

A/B Gl. Skovlundevej 29 - 109

Årsrapport 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsrapportens godkendelse	2
Revisionspåtegning	3 - 5
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.....	11
Balance pr. 30. juni 2023.....	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 2022 - 30. juni 2023.

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 2023 samt resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 2022 - 30. juni 2023 godkendes hermed og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. august 2023

I bestyrelsen:

Laura Scholl Christensen (formand)

Nicoline Laustsen

Kirsten Venbjerg

Kim Trans

Michael Stensig

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 17. 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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:

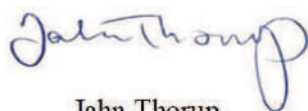
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administratorens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administratoren, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administratoren har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administratorens 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 7. august 2023

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 2022 - 30. juni 2023

BESTYRELSE

Laura Scholl Christensen (formand)

Nicoline Laustsen

Kirsten Venbjerg

Kim Trans

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 indeksslån 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 reserverede 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 nominal 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 2022 - 30. juni 2023

INDTÆGTER:	Note	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
Boligafgift	1	2.762.409	2.766.863	2.688.964
INDTÆGTER.....		2.762.409	2.766.863	2.688.964
Ejendomsskatter og afgifter	2	644.129	645.000	607.433
Forsikringer og abonnemeter.....	3	101.666	101.000	97.196
Vedligeholdelse	4	-74.317	518.363	1.371.827
Ejendomsdrift	5	412.974	400.000	431.618
Administration	6	332.769	229.500	252.858
OMKOSTNINGER.....		1.417.221	1.893.863	2.760.932
RESULTAT FØR RENTER.....		1.345.188	873.000	-71.968
Finansielle omkostninger	7	43.416	68.000	59.909
RESULTAT FØR SKAT.....		1.301.772	805.000	-131.877
Skat af årets resultat		3.297	5.000	2.802
ÅRETS RESULTAT.....		1.298.475	800.000	-134.679
Forslag til resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag	11	760.134	800.000	746.920
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		0	0	0
Overført resultat		538.341	0	-881.599
		1.298.475	800.000	-134.679

Balance pr. 30. juni 2023

AKTIVER	Note	2022/23	2021/22
Ejendommen	8	52.442.000	23.100.000
Renovering Tag- og vinduesudskiftning		<u>1.337.639</u>	<u>292.875</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>53.779.639</u>	<u>23.392.875</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>53.779.639</u>	<u>23.392.875</u>
Tilgodehavende boligafgift m.v.....		0	166
Internetregnskab	14	4.655	5.192
Tilgodehavende.....		784	0
Igangværende salg andele.....		0	6.468
Forudbetalte omkostninger		<u>74.825</u>	<u>81.179</u>
Tilgodehavender		<u>80.264</u>	<u>93.005</u>
Likvide Beholdninger	9	<u>714.561</u>	<u>463.901</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>794.825</u>	<u>556.906</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>54.574.464</u></u>	<u><u>23.949.781</u></u>

Balance pr. 30. juni 2023

PASSIVER:	Note	2022/23	2021/22
Egenkapital:			
Andelskapital	10	540.300	540.300
Opskrivningshenlæggelse		42.069.831	12.727.831
Overført resultat m.v.		9.057.038	7.758.563
Egenkapital ekskl. reserver.....		51.667.169	21.026.694
Hensættelse til særligt formål.....		16.470	16.470
Hensættelse til hovedstandsættelse.....		500.214	500.214
Egenkapital i alt		52.183.853	21.543.378
Prioritetsgæld	11	967.004	1.727.138
Bankgæld, byggekredit.....		1.337.639	0
Depositum og forudbetalt leje		7.450	7.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.312.093	1.734.588
Forudbetalt boligafgift m.v.....		0	594.203
Igangværende salg andele.....		10.106	0
Varmeregnskab igangværende.....	13	4.002	116
Kreditorer.....		32.661	41.722
Skyldige omkostninger	12	31.749	35.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		78.518	671.815
Gældsforpligtelser i alt		2.390.611	2.406.403
PASSIVER I ALT		54.574.464	23.949.781
Eventualforpligtelser	15		

Egenkapitalopgørelse

	2022/23	2021/22
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	29.342.000	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	42.069.831	12.727.831
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	7.758.563	7.893.242
Afdrag prioritetsgæld	760.134	746.920
Regnskabsårets resultat.....	538.341	-881.599
Overført resultat i alt.....	9.057.038	7.758.563
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	51.667.169	21.026.694
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.....	52.183.853	21.543.378

Noter

Note 1. Indtægter	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
Boligafgift.....	2.624.364	2.624.363	2.558.190
Boligleje.....	44.285	47.500	46.883
Erhvervsleje.....	15.000	45.000	26.454
Garage.....	18.000	18.000	18.000
Kælderleje.....	11.213	5.000	8.400
Ventelistegebyrer.....	3.888	2.000	3.738
Vaskeriindtægter.....	32.042	25.000	27.245
Andre indtægter.....	13.617	0	54
	<u>2.762.409</u>	<u>2.766.863</u>	<u>2.688.964</u>
Note 2. Ejendomskatter og afgifter			
Ejendomsskatter og afgifter	237.883	245.000	237.883
El-forbrug.....	78.925	70.000	46.160
Vand.....	179.703	195.000	192.577
Renovation.....	147.618	135.000	130.813
	<u>644.129</u>	<u>645.000</u>	<u>607.433</u>
Note 3. Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring.....	71.542	70.000	66.506
Sygedagpengeforsikring.....	3.036	0	1.732
Falck.....	27.088	31.000	28.958
	<u>101.666</u>	<u>101.000</u>	<u>97.196</u>

Noter

Note 4. Vedligeholdelse	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
Løbende :			
Murer-arbejde.....	23.746	0	113.610
VVS-arbejde.....	5.470	0	5.879
El-arbejde	19.221	0	68.413
Tømrer- og snedker-arbejde	2.475	0	8.488
Kloak.....	33.035	0	91.882
Varmeanlæg.....	44.807	0	13.767
Reparation af tag m.v.....	27.239	0	0
Låsesmed.....	7.871	0	3.684
Maler-arbejde.....	25.021	0	81.195
Gård og have.....	10.312	0	42.406
Rådgivning, fugtteknisk vurdering.....	0	0	73.858
Selvrisko forsikring.....	4.674	0	0
Småanskaffelser	13.057	0	10.177
Rådgivning.....	3.503	0	0
Diverse materialer og maskindrift.....	25.242	0	34.035
Budgetteret vedligeholdelse	0	483.863	0
	245.673	483.863	547.394
Større vedligeholdelsesarbejder :			
Havelåger	0	0	129.848
Legeplads.....	0	0	97.225
Forlængelse af skur.....	0	0	64.210
Ekstra kælderrum	0	0	69.600
Reparation af tag m.v.....	-419.625	0	463.550
Sensor i opgang/lamper på facade.....	28.750	0	0
Ventilation.....	17.684	0	0
VVS-arbejde.....	17.414	0	0
Fjernaflæste varmemålere	35.787	34.500	0
	-319.990	34.500	824.433
Vedligeholdelse i alt	-74.317	518.363	1.371.827

Noter

Note 5. Ejendomsdrift

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
Lønudgift.....	348.261	350.000	341.824
Sociale bidrag.....	4.185	5.000	3.680
Vicevært telefon.....	13.007	10.000	10.545
Arbejdstøj m.v.....	0	0	6.081
Ejendomsservice.....	14.550	15.000	18.779
Skadedyrsbekæmpelse	2.563	0	2.750
Container.....	15.522	20.000	27.246
Vaskeri.....	14.886	0	20.713
	<u>412.974</u>	<u>400.000</u>	<u>431.618</u>
Ejendomsdrift i alt	<u>412.974</u>	<u>400.000</u>	<u>431.618</u>

Note 6. Administration

Administrationshonorar	108.503	108.000	105.130
Administrationshonorar, andre honorarer.....	2.220	2.500	2.923
Advokat.....	17.875	10.000	7.563
Revisionshonorar	15.500	16.000	15.500
Valuarvurdering.....	32.500	20.000	0
Møder og generalforsamling	19.015	20.000	14.974
Varmeregnskab	11.125	19.000	29.372
Kontorartikler	8.331	10.000	20.495
Porto og gebyrer m.v.....	14.077	15.000	12.454
Telefon og internet.....	10.278	8.000	14.477
EDB m.v.....	657	0	1.766
Gaver, repræsentation.....	800	1.000	1.249
Tomgang varme.....	3.497	0	0
Antenneregnskab.....	0	0	26.384
Erestatning andelshavere	88.391	0	0
Øvrige foreningsudgifter.....	0	0	571
	<u>332.769</u>	<u>229.500</u>	<u>252.858</u>
Administration i alt	<u>332.769</u>	<u>229.500</u>	<u>252.858</u>

Note 7. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	33.302	58.000	51.045
Renteomkostninger kreditorer.....	0	0	439
Renteomkostninger bank.....	10.114	10.000	8.425
	<u>43.416</u>	<u>68.000</u>	<u>59.909</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>43.416</u>	<u>68.000</u>	<u>59.909</u>

Noter

Note 8. Ejendommens værdikonto	2022/23	2021/22
Anskaffelsessum.....	10.372.169	10.372.169
Op- og nedskrivning af ejendom.....	<u>42.069.831</u>	<u>12.727.831</u>
Saldo ultimo	<u><u>52.442.000</u></u>	<u><u>23.100.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2023 i henhold til vurdering af 30. juni 2023 af ejendomsmægler og valuar Valuaren International ApS. Den offentlige ejendomsvurdering for 2022 udgør kr. 23.100.000.

Note 9. Likvide beholdninger

Nordea Bank 2134 3210 139 736.....	699.012	445.674
Danske Bank 3001 3001732714.....	4.988	373
Nordea Bank, bestyrelse 6282906595.....	<u>10.561</u>	<u>17.854</u>
Saldo ultimo	<u><u>714.561</u></u>	<u><u>463.901</u></u>

Note 10. Andelskapital

Saldo primo	540.300	540.300
Regnskabsårets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Andelskapital i alt	<u><u>540.300</u></u>	<u><u>540.300</u></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 1,25 år.....	98,22	33.302	760.134	967.004	949.802
		<u>33.302</u>	<u>760.134</u>	<u>967.004</u>	<u>949.802</u>

Note 12. Skyldige omkostninger

	2022/23	2021/22
Skyldig A-skat/AM-bidrag.....	9.491	9.138
Skyldig ATP.....	852	852
Feriepengeforpligtelse.....	15.001	15.001
Skyldig telefon.....	521	521
Skyldig afsat el.....	5.884	10.262
Skyldige omkostninger i alt	<u>31.749</u>	<u>35.774</u>

Note 13. Varmeregnskab

A conto varmebidrag	-178.766	-173.814
Varmeudgifter.....	159.164	156.148
Energimærkning periodiseret.....	15.600	17.550
Varmeregnskab i alt	<u>-4.002</u>	<u>-116</u>

Noter

Note 14. Internetregnskab

Saldo primo.....	5.192	21.160
Afholdte omkostninger til internet.....	155.612	143.159
A conto betalt.....	<u>-156.149</u>	<u>-159.127</u>
Antenneeregnskab i alt	<u>4.655</u>	<u>5.192</u>

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 2023.

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

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi iflg. 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		51.667.169
Bogført værdi af foreningens ejendom	52.442.000	
Valuarvurdering af 30. marts 2020 (fastfrosset).....	57.052.000	4.610.000
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi	967.004	
Kontantværdi	949.802	17.202
Reguleret egenkapital.....		56.294.371
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		-9.891.115
Reguleret egenkapital herefter		46.403.256
Beregning af andelsværdi :		
Andelsværdi pr. andelskrone	46.403.256 / 540.300 =	85,8842

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 85,8842. Den vedtagne andelsværdi gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2023 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2024.

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	631.249
Gl. Skovlundevej 83, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 81, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 79, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 77, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 75, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 73, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 71, st.	Andel	71	10.680	891.532	917.244
Gl. Skovlundevej 67, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 65, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 63, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 61, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 59, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 57.....	Andel	98	14.700	1.227.109	1.262.498
Gl. Skovlundevej 53, st.	Bolig leje	71	0	0	0
Gl. Skovlundevej 47, st.....	Andel	98	14.700	1.227.109	1.262.498
Gl. Skovlundevej 45, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 43, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 41, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 39, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 37, st.	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 35, st.	Andel	71	10.680	891.532	917.244
Gl. Skovlundevej 69, H.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 69, G.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 69, F.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 69, E.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 69, D.1.....	Andel	98	14.700	1.227.109	1.262.498
Gl. Skovlundevej 69, B.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 69, A.1.....	Andel	71	10.680	891.532	917.244
Gl. Skovlundevej 51, H.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 51, G.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 51, F.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 51, E.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 51, D.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 51, C.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 51, B.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 51, A.1.....	Andel	71	10.680	891.533	917.245
Gl. Skovlundevej 33, H.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 33, G.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 33, F.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 33, E.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 33, D.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 33, C.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 33, B.1.....	Andel	49	7.350	613.554	631.249
Gl. Skovlundevej 33, A.1.....	Andel	71	10.680	891.532	917.244
Transport		2.484	362.100	30.226.932	31.098.685

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	31.098.685
Gl. Skovlundevej 87.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 89.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 91.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 93.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 95.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 97.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 99.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 101.....	Andel	42	6.300	525.904	541.071
Gl. Skovlundevej 103.....	Andel	84	12.600	1.051.811	1.082.141
Gl. Skovlundevej 107.....	Andel	84	12.600	1.051.811	1.082.141
Gl. Skovlundevej 31, st.th.....	Erhverv leje	46	0	0	0
Gl. Skovlundevej 31, 1. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 31, st.tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 31, 1. th.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 29, st.th.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 29, 1. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 29, st.tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 29, 1. th.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 31, 2. th.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 31, 3. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 31, 2. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 31, 3. th.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 31, 2. th.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 29, 3. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 29, 2. tv.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
Gl. Skovlundevej 29, 3. th.....	Andel	46	6.840	570.981	587.448
I alt		3.719	540.300	45.102.501	46.403.256

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	68	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	70	3.719

	Fordelingstal:	Opmålt		Indskud	Andet
		BBR	Areal		
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	
		<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2</u>
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:

	Kr.		
Valuarvurdering	57.052.000		
Offentlig ejendomsvurdering	23.100.000		
Anskaffelsessum	39.714.169		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.595.786		
Forslået andelsværdi til fordeling	46.403.256		
Reserver uden for andelsværdi	10.407.799		
		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Valuarvurdering	15.839	15.341	
Offentlig ejendomsvurdering	6.413	6.211	
Anskaffelsessum	11.026	10.679	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	443	429	
K1 Foreslået andelsværdi	12.883	12.477	
K3 Teknisk andelsværdi	13.326	12.906	
Reserver uden for andelsværdi	2.799	2.799	
	Totaler	Kr./pr. m2	
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	2.624.364	729	
Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	15.000	4	
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	44.285	12	

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

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	-74.317	-3
Øvrige omkostninger	1.491.538	67
Finansielle poster, netto	43.416	2
Afdrag	760.134	34
		100

Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter	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	160	-37	360
	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	105	147	66
M2 Vedligeholdelse genopretning reovering, gns. kr. pr. kvm.	91	222	-86
M3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	196	369	-20
P Friværdi i ejendommen			54.739.907
			<u>96%</u>
	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	204	207	211

Kim Trans

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Hilligsøe Trans
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: f2607c21-c2fd-445e-8159-b068bf0157a6
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2023 kl.: 10:01:44
Underskrevet med MitID



Michael Stensig

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Stensig
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: 9878c3fd-3e5e-45a9-9934-ee36eeef7a55
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2023 kl.: 08:14:52
Underskrevet med MitID



Laura Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Laura Christensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: 98b9a79c-f034-48b1-8714-480b29ae9b11
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2023 kl.: 08:14:09
Underskrevet med MitID



Kirsten Venbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kirsten Bettina Venbjerg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: 1c19fe66-4564-47fb-a68c-395c02e5ac00
Tidspunkt for underskrift: 02-10-2023 kl.: 20:17:02
Underskrevet med MitID



Tomas B. Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tomas Bo Christiansen
Administrator
ID: 0d95244c-6f35-4624-a4ef-eb1db022cc17
Tidspunkt for underskrift: 08-09-2023 kl.: 10:58:49
Underskrevet med MitID



Nicoline Asschenfeldt Laustsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicoline Asschenfeldt Laustsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: ed616667-c2b6-45c6-84e6-100212811272
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 10:15:22
Underskrevet med MitID



Tomas B. Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tomas Bo Christiansen
Dirigent
ID: 0d95244c-6f35-4624-a4ef-eb1db022cc17
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2023 kl.: 10:57:10
Underskrevet med MitID



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.