

# Andelsboligforeningen Theklahus

Theklavej 29B, kld., 2400 København NV  
CVR-nr. 80 88 99 17

## Årsrapport for 2022

Penneo dokumentnøgle: OTDIN-DAWT3-6QWB5-AVAWC-PFW5E-O2YL4

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Theklahus  
Theklavej 29B, kld.  
2400 København NV  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 80 88 99 17  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Bestyrelse**

---

Isa Østergaard Aurvig  
Linda Stokkebæk  
Simon Philip Jarnholt  
Esther Scherchen  
Trine Blach Jørgensen

---

---

**Administrator**

---

C/O S. Westergaards Ejd. Adm.

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Andelsboligforeningen Theklahus.

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.

København NV, den 27. marts 2023

**Bestyrelse**

Isa Østergaard Aurvig  
Formand

Linda Stokkebæk

Simon Philip Jarnholt

Esther Scherchen

Trine Blach Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Theklahus

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Theklahus 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 revisoreres 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27. marts 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11743

Note	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.188	1.803.187
2 Lejeindtægter, beboelse	30.707	30.192	30.005
3 Andre lejeindtægter	2.700	2.700	2.700
4 Vaskeriindtægter	48.325	40.000	44.742
Andre indtægter	16.260	0	13.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.901.179</b>	<b>1.876.080</b>	<b>1.894.134</b>
5 Reparation og vedligeholdelse	-1.807.906	-354.656	-132.620
6 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-542.432	-547.514	-499.777
7 Ejendomsomkostninger	-125.001	-163.690	-137.648
8 Foreningsomkostninger	-240.269	-249.125	-218.394
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.715.608</b>	<b>-1.314.985</b>	<b>-988.439</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-814.429</b>	<b>561.095</b>	<b>905.695</b>
Finansielle indtægter	2.862	0	0
9 Finansielle omkostninger	-79.693	-82.560	-69.207
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-76.831</b>	<b>-82.560</b>	<b>-69.207</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-891.260</b>	<b>478.535</b>	<b>836.488</b>

Årets resultat overføres til egenkapitalen.



<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	53.850.000	51.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>53.850.000</b>	<b>51.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>53.850.000</b>	<b>51.500.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	6.611	8.149
	Periodeafgrænsningsposter	12.252	3.772
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>18.863</b>	<b>11.921</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.894.698</b>	<b>4.370.910</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.913.561</b>	<b>4.382.831</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>56.763.561</b>	<b>55.882.831</b>

		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	107.772	107.772
	Reserve for opskrivninger	48.199.475	46.524.854
	Overført resultat	-6.276.167	-11.283.408
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>42.031.080</b>	<b>35.349.218</b>
12	Andre reserver	10.143.095	14.837.523
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>10.143.095</b>	<b>14.837.523</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.174.175</b>	<b>50.186.741</b>
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	6.443	4.772
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.443</b>	<b>4.772</b>
13	Gæld til realkreditinstitutter	3.574.220	4.943.804
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.574.220</b>	<b>4.943.804</b>
13	Gæld til realkreditinstitutter	165.512	164.146
13	Gæld til øvrige kreditinstitutter	150	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	425	10.564
14	Anden gæld	842.636	572.804
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.008.723</b>	<b>747.514</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.582.943</b>	<b>5.691.318</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>56.763.561</b>	<b>55.882.831</b>
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	107.772	46.524.854	-11.283.408	35.349.218	14.837.523	50.186.741
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.674.621	0	1.674.621	0	1.674.621
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	1.204.072	1.204.072	0	1.204.072
Regulering andre reserver	0	0	4.694.429	4.694.429	-4.694.429	0
Årets resultat	0	0	-891.260	-891.260	0	-891.260
Saldo pr. 31.12.22	107.772	48.199.475	-6.276.167	42.031.080	10.143.094	52.174.174

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	--	-------------

**1. Boligafgifter, beboelse**

Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.188	1.803.187
I alt	1.803.187	1.803.188	1.803.187

**2. Lejeindtægter, beboelse**

Lejeindtægter, beboelse	28.863	30.192	28.537
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	1.656	0	1.656
Tomgang vedr. leje, beboelse	188	0	-188
I alt	30.707	30.192	30.005

**3. Andre lejeindtægter**

Kælderleje	2.700	2.700	2.700
I alt	2.700	2.700	2.700

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	--	-------------

#### 4. Vaskeriindtægter

Vaskeriindtægter	48.325	40.000	44.742
I alt	48.325	40.000	44.742

#### 5. Reparation og vedligeholdelse

Glarmester	0	0	844
Snedker	0	0	19.750
Blikkenslager og VVS	73.273	0	11.605
Varmeanlæg	26.612	0	6.440
Elektriker	3.030	0	2.494
Have- og gårdanlæg	30.061	0	46.469
Diverse	0	0	-10.000
Låseservice	5.535	0	3.131
Tag og tagrende	0	200.000	0
Teknisk rådgivning	12.500	0	16.250
Vejvedligeholdelse	0	0	4.651
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	30.214	3.000	29.330
Vedligeholdelsesandel udskiftning af hoveddøre og kældervinduer	1.625.010	0	0
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	1.671	1.656	1.656
Budget		150.000	
I alt	1.807.906	354.656	132.620

#### 6. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	171.428	171.430	171.428
Forsikringer	45.229	55.752	42.075
El	52.997	40.000	28.932
Vand	128.139	146.000	144.737
Gas vaskeri	10.199	0	1.697
Renovation m.v.	134.440	134.332	110.908
I alt	542.432	547.514	499.777

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
<b>7. Ejendomsomkostninger</b>			
Viceværtsservice	84.045	135.000	86.995
Skadedyrsbekæmpelse	582	5.690	1.022
Snerydning	11.156	20.000	19.563
Arbejdsweekend	213	3.000	0
Vinduespolering	1.700	0	2.550
Rengøringsartikler m.v.	15	0	0
Graffitijernelse	7.956	0	9.029
Bortkørsel af affald	9.900	0	9.500
Abonnementer	9.434	0	8.989
I alt	125.001	163.690	137.648

**8. Foreningsomkostninger**

Kontorartikler, porto m.v.	12.595	10.000	7.875
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	258	2.000	811
Valuarvurdering	19.275	22.000	18.625
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	6.000	0
Administration	125.000	125.000	119.800
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	26.875	26.875
Varmeregnskabshonorar	23.177	30.000	22.121
Bestyrelsesgodtgørelse	19.254	20.750	15.400
Bankgebyr og andre gebyrer	6.667	6.500	5.898
Telefon og internet	742	0	989
Nedskrivning af tilgodehavende	20	0	0
Øvrige omkostninger	3.281	0	0
I alt	240.269	249.125	218.394

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	--	-------------

### 9. Finansielle omkostninger

Renter, kontantlån	67.117	65.010	69.207
Renter, Jyske Bank	12.576	17.550	0
I alt	79.693	82.560	69.207

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
--	-----------------	-----------------

### 10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	4.975.146	4.850.146
Tilgang i året	675.379	125.000
Kostpris pr. 31.12.22	5.650.525	4.975.146
Opskrivninger pr. 01.01	46.524.854	44.449.854
Opskrivninger i året	1.674.621	2.075.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	48.199.475	46.524.854
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	53.850.000	51.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 17. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Erhverv København. Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringsrate på 5,50 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,50% efter udløbet af budgetperioden. Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

**11. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.22	Indestående 31.12.21
Kassebeholdning	1.283	1.278
Jyske Bank 5013-1094125	2.893.415	4.369.632
I alt	2.894.698	4.370.910

**12. Andre reserver**

Andre reserver pr. 01.01	14.837.524	12.058.960
Regulering andre reserver	-4.694.429	2.778.563
Andre reserver pr. 31.12.22	10.143.095	14.837.523



## 13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2022	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.22	Regnskabsmæssig værdi 31.12.22
Jyske Realkredit kontantlån	5.510.000	27 år 9 mdr.	0,8297%	67.117	164.146	3.739.732	3.739.732
Gæld til realkreditinstitutter i alt				67.117	164.146	3.739.732	3.739.732
Jyske Bank 5142 1040661				0	0	150	150
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt				0	0	150	150
I alt				67.117	164.146	3.739.882	3.739.882

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	3.739.732	165.512	3.574.220	4.300.689
Gæld til øvrige kreditinstitutter	150	150	0	0
I alt	3.739.882	165.662	3.574.220	4.300.689

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

#### 14. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	305.550	302.988
Afholdte udgifter til opvarmning	-219.002	-232.281
Varmeregnskab i alt	86.548	70.707
Andelsoverdragelse m.v.	676.161	425.693
Mellemregning med andelshavere	15.495	10.859
Deposita	300	300
Administrator	12.150	12.350
Skyldige omkostninger	51.982	52.895
Øvrig anden gæld i alt	756.088	502.097
Anden gæld, kortfristet i alt	842.636	572.804

#### 15. Eventualforpligtelser

##### 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.

## 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene er stillet til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 5.510. Den regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2022 udgør t.DKK. 53.850.

Der er tinglyst afgiftspantebreve på t.DKK 5.915, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift..

Foreningen har ikke stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

## 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.22 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	42.031.080
<hr/>	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	107.772
<hr/>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	390,00
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 04.04.2022)	328,00
<hr/>	

### 18. 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	31.12.21
B1 Andelsboliger	57	2.505	2.505
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	35	35
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	3	0	0
B6 Boliger i alt	61	2.540	2.540

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1977.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1935.

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.		

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

	31.12.22	31.12.21	DKK pr. kvm	
			31.12.22	31.12.21
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	53.850.000	51.500.000	21.201	20.276
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.143.095	14.837.523	3.993	5.842
			31.12.22	31.12.21

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			19	29
---	--	--	----	----

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%			91	89

	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

### 18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2022	2021	2022	2021	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.803.187	1.803.187	720	720	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	30.519	30.192	12	12	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.22	31.12.21	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			16.779	14.111	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			666	522	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			17.445	14.633	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		-356	334	319	
R	Årets afdrag		66	65	61	

### 18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	60	41	43
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	652	12	2
M3 Vedligeholdelse i alt	712	53	45

#### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.379	10.236
Valuarvurdering	21.497	21.201
Anskaffelsesværdi (kostpris)	2.256	2.225
Foreslået andelskroneværdi	16.779	16.548
Reserver uden for andelskroneværdi	4.049	3.993

DKK  
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	720
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	877
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	95%

## 19. 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

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### 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 finansiell omkostning.

### 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.



**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabsriscici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

**Egenkapital**

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

**Hensatte forpligtelser***Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål*

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

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

# 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.”

## Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-27 06:54:04 UTC

NEM ID 

## Isa Østergaard Aurvig

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0c672eb8-31ba-4647-bf7b-a941c9300700

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-27 07:09:01 UTC

Mit  

## Simon Philip Dyer Jarnholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 72845a5c-976b-4cd0-9459-96232115a5c0

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-27 07:31:28 UTC

Mit  

## Esther Pia Manna Scherchen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a4936c6a-a3cc-4874-8da9-a9f2c5e7a0fe

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-27 08:57:51 UTC

Mit  

## Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a3a0418-5521-4871-a721-6f0af126b696

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-04-27 20:46:02 UTC

Mit  

## Trine Blach Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a3556b0c-f4a9-46d3-a50f-f6dac5b734ec

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-04-28 05:22:23 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: OTD1N-DAWT3-6QWB5-AVAWC-PFW5E-02YL4

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jan Nygaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-04-28 06:35:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OTD1N-DAWT3-6QWB5-AVAVWC-PFW5E-02YL4

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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