

A/B Gl. Skovlundevej 29 - 109

Årsrapport 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsrapportens godkendelse	2
Revisionspåtegning	3 - 5
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.....	11
Balance pr. 30. juni 2022.....	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter 1 - 15	15 - 20
Andelsværdiberegning - note 16	21 - 23
Nøgletal - note 17	24 - 26

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for A/B Gl. Skovlundevej 29 - 109 for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af regnskabet.

Der er regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Skovlundevej 29 - 109 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 godkendes hermed og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. september 2022

I bestyrelsen:

Kim Trans

Nicoline Laustsen

Kirsten Venbjerg

Laura Scholl Christensen

Michael Stensig

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Gl. Skovlundevej 29 - 109

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gl. Skovlundevej 29 - 109 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 21. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

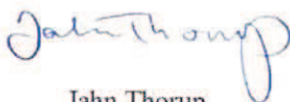
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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 16. september 2022

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr 34 21 37 98



Jahn Thorup
statsautoriseret revisor
mne10047

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Gl. Skovlundevej 29 - 109

Hjemstedskommune : Ballerup

Ejendom : Matr. nr. 11v, Skovlunde

Beliggenhed : Gl. Skovlundevej 29 - 109

CVR.nr. 78 08 37 19

Regnskabsperiode 1. juli 2021 - 30. juni 2022

BESTYRELSE

Kim Trans (formand)

Nicoline Laustsen

Kirsten Venbjerg

Laura Scholl Christensen

Michael Stensig

ADMINISTRATOR

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12

1620 København V

REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Skovlundevej 29 - 109 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i Årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 med årsrapporten at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jfr. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter Andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til 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 "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalt prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver - fortsat

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Småaktiver med en kostpris på under 12 t.kr. og en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles til de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelse over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavance beskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

Nøgleoplysninger

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

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

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

Resultatopgørelse for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
INDTÆGTER:				
Boligafgift	1	2.688.964	2.716.272	2.647.665
INDTÆGTER.....		2.688.964	2.716.272	2.647.665
Ejendomsskatter og afgifter	2	607.433	562.000	532.933
Forsikringer og abonnemeter.....	3	97.196	98.000	97.539
Vedligeholdelse	4	1.371.827	779.500	729.731
Ejendomsdrift	5	431.618	436.000	397.205
Administration	6	252.858	211.000	237.022
OMKOSTNINGER.....		2.760.932	2.086.500	1.994.430
RESULTAT FØR RENTER.....		-71.968	629.772	653.235
Finansielle omkostninger	7	59.909	68.000	78.513
RESULTAT FØR SKAT.....		-131.877	561.772	574.722
Skat af årets resultat		2.802	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-134.679	561.772	574.722
Forslag til resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag	11	746.920	800.000	733.935
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		0	0	0
Overført resultat		-881.599	-238.228	-159.213
		-134.679	561.772	574.722

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

Balance pr. 30. juni 2022

AKTIVER	Note	2021/22	2020/21
Ejendommen	8	23.100.000	23.100.000
Renovering Tag- og vinduesudskiftning		292.875	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		23.392.875	23.100.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		23.392.875	23.100.000
Tilgodehavende boligafgift m.v.....		166	0
Internetregnskab	14	5.192	21.160
Tilgodehavende.....		0	6.805
Igangværende salg andele.....		6.468	101.099
Varmeregnskab igangværende.....	13	0	24.423
Forudbetalte omkostninger		81.179	66.210
Tilgodehavender		93.005	219.697
Likvide Beholdninger	9	463.901	1.607.951
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		556.906	1.827.648
AKTIVER I ALT		23.949.781	24.927.648

Balance pr. 30. juni 2022

PASSIVER:	Note	2021/22	2020/21
Egenkapital:			
Andelskapital	10	540.300	540.300
Opskrivningshænlæggelse		12.727.831	12.727.831
Overført resultat m.v.		7.758.563	7.893.242
Egenkapital ekskl. reserver.....		21.026.694	21.161.373
Hensættelse til særligt formål.....		16.470	16.470
Hensættelse til hovedstandsættelse.....		500.214	500.214
Egenkapital i alt		21.543.378	21.678.057
Prioritetsgæld	11	1.727.138	2.474.058
Depositum og forudbetalt leje		7.450	9.570
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.734.588	2.483.628
Forudbetalt boligafgift m.v.....		594.203	579.199
Varmeregnskab igangværende.....	13	116	0
Kreditorer.....		41.722	99.199
Skyldige omkostninger	12	35.774	87.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		671.815	765.963
Gældsforpligtelser i alt		2.406.403	3.249.591
PASSIVER I ALT		23.949.781	24.927.648
Eventualforpligtelser	15		

Egenkapitalopgørelse

	2021/22	2020/21
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo.....	540.300	540.300
Andelsindskud i alt.....	540.300	540.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	12.727.831	12.727.831
Regnskabsårets opskrivning	0	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	12.727.831	12.727.831
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	7.893.242	7.318.520
Afdrag prioritetsgæld	746.920	733.935
Regnskabsårets resultat.....	-881.599	-159.213
Overført resultat i alt.....	7.758.563	7.893.242
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	21.026.694	21.161.373
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til særligt formål		
Saldo primo	16.470	16.470
Saldo ultimo	16.470	16.470
Reserveret til hovedstandsættelse af ejendommen		
Saldo primo	500.214	500.214
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
Saldo ultimo	500.214	500.214
Reserver i alt (ikke bunden).....	516.684	516.684
Egenkapital i alt.....	21.543.378	21.678.057

Noter

Note 1. Indtægter

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
Boligafgift.....	2.558.190	2.560.272	2.515.998
Boligleje.....	46.883	46.000	45.190
Erhvervsleje.....	26.454	60.000	37.911
Garage.....	18.000	18.000	18.000
Kælderleje.....	8.400	5.000	4.350
Ventelistegebyrer.....	3.738	2.000	1.800
Vaskeriindtægter.....	27.245	25.000	24.416
Andre indtægter.....	54	0	0
	<u>2.688.964</u>	<u>2.716.272</u>	<u>2.647.665</u>
Indtægter i alt	<u>2.688.964</u>	<u>2.716.272</u>	<u>2.647.665</u>

Note 2. Ejendomsskatter og afgifter

Ejendomsskatter og afgifter	237.883	240.000	237.883
El-forbrug.....	46.160	37.000	36.544
Vand.....	192.577	150.000	132.415
Renovation.....	130.813	135.000	126.091
	<u>607.433</u>	<u>562.000</u>	<u>532.933</u>
Ejendomsskatter og afgifter ialt	<u>607.433</u>	<u>562.000</u>	<u>532.933</u>

Note 3. Forsikringer og abonnementer

Ejendomsforsikring.....	66.506	67.000	64.104
Sygedagpengeforsikring.....	1.732	0	2.913
Falck.....	28.958	31.000	30.522
	<u>97.196</u>	<u>98.000</u>	<u>97.539</u>
Forsikringer og abonnementer i alt	<u>97.196</u>	<u>98.000</u>	<u>97.539</u>

Noter

Note 4. Vedligeholdelse

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
Løbende :			
Murer-arbejde.....	113.610	0	0
VVS-arbejde.....	5.879	0	49.730
El-arbejde	68.413	0	62.428
Tømrer- og snedker-arbejde	8.488	0	0
Kloak.....	91.882	0	18.344
Varmeanlæg.....	13.767	0	7.475
Reparation af tag m.v.....	0	0	15.935
Låsesmed.....	3.684	0	12.138
Maler-arbejde.....	81.195	0	38.850
Gård og have.....	42.406	0	38.944
Garmester.....	0	0	6.729
Rådgivning, fugtteknisk vurdering.....	73.858	0	15.434
Selvrisiko forsikring.....	0	0	2.284
Småanskaffelser	10.177	0	0
Fugt og skimmel	0	0	67.585
Drift af fællesarealer, træfældning m.v.....	0	0	38.514
Diverse materialer og maskindrift.....	34.035	0	16.216
Budgetteret vedligeholdelse	0	320.000	0
	<u>547.394</u>	<u>320.000</u>	<u>390.606</u>
Større vedligeholdelsesarbejder :			
Havelåger	129.848	140.000	0
Legeplads.....	97.225	100.000	0
Forlængelse af skur.....	64.210	115.000	0
Ekstra kælderrum	69.600	70.000	0
Reparation af tag m.v.....	463.550	0	0
Kloakprojekt.....	0	0	339.125
Fjernaflæste varmemålere	0	34.500	0
	<u>824.433</u>	<u>459.500</u>	<u>339.125</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>1.371.827</u>	<u>779.500</u>	<u>729.731</u>

Noter

Note 5. Ejendomsdrift

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
Lønudgift.....	341.824	350.000	345.229
Sociale bidrag.....	3.680	0	6.756
Vicevært telefon.....	10.545	10.000	9.629
Arbejdstøj m.v.....	6.081	0	0
Ejendomsservice.....	18.779	61.000	0
Skadedyrskæmpelse	2.750	0	0
Container.....	27.246	15.000	14.270
Vaskeri.....	20.713	0	21.321
Ejendomsdrift i alt	<u>431.618</u>	<u>436.000</u>	<u>397.205</u>

Note 6. Administration

Administrationshonorar	105.130	105.000	149.564
Administrationshonorar, andre honorarer.....	2.923	0	0
Advokat.....	7.563	0	0
Revisionshonorar	15.500	16.000	0
Møder og generalforsamling	14.974	20.000	10.234
Varmeregnskab	29.372	30.000	28.432
Kontorartikler	20.495	10.000	9.242
Porto og gebyrer m.v.....	12.454	15.000	13.466
Internet.....	14.477	12.000	11.360
EDB m.v.....	1.766	0	0
Gaver, repræsentation.....	1.249	1.000	800
Beboeraktiviteter	0	2.000	1.760
Antenneregnskab.....	26.384	0	0
Vedligeholdelsesplan.....	0	0	19.994
Øvrige foreningsudgifter.....	571	0	-7.830
Administration i alt	<u>252.858</u>	<u>211.000</u>	<u>237.022</u>

Note 7. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	51.045	58.000	67.700
Renteomkostninger kreditorer.....	439	0	0
Renteomkostninger bank.....	8.425	10.000	10.813
Finansielle omkostninger i alt	<u>59.909</u>	<u>68.000</u>	<u>78.513</u>

Noter

Note 8. Ejendommens værdikonto	2021/22	2020/21
Anskaffelsessum.....	10.372.169	10.372.169
Op- og nedskrivning af ejendom.....	12.727.831	12.727.831
Saldo ultimo	<u>23.100.000</u>	<u>23.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2022, som indikator for dagsværdi er anvendt senest offentlige vurdering. Den offentlige ejendomsvurdering for 2021 udgør kr. 23.100.000.

Note 9. Likvide beholdninger

Nordea Bank 2134 3210 139 736.....	445.674	886.127
Danske Bank 3001 3001732714.....	373	721.646
Nordea Bank, bestyrelse 6282906595.....	17.854	178
Saldo ultimo	<u>463.901</u>	<u>1.607.951</u>

Note 10. Andelskapital

Saldo primo	540.300	540.300
Regnskabsårets tilgang	0	0
Andelskapital i alt	<u>540.300</u>	<u>540.300</u>

Noter

Note 11. Prioritetsgæld

	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Realkredit Danmark					
Rt. 1,7576 %, kontantlån					
Hovedstol 7.189.000.....					
Restløbetid 2,25 år.....	99,14	51.045	746.920	1.727.138	1.712.216
		<u>51.045</u>	<u>746.920</u>	<u>1.727.138</u>	<u>1.712.216</u>

Note 12. Skyldige omkostninger

	2021/22	2020/21
Skyldig A-skat	6.866	21.790
Skyldig AM-bidrag.....	2.272	6.906
Skyldig ATP.....	852	568
Feriepengeforpligtelse.....	15.001	15.001
Feriepengeforpligtelse, overgangsordning	0	40.500
Skyldig telefon.....	521	0
Skyldig og afsat el.....	10.262	2.800
	<u>35.774</u>	<u>87.565</u>
Skyldige omkostninger i alt		

Note 13. Varmeregnskab

A conto varmebidrag	-173.814	-165.814
Varmeudgifter.....	156.148	174.613
Energimærkning periodiseret.....	17.550	19.500
Afregning af afsluttet varmeregskab.....	0	-3.876
	<u>-116</u>	<u>24.423</u>
Varmeregnskab i alt		

Noter

Note 14. Internetregnskab

Saldo primo.....	21.160	0
Afholdte omkostninger til internet.....	143.159	147.794
A conto betalt.....	-159.127	-126.634
Antenneeregnskab i alt	5.192	21.160

Note 15. Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavance beskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke beregnet udskudt skat som følge heraf.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på kr. 1.727.138 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 23.100.000 pr. 30. juni 2022.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der i foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på nominelt kr. 550.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Oplysninger om modtaget støtte fra stat og kommune

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat og kommune til etablering af andelsboligforeningen, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

Noter

Note 16. Beregning af andelsværdi - valuarvurdering

Ifølge "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. marts 2020 var kr. 57.052.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet. Foreningen har besluttet at fastfryse denne.

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Egenkapital		21.026.694
Bogført værdi af foreningens ejendom	23.100.000	
Valuarvurdering af 30. marts 2020.....	<u>57.052.000</u>	33.952.000
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi	1.727.138	
Kontantværdi	<u>1.712.216</u>	<u>14.922</u>
Reguleret egenkapital.....		54.993.616
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		<u>-9.891.115</u>
Reguleret egenkapital herefter		<u><u>45.102.501</u></u>
Beregning af andelsværdi :		
Andelsværdi pr. andelskrone	45.102.501 / 540.300 =	<u><u>83,4768</u></u>

Valuarværdien på kr. 57.052.000 er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,70 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 6.089.000. En forøgelse på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 5.254.000. Valuarværdien er kr. 33.952.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 83,4768. Den vedtagne andelsværdi gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2022 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2023.

Note 16. Beregning af andelsværdi - fordelt på andelshavere

Adresse	Type	Areal (m2)	Oprinde ligt ind- skud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
Gl. Skovlundevej 85, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 83, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 81, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 79, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 77, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 75, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 73, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 71, st.	Andel	71	10.680	891.532	891.532
Gl. Skovlundevej 67, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 65, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 63, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 61, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 59, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 57, st.	Andel	98	14.700	1.227.109	1.227.109
Gl. Skovlundevej 53, st.	Bolig leje	71	0	0	0
Gl. Skovlundevej 47, st.	Andel	98	14.700	1.227.109	1.227.109
Gl. Skovlundevej 45, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 43, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 41, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 39, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 37, st.	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 35, st.	Andel	71	10.680	891.532	891.532
Gl. Skovlundevej 69, H.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 69, G.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 69, F.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 69, E.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 69, D.1.....	Andel	98	14.700	1.227.109	1.227.109
Gl. Skovlundevej 69, B.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 69, A.1.....	Andel	71	10.680	891.532	891.532
Gl. Skovlundevej 51, H.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 51, G.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 51, F.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 51, E.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 51, D.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 51, C.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 51, B.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 51, A.1.....	Andel	71	10.680	891.533	891.533
Gl. Skovlundevej 33, H.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 33, G.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 33, F.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 33, E.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 33, D.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 33, C.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 33, B.1.....	Andel	49	7.350	613.554	613.554
Gl. Skovlundevej 33, A.1.....	Andel	71	10.680	891.532	891.532
Transport		2.484	362.100	30.226.932	30.226.941

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

Note 16. Beregning af andelsværdi - fordelt på andelshavere

Adresse	Type	Areal (m2)	Oprinde ligt ind- skud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
Transport		2.484	362.100	30.226.932	30.226.941
Gl. Skovlundevej 87.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 89.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 91.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 93.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 95.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 97.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 99.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 101.....	Andel	42	6.300	525.904	525.904
Gl. Skovlundevej 103.....	Andel	84	12.600	1.051.811	1.051.807
Gl. Skovlundevej 107.....	Andel	84	12.600	1.051.811	1.051.807
Gl. Skovlundevej 31, st.th.....	Erhverv leje	46	0	0	0
Gl. Skovlundevej 31, 1. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 31, st.tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 31, 1. th.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 29, st.th.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 29, 1. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 29, st.tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 29, 1. th.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 31, 2. th.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 31, 3. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 31, 2. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 31, 3. th.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 31, 2. th.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 29, 3. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 29, 2. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
Gl. Skovlundevej 29, 3. th.....	Andel	46	6.840	570.981	570.981
I alt		<u>3.719</u>	<u>540.300</u>	<u>45.102.501</u>	<u>45.102.501</u>

Noter

Note 17. Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

Boligtype		Antal		M2	
B1	Andelslejligheder	71		3.602	
B2	Erhvervsandele	0		0	
B3	Boliglejemål	1		71	
B4	Erhvervslejemål	1		46	
B5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0		0	
B6	Antal i alt	73		3.719	
		Opmålt			
	Fordelingstal:	BBR	Areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift		X		
D1	Stiftet:				1985
D2	Ejendommens opførselsår:				1960
		Hæftelse:			
E1	Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes, jf. vedtægterne.				
F1	Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering			
F 1A	Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020 ?	Ja			
				Kr.	Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			57.052.000	15.341
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			10.407.799	2.799
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien			18,24%	

Noter

Note 17. Nøgletal fortsat

Eventualforpligtelser:

- G1** Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.
- G3** Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Kr.</u>		
Valuarvurdering	57.052.000		
Offentlig ejendomsvurdering	23.100.000		
Anskaffelsessum	10.372.169		
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	1.849.497		
Forslået andelsværdi til fordeling	45.102.501		
Reserver uden for andelsværdi	10.407.799		
		<u>Kr. pr. m2 andel</u>	<u>Kr. pr. m2 total</u>
Valuarvurdering		15.839	15.341
Offentlig ejendomsvurdering		6.413	6.211
Anskaffelsessum		2.880	2.789
K2 Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver		513	497
K1 Foreslået andelsværdi		12.522	12.128
K3 Teknisk andelsværdi		13.035	12.625
Reserver uden for andelsværdi		2.799	2.799
		Totaler	Kr./pr. m2
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		2.558.190	710
Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm		26.454	7
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm		46.883	13
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		1.371.827	38
Øvrige omkostninger		1.389.105	39
Finansielle poster, netto		68.000	2
Afdrag		746.920	21
			100
Boligafgift i samlet pct. af samlede eiendomsindtægter			95

Noter

Note 17. Nøgletal fortsat

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>199</u>	<u>160</u>	<u>-37</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	<u>21</u>	<u>105</u>	<u>147</u>
M2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	<u>86</u>	<u>91</u>	<u>222</u>
M3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	<u>107</u>	<u>196</u>	<u>369</u>
P	Friværdi i ejendommen			<u>55.317.412</u>
	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			
				<u>97%</u>
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	<u>200</u>	<u>204</u>	<u>207</u>

Tomas B. Christiansen

Som Administrator NEM ID
RID: 83852302
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 10:41:51
Underskrevet med NemID

Tomas B. Christiansen

Som Dirigent NEM ID
RID: 83852302
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 10:41:51
Underskrevet med NemID

Nicoline Asschenfeldt Laustsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-422767324508
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 11:07:56
Underskrevet med NemID

Kim Hilligsøe Trans

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-800860377010
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 10:51:29
Underskrevet med NemID

Michael Stensig

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-397527536492
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2022 kl.: 00:15:44
Underskrevet med NemID

Kirsten Bettina Venbjerg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-625186325023
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2022 kl.: 23:02:04
Underskrevet med NemID

Laura Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-644242292333
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2022 kl.: 09:35:40
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.