hvorvidt foreningen skal betale de ubetalte regninger. Sagen ved byretten er påbegyndt i 2017. Der er i sommeren 2020 afgivet en skønserklæring, som taler i entreprenørens favør.

Den 27. april 2021 traf byretten afgørelse om at foreningen ikke må stille supplerende spørgsmål til skønsretten og byretten blev derfor anmodet om nyt syn og skøn ved nye skønsmænd. Denne anmodning fik foreningen afslag på ved byrettens kendelse af 4. april 2022. Den 13. april blev Procesbevillingsnævnet ansøgt om tilladelse til at kære afgørelsen, men også her fik foreningen afslag den 14. september 2022. Der er derfor risiko for, at byretten vil lægge den - efter foreningens mening fejlagtige - skønserklæring og tillægserklæring til grund for vurderingen af tvisten mellem Karl Poulsen og A/B Jæger, bl.a. med det resultat, at Kar Poulsen får helt eller delvist medhold i det rejste krav (med tillæg af procesrenter og sagsomkostnnger).

Foreningens har anlagt en retssag anlagt mod foreningens tidligere rådgiver i forlængelse af ovennævnte sag. Denne retssag angår foreningens mulige regreskreav mod disse rådgivere for det tilfælde, at det i retssagen anlagt af Karl Poulsen mod foreningen måtte blive fastslået, at foreningen har et modkrav mod Karl Poulsen, men at dette er bortfaldet på grund af forældelse eller andre grund, som kan henføres til mangelfuld rådgivning af foreningen fra dennes rådgivers side.

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for gæld med realkreditforeningen Jyske Realkredit.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

29. Beregning af andelsværdi

	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	437.352.704
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-881.750.000
Ejendommen, fastfrysningsværdi pr. 30.06.2020	798.550.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	262.421.390
Prioritetsgæld, kursværdi	-200.990.094
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-21.768.704
Samlet andelsværdi	415.584.000
De samlede kvadratmeter på andelsboliger udgør i alt	30.784
Værdi pr. m2	13.500,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 5. maj 2022)	13.500

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

30. Ikke-revideret driftsbudget 2023

	Budget 2022	Resultat 2022	Budget 2023
Indtægter			
Boligafgifter, beboelse	18.080.000	18.115.611	19.021.394
Lejeindtægter, beboelse	526.000	525.257	355.000
Lejeindtægter, erhverv	5.032.000	5.109.277	5.110.000
Andre lejeindtægter	385.000	384.873	385.000
Vaskeri og badeanstalt	11.000	68.782	55.000
Andre indtægter	3.047.750	1.308.020	1.004.000
Indtægter i alt	**27.081.750**	**25.511.820**	**25.930.394**
Omkostninger			
Vedligeholdelse, løbende	-1.400.000	-1.898.398	-1.670.000
Vedligeholdelse, genopretning og	-2.400.000	-969.943	-2.090.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-18.000	-2.465.332	-165.000
Ejendomsskat og forsikringer	-2.389.761	-2.358.746	-2.547.500
Forbrugsafgifter	-1.329.000	-1.550.507	-1.813.000
Renholdelse	-3.013.400	-3.116.883	-4.219.000
Øvrige ejendomsomkostninger	-468.200	-514.844	-563.700
Administrationsomkostninger	-3.278.547	-4.615.273	-5.472.800
Øvrige foreningensomkostninger	-865.000	-762.329	-1.602.000
Afskrivninger	-21.000	-12.075	0
Omkostninger i alt	**-15.182.908**	**-18.264.330**	**-20.143.000**
Resultat før finansielle poster	**11.898.842**	**7.247.490**	**5.787.394**
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-3.000.000	-2.959.752	-3.143.083
Finansielle poster netto	-3.000.000	-2.959.752	-3.143.083
Resultat før skat	**8.898.842**	**4.287.738**	**2.644.311**
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	**8.898.842**	**4.287.738**	**2.644.311**
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Afskrivninger	21.000	12.075	0
Driftens bidrag til likviditet	8.919.842	4.299.813	2.644.311
Merværdi salg af lejlighed samt indskud	0	1.723.666	1.147.500
Til/afgang på midlertidig ejede	0	-1.383.550	0
Regulering deposita og forudbetalt leje	0	31.318	0
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-7.050.000	-7.020.757	-7.066.056
Ændring i arbejdskapitalen	1.869.842	-2.349.510	-3.274.245
Arbejdskapital primo	2.488.677	2.488.677	139.167
Arbejdskapital ultimo	**4.358.519**	**139.167**	**-3.135.078**

Arbejdskapitalen kan specifiseres således:

Omsætningsningsaktiver	12.461.360
Kortfristet gæld	-19.388.248
Kortfristet afdrag realkreditlån	7.066.055
	139.167

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

31. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.22	31.12.22	31.12.21
B1	Andelsboliger	446	30.767	30.650
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	300	424
B4	Erhvervslejemål	64	4.439	4.363
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	515	35.506	35.437

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Der har været sammenlægninger og udvidelser over en længere periode, hvorfor foreningens opgjorte areal er lat til grund for oopgørelsen af andelsværdien og boligafgiften. Foreningen arbejder på at få korrigeret BBR oplysningerne.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1994

D2 Ejendommens opførelsesår:
1888-1921

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Noter

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:

.

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

				DKK pr. kvm	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	798.550.000	798.550.000	22.491	22.534
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	189.429.640	135.407.204	5.335	3.821

		31.12.22	31.12.21
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	24	17
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	69	64

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

Noter

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2022	2021	2022	2021
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	18.138.161	18.116.939	590	591
H2	Erhvervslejeindtægter	5.134.329	4.959.065	167	162
H3	Boliglejeindtægter	530.456	513.267	17	17

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.22	31.12.21
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	13.500	13.500
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.589	9.654
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.089	23.154

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2022	2021	2020
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	139	235	24
R	Årets afdrag	228	227	227

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2022	2021	2020
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	123	29	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	27	119	309

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

M3	Vedligeholdelse i alt	150	148	328

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	13.500	11.705
Reserver uden for andelskroneværdi	6.157	5.335

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	589
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	1.751
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter	1.151

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	71%	70%

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

32. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Modtagne tilskud

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5-10

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 18b indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18b med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

PENNEO

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

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

Jan Nygaard
Revisor
På vegne af: Beierholm
Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274
IP: 212.98.xxx.xxx
2023-04-24 10:13:35 UTC
NEM ID

Randa Ruben Jaber Sebelin
Bestyrelse
Serienummer: c01635a3-5c6e-4ca3-92fd-be637b0f14a8
IP: 193.169.xxx.xxx
2023-04-24 11:04:16 UTC
MitID

Patrick Jan Kuklinski
Dirigent
Serienummer: CVR:27346065-RID:95747740
IP: 128.77.xxx.xxx
2023-04-24 14:19:46 UTC
NEM ID

Johan Jacobsen
Bestyrelse
Serienummer: 5522b7bd-9552-4bd0-9f47-3c250d56d5c7
IP: 80.62.xxx.xxx
2023-04-25 07:53:36 UTC
MitID

Thorsten Preben Lorentzen Pedersen
Bestyrelse
Serienummer: 143ff6eb-e56f-4f46-96dc-ffca03250625
IP: 80.208.xxx.xxx
2023-04-25 08:34:50 UTC
MitID

Marc Cedenius
Bestyrelse
Serienummer: 2e5c2b4a-1d62-4204-889f-fc40a0f5a1c6
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-04-25 08:39:00 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-52H3H-GKHLK-MG3UF

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 tidsstemplet 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 s igneringsbeviser i ndlejret 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Simone Lykke Vestergaard
Bestyrelse
Serienummer: 7dd7a9fc-5b2a-41ef-8434-69b28d25b0a3
IP: 94.189.xxx.xxx
2023-04-25 10:46:07 UTC
MitID

Kim Rom Boesen
Bestyrelse
Serienummer: fd5fc7b9-1abd-44df-a0c6-c8df791043e0
IP: 80.208.xxx.xxx
2023-04-25 19:01:07 UTC
MitID

Rune Buk Johannsen
Bestyrelse
Serienummer: d2f0c05e-4b65-489a-91dd-20b946842552
IP: 62.198.xxx.xxx
2023-04-26 13:31:08 UTC
MitID

Illian Thor Gosbjørn
Bestyrelse
Serienummer: PID:9208-2002-2-070208994434
IP: 185.185.xxx.xxx
2023-04-26 14:07:40 UTC
NEM ID

Ilan David Scheftelowitz
Bestyrelse
Serienummer: c19861e2-db58-455d-ac18-5757b24de3e4
IP: 80.208.xxx.xxx
2023-04-27 08:01:59 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: IN2UB-0PPES-U8TT4-S2H3H-GKHLK-MG3UF

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 tidsstemplet 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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**