

Andelsboligforeningen På Bjerget

Årsrapport for 2022

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2023**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Note, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

På Bjerget
CVR-nr. 16 83 60 28

Adresse

På Bjerget 2 A m.fl.
2400 København NV

Bestyrelse

Søren Maix (Formand)
Gitte Blom Christensen
Erik Hansen
Poul Damgaard
Eskil Kwederis

Kritiske revisorer

Rita Christiansen
Christoffer Vedel

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf.nr. 33 33 82 82

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen **På Bjerget**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2023

Bestyrelse

Søren Maix

Gitte Blom Christensen

Erik Hansen

Poul Damgaard

Eskil Kwederis

Tiltrådt af kritiske revisorer

Rita Christiansen

Christoffer Vedel

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen **På Bjerget** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen På Bjerget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen På Bjerget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisorerets 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere 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 bestyrelsen 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.

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 andelsboligforeningens 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 bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 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 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 bestyrelsen 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 10. februar 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen På Bjerget for 2022 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurs- tab og låneomkostninger (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 33 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022	budget 2022	2021
2	Boligafgifter	9.941.449	9.941.449	9.941.449
3	Lejeindtægter	16.452	16.452	16.452
		<u>9.957.901</u>	<u>9.957.901</u>	<u>9.957.901</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.570.168	1.570.168	1.570.168
	Elforbrug	243.912	200.000	137.039
	Vandforbrug, 13.811 m ³ (14.235 m ³)	547.373	575.000	579.386
	Renovation	518.109	518.109	450.641
4	Forsikringer og abonnementer	348.795	355.000	344.475
5	Renholdelse og udenomsarealer	20.715	60.000	17.514
6	Personaleomkostninger	916.758	850.000	824.092
7	Administrations- og foreningsomkostninger	659.914	664.500	617.331
8	Vedligeholdelse, renoveringsplan	6.180.188	6.900.000	5.274.200
9	Vedligeholdelse, almindelig	902.825	1.200.000	904.409
		<u>11.908.757</u>	<u>12.892.777</u>	<u>10.719.255</u>
	Resultat før finansielle poster	-1.950.856	-2.934.876	-761.354
	Låneomkostninger	-1.762.230	0	0
10	Finansielle omkostninger	-2.097.777	-50.000	-44.427
	Årets resultat	<u>-5.810.863</u>	<u>-2.984.876</u>	<u>-805.781</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-2.761.676	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-3.049.187	-2.984.876	-805.781
	Disponeret i alt	<u>-5.810.863</u>	<u>-2.984.876</u>	<u>-805.781</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-5.810.863	-2.984.876	-805.781
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Amortiseret kurstab og låneomkostninger	2.016.191	0	0
		<u>-3.794.672</u>	<u>-2.984.876</u>	<u>-805.781</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2022	377.700.000	376.100.000
	Igangværende tagprojekt	<u>2.156.750</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>379.856.750</u>	<u>376.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restance andelshavere	6.223	32.487
12	Andre tilgodehavender	59.388	59.388
	Forudbetalte omkostninger	<u>378.396</u>	<u>366.490</u>
		<u>444.007</u>	<u>458.365</u>
13	Likvide midler	<u>107.497.454</u>	<u>7.686.191</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>107.941.461</u>	<u>8.144.556</u>
	Aktiver i alt	<u>487.798.211</u>	<u>384.244.556</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Andelsindskud	141.648	141.648
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	361.027.455	359.427.455
	Overført resultat mv.	-36.222.090	-33.172.903
		<u>324.947.013</u>	<u>326.396.200</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.988.276	10.988.276
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	41.823.158	44.584.834
	Andre reserver	<u>52.811.434</u>	<u>55.573.110</u>
	Egenkapital	<u>377.758.447</u>	<u>381.969.310</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	107.025.257	0
		<u>107.025.257</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	0	0
15	Varmeregnskab	740.190	693.847
16	Udlejning beboerlokale	24.030	11.948
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	739.761	6.250
17	Skyldige omkostninger	1.510.526	1.563.201
		<u>3.014.507</u>	<u>2.275.246</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>110.039.764</u>	<u>2.275.246</u>
	Passiver i alt	<u>487.798.211</u>	<u>384.244.556</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Sikkerhedsstillelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

Andelsindskud	2022	2021
Saldo pr. 1. januar 2022	141.648	141.648
	<u>141.648</u>	<u>141.648</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	359.427.455	327.327.455
Årets opskrivning	1.600.000	32.100.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>361.027.455</u>	<u>359.427.455</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-33.172.903	-44.619.883
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	12.252.761
Overført restandel af årets resultat	-3.049.187	-805.781
	<u>-36.222.090</u>	<u>-33.172.903</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>324.947.013</u>	<u>326.396.200</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	10.988.276	23.241.037
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-12.252.761
	<u>10.988.276</u>	<u>10.988.276</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	44.584.834	44.584.834
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-2.761.676	0
	<u>41.823.158</u>	<u>44.584.834</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>52.811.434</u>	<u>55.573.110</u>
Andre reserver	<u>52.811.434</u>	<u>55.573.110</u>
Egenkapital i alt	<u>377.758.447</u>	<u>381.969.310</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen		16.672.543
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom 31. december 2019, fastfrosset værdi		316.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021		138.000.000
		---	000 ---
	Egenkapital jf. regnskabet		377.758.447
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-52.811.434
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	316.800.000	
	Bogført værdi	<u>377.700.000</u>	<u>-60.900.000</u>
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	107.025.257	
	Kursværdi prioritetsgæld	<u>-103.976.070</u>	<u>3.049.187</u>
	Merværdi til fordeling på solgte andele		<u>267.096.200</u>
	Andelshavere antal kvm		<u>19.078,30</u>
	Værdi pr. m ² = 267096200 / 19078,3		<u>14.000,00</u>

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Nordicals København A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,00% inkl. inflation.

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 ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter 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.

Værdien pr. m² udgjorde ifølge regnskab pr. 31/12 2021 kr. 14.000,00. Hvert enkelt medlems andel i foreningens formue udgør herefter andelsbevisets pålydende værdi pr. 31/12 1981 med tillæg af 2.405,19%, der fremkommer således:

Værdi pr. 31/12 1981 pr. m ²	kr	558,84	
Værdi pr. 31/12 2022 pr. m ²	kr	<u>14.000,00</u>	
Stigning	kr	<u>13.441,16</u>	= <u>2405,19%</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2022	2022	2021
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	9.668.329	9.668.329	9.668.329
	Boligafgifter, erhverv	273.120	273.120	273.120
		<u>9.941.449</u>	<u>9.941.449</u>	<u>9.941.449</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lokaler og haver, andelshavere	16.452	16.452	16.452
		<u>16.452</u>	<u>16.452</u>	<u>16.452</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	335.067	341.000	331.086
	Motorkøretøjsforsikring	6.728	7.000	6.558
	Energistyring	7.000	7.000	6.831
		<u>348.795</u>	<u>355.000</u>	<u>344.475</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Diverse rengøringsmaterialer, småanskaff. m.v.	4.258		3.689
	Storskraldscontainer	13.562		7.750
	Vejsalt	2.895		6.075
		<u>20.715</u>	<u>60.000</u>	<u>17.514</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	824.176	733.000	709.327
	Regulering feriepengeforpligtelse	-915	0	819
	Lønrefusion	-26.301	0	-7.619
	Pensionsbidrag	61.086	61.000	74.508
	ATP	4.671	5.000	4.544
	Mobiltelefon, vicevært	3.321	3.000	3.790
	Arbejdstøj	10.198	10.000	7.965
	Personaleomkostninger	17.131	17.000	11.756
	Arbejdsskadeforsikring	14.644	15.000	12.982
	AER/AES	6.497	6.000	6.020
	Honorar, konsulent (APV)	2.250	0	0
		<u>916.758</u>	<u>850.000</u>	<u>824.092</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2022	budget 2022	2021
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Kontorhold	33.038	40.000	27.520
Internetforbrug kontor	2.508	0	2.268
Hjemmeside	29.580	30.000	44.376
Revision og regnskab	42.625	41.250	40.625
Ekstra arbejder revisor, nøgletal	2.250	2.250	2.250
Ekstra arbejder revisor, projektregnskab	6.250	0	0
Advokathonorar	15.937	0	0
Administrationshonorar	333.615	335.000	325.840
Ekstra arbejde administrator	4.770	0	3.250
Varmeregnskab, Brunata	57.539	57.000	56.016
Varmer egne lokaler	473	0	493
Tab på debitorer	398	0	567
Administrationsomkostninger	<u>528.983</u>	<u>505.500</u>	<u>503.205</u>
Sponsorstøtte m.v.	15.000	15.000	15.000
Honorar valuarvurdering	18.750	19.000	19.000
Generalforsamling og møder	85.036	90.000	73.332
Gaver og foreningsarrangementer	12.145	35.000	6.794
Foreningsomkostninger	<u>130.931</u>	<u>159.000</u>	<u>114.126</u>
I alt	<u>659.914</u>	<u>664.500</u>	<u>617.331</u>
8. Vedligeholdelse			
Renoveringsplan:			
Gennemgang facader/murværk	113.269	100.000	0
Renovering hovedtrapper	1.128.441	1.350.000	946.634
Udskiftning af hovedledning til varmt og koldt brugsvand fra stor varmecentral	1.934.511	1.900.000	1.859.375
Udskiftning varmemålere	188.658	0	32.074
Maling og reparationer af vinduer i stor gård	2.010.537	2.200.000	2.132.984
Reparation af sætningsrevner på facade	538.591	450.000	137.798
Renovering grønne arealer	150.368	150.000	78.890
Legepladser	0	0	36.445
Rådgivning klimaskærm/tag	115.813	750.000	50.000
	<u>6.180.188</u>	<u>6.900.000</u>	<u>5.274.200</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2022	2022	2021
9. Vedligeholdelse			
Almindelig vedligeholdelse:			
Reparationer og vedligeholdelse ifølge budget	0	1.200.000	0
Tag	73.997		321.564
Kælder og loftrum	0		24.375
Malerudbedring vandskader fra tag	159.126		66.121
Kloakarbejde incl. rensning	7.686		13.412
Vand/sanitet	101.082		59.908
Malerarbejde	7.250		0
Rep./rensning afløb/faldstammer	82.224		14.739
Varmeanlæg, reparation	45.497		59.902
Teknisk bistand	16.200		49.350
Vinduer og døre	11.319		38.588
El-installationer, reparationer	80.564		71.188
Dørtelefon, reparationer	9.081		0
Fællesarealer, indendørs	0		14.375
Låseservice	22.433		18.123
Etageadskillelse	67.703		58.038
Reparation af driftsmidler	4.623		24.770
Indkøb af driftsmidler	33.055		26.319
Grønne arealer	62.601		22.543
Småanskaffelser	24.077		15.088
Skadedyrsbekæmpelse	1.817		2.450
Badeværelsesgulve	82.188		0
Facader	0		3.556
Forsikringssager, selvrisiko	10.302		0
	<u>902.825</u>	<u>1.200.000</u>	<u>904.409</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.691.283	0	0
Renteudgifter, Arbejdernes Landsbank	143.718	50.000	43.644
Renteudgifter, RD	8.524	0	0
Renteudgifter, kreditorer	291	0	783
Amortiseret kurstab	253.961	0	0
	<u>2.097.777</u>	<u>50.000</u>	<u>44.427</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2022

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Opskrivninger primo	0	0	0	359.427.455
Årets opskrivninger	0	0	0	1.600.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	361.027.455
Regnskabsmæssig værdi	3.800.000	11.927.330	945.213	377.700.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 10. januar 2023 af ejendomsmægler og valuar Nordicals København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 138.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 377.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,50% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdato. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	653 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.500 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	8.000 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 68,7 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra kr. 1.500 til kr. 1.425 vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 34,2 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 16.672.543.

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
12. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavender vedrørende lejligheder	13.140	13.140		
Tilgodehavende merpris areal	46.248	46.248		
	<u>59.388</u>	<u>59.388</u>		
13. Likvide midler				
Kasse, bestyrelsen	1.746	5.342		
Kasse, beboerlokale	16.405	4.323		
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244993	24.515	30.123		
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244985	1.962.549	2.018.496		
Arbejdernes Landsbank, 5323 0519364, FormueFlex	105.484.616	5.620.282		
Arbejdernes Landsbank, 5314 0245006	7.623	7.625		
	<u>107.497.454</u>	<u>7.686.191</u>		
14. Prioritetsgæld				
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 RD, 3% FlexLife lån	122.009.000	122.009.000	85,2200	103.976.070
	122.009.000	122.009.000		103.976.070
Amortiseret kurstab	-15.237.704			
Årets afskrivning	253.961			
	<u>107.025.257</u>			
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 RD, 3% FlexLife lån		1.691.283	0	0
		1.691.283	0	0
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 RD, 3% FlexLife lån		29, 6 år	2,9 år	-

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	1.633.112	1.696.773
Køb af varme	-892.922	-1.001.175
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	-1.751
	<u>740.190</u>	<u>693.847</u>
16. Udlejning beboerlokale		
Saldo pr. 1. januar 2022	11.948	25.335
Indtægt udlejning beboerlokale	16.800	4.400
Reparation og vedligeholdelse beboerlokale	-4.718	-17.787
	<u>24.030</u>	<u>11.948</u>
17. Skyldige omkostninger		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	45.437	42.875
Mellemregning med administrator	1.541	0
Hensatte feriepengeforpligtelser	27.593	26.889
ATP	1.799	1.704
A-skat og AM-bidrag	25.431	20.833
Pension AMP	5.030	0
Malermester MH	0	189.620
Brdr. Prødel	0	133.600
PKH Entreprise ApS	0	929.687
Dominia	275.000	0
A4 Arkitekter og Ingeniører A/S	543.750	0
Brunata A/S (nye varmemålere)	168.258	0
Kreditorer	416.687	217.993
	<u>1.510.526</u>	<u>1.563.201</u>

18. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 122.009.000, er der stillet sikkerhed på kr. 122.009.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 377.700.000.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andel.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	18.715	18.715	212	18.715
B2 Erhvervsandele	363	363	2	363
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0
B6 I alt	<u>19.078</u>	<u>19.078</u>	<u>214</u>	<u>19.078</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X		

D1 Stiftelsesår				1959
D2 Ejendommen opførelsesår				1925

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom 31. december 2019, fastfrosset værdi

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	316.800.000	16.605
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	52.811.434	2.768
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	17%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

19. Refer Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	521	517
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		752
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7.083.013	51%
Øvrige omkostninger	4.825.744	34%
Finansielle poster, netto	2.097.777	15%
Afdrag	0	0%
I alt	<u>14.006.534</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>35</u>	<u>-42</u>	<u>-305</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	7.233	7.233
Valuarvurdering	16.605	16.605
Anskaffelsessum (kostpris)	874	874
K1	Foreslået andelsværdi	14.000
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	110
K3	Teknisk andelsværdi	14.110
	Reserver uden for andelsværdi	2.768

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	52	47	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>208</u>	<u>276</u>	<u>324</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>259</u>	<u>324</u>	<u>371</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) i % 71%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

PENNEO

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

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

Eskil Emil Kwedéris

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab På Bjerget

Serienummer: 6c3c6d1e-c6f3-41ee-bf3f-e471a0c65a92

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-23 11:51:44 UTC



Janne Jensen

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-03-23 12:01:29 UTC



Morten Østrup Møller

Dirigent

Serienummer: 5adca1a8-f73e-4507-a40a-883e9755d380

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-23 12:06:59 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-03-23 12:21:48 UTC



Erik Palle Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8ceefc70-50e7-4393-92c2-5eabe2cb6b0f

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-24 12:10:27 UTC



Poul Damgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: 5a1be13b-6a72-4f96-819c-c14a80e5d7ad

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-26 15:34:55 UTC



Søren Maix

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: 76f551b1-4e0f-426c-9cba-f55dfe1c1670

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-03-27 12:54:50 UTC



Gitte Helene Blom Christensen

Næstformand

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: dc61f3ba-774a-497f-bce2-b555f7847b66

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-01 11:39:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: C8Q6Z-8TYN3-EGWIT-3UHLM-7SP68-U4B02

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 tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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