

A/B Lindegården
Hyltebjerg Allé 5-13/Linde Allé 30 A-C
2720 Vanløse

CVR-nr. 26 97 89 39

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Budget 2023	28

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/B Lindegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Vanløse, den 24. februar 2023

Bestyrelse

Birthe Bakfort, formand

Jonathan Lorenzen

Camilla Sjøberg

Nadia Mie Hansen

Jonathan Emborg Rasmussen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 24. februar 2023

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Lindegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabslovens, Andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis det af bestyrelsen godkendte budget for 2023. Budgettallene, som fremgår af de sidste sider, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven og foreningens 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 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 ledelsen 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. 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 foreningens 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 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.

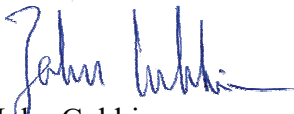
Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.

Roskilde, den 24. februar 2023

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55



John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Lindegården
Matr.nr. 2836 Vanløse, beliggende
Hyltebjerg Allé 5-13/Linde Allé 30 A-C
2720 Vanløse

CVR-nr.: 26 97 89 39
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Birthe Bakfort, formand
Jonathan Lorenzen
Camilla Sjøberg
Nadia Mie Hansen
Jonathan Emborg Rasmussen

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60
2300 Københavns S

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for A/B Lindegården er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Regnskabspraksis - fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 31 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Aktier er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond samt kontant kassebeholdning.

Regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

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

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter Lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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 ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt under-skud til fremførelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitaler under posten Overført resultat.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Regnskabspraksis - fortsat

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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 § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i Andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i Årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
2 Lejeindtægt og boligafgift	2.775.377	2.773.032
Indtægter fra vaskeri	23.192	24.990
Arbejdsdage	18.000	16.000
Mobilmast, TDC	36.050	35.000
Venteliste	7.350	11.900
Salg af lejelejlighed til andelsbolig	558.052	0
Salg af lejelejlighed til andelsbolig, indvendig vedligeh.	12.465	0
Andre indtægter	2.728	0
INDTÆGTER	3.433.214	2.860.922
3 Ejendomsskatter og afgifter	534.971	500.117
Forsikringer	78.178	76.679
4 Vedligeholdelse	2.250.502	1.424.286
5 Vicevært/renholdelse	200.167	202.217
6 Administration	249.159	210.190
OMKOSTNINGER	3.312.977	2.413.489
RESULTAT FØR RENTER	120.237	447.433
7 Finansielle indtægter	8.957	8.851
8 Finansielle omkostninger	270.086	235.330
DRIFTSRESULTAT	-140.892	220.954
Forslag til resultatdisponering:		
13 Betalte prioritetsafdrag	338.303	334.557
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	-1.000.000	0
Overført til reserve, Grundejernes Investeringsfond	0	2.978
Overført resultat	520.805	-116.581
	-140.892	220.954

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
9 Ejendom	<u>62.800.000</u>	<u>60.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>62.800.000</u>	<u>60.800.000</u>
Aktier, kursværdi	<u>29.260</u>	<u>21.340</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>29.260</u>	<u>21.340</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>62.829.260</u>	<u>60.821.340</u>
Restancer, andelshavere	22.551	0
Mellemregning, andelssalg	52.618	0
10 Andre tilgodehavender	7.856	28.148
Periodeafgrænsningsposter	<u>38.190</u>	<u>101.983</u>
Tilgodehavender	<u>121.215</u>	<u>130.131</u>
11 Likvide beholdninger	<u>1.654.836</u>	<u>2.793.072</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.776.051</u>	<u>2.923.203</u>
AKTIVER	<u>64.605.311</u>	<u>63.744.543</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud, 3.368 m ² á kr. 400	1.347.200	1.324.800
Reserve for opskrivning af ejendommen	34.993.695	32.993.695
Overført resultat m.v.	5.189.715	4.288.176
Egenkapital ekskl. reserver	41.530.610	38.606.671
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	42.347
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	4.326.594	5.326.594
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.160.000	0
Andre reserver	7.486.594	5.368.941
EGENKAPITAL	49.017.204	43.975.612
12 Indvendig vedligeholdelse for lejere	21.374	30.297
HENSATTE FORPLIGTELSER	21.374	30.297
13 Prioritetsgæld	14.937.719	18.439.895
Langfristede gældsforpligtelser	14.937.719	18.439.895
13 Prioritetsgæld	342.092	338.303
Depositum og forudbetalt leje	14.050	30.276
Depositum, TDC	8.750	8.750
Mellemregning, andelssalg	0	641.071
Mellemregning, administrator	46.800	0
14 Skyldige omkostninger	61.731	134.998
15 Varmeregnskab 2022/23	155.591	145.341
Kortfristede gældsforpligtelser	629.014	1.298.739
GÆLDSFORPLIGTELSER	15.566.733	19.738.634
PASSIVER	64.605.311	63.744.543
16 Fastholdt valuarvurdering		
17 Eventualforpligtelser		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital primo kr.	Opskrivning ejd./kursregu- lering/årets afdrag m.v. kr.	Periodens resultat- fordeling kr.	I alt Ultimo kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Andelsindskud	1.324.800	22.400	0	1.347.200
Reserve for opskrivning af ejendommen	32.993.695	2.000.000	0	34.993.695
Overført resultat m.v.	4.288.176	380.734	520.805	5.189.715
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	5.326.594	0	-1.000.000	4.326.594
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	42.347	-42.347	0	0
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	3.160.000	0	3.160.000
	<u>43.975.612</u>	<u>5.520.787</u>	<u>-479.195</u>	<u>49.017.204</u>
 Overført resultat m.v.:				
Kursregulering prioritetsgæld		3.160.084		
Overført til andre reserver (værdiforringelse)		-3.160.000		
Årets afdrag		338.303		
Grundejernes Investeringsfond, bindings- ophørt		<u>42.347</u>		
		<u>380.734</u>		

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens hovedaktivitet har været at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 2836 Vanløse, beliggende Hyltebjerg Allé 5-13/Linde Allé 30 A-C, 2720 Vanløse.

		2022 kr.	2021 kr.
2 Lejeindtægt og boligafgift			
Boligafgift		2.701.517	2.677.001
Lejeindtægt	79.060		101.183
Hensat til indvendig vedligeholdelse	<u>-3.757</u>	75.303	-5.152
Tomgangsleje		<u>-1.443</u>	
		<u>2.775.377</u>	<u>2.773.032</u>

3 Ejendomsskatter og afgifter

Ejendomsskatter		237.867	237.867
Renovation		142.002	123.117
Vand		99.691	107.376
El		38.779	22.257
Gas		<u>16.632</u>	<u>9.500</u>
		<u>534.971</u>	<u>500.117</u>

4 Vedligeholdelse

Løbende:			
Blikkenslager/VVS		51.449	32.373
Elektriker		67.848	0
Tømrer og snedker		32.875	17.750
Nøgler, låse og døre		4.693	6.999
Varmeanlæg, service		22.429	21.683
Varmeanlæg		5.404	9.542
Service og vedligeholdelse, vaskemaskiner		14.575	11.726
Vedligeholdelse af gård og have		0	5.643
Selvrisiko, forsikring		5.638	8.852
Kloakservice		<u>40.375</u>	<u>0</u>
Transport		<u>245.286</u>	<u>114.568</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
4 Vedligeholdelse - fortsat		
Transport	245.286	114.568
Dørtelefonanlæg	1.750	0
Drift og service af lifte	9.915	9.595
Rådgivning	30.438	21.133
Diverse materialer m.v.	2.347	4.906
	289.736	150.202
Genopretning og renovering:		
Skimmelsvamp	0	41.840
Isolering af loft	0	189.088
Isolering af dæk over kælder	0	242.531
STAD-ventiler	0	118.125
Renovering altaner, 2. del	1.852.500	682.500
Murværk omkring altaner	9.400	0
Nyt kabel samt afbrydere i kælder	43.660	0
Demontering af gamle installationer samt nye lamper	31.456	0
Prøveopgravning i gården	23.750	0
	1.960.766	1.274.084
Vedligeholdelse i alt	2.250.502	1.424.286
5 Vicevært/renholdelse		
Ejendomsservice	179.920	174.680
Snerydning og vejsalt	11.216	18.411
Storskrald	0	6.571
Skadedyrsbekæmpelse	8.125	0
Anden renholdelse	906	2.555
	200.167	202.217

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
6 Administration		
Administrationshonorar	132.015	128.290
Øvrige administrationsudgifter, administrator	625	625
Revisor	24.375	23.750
Valuarvurdering	15.781	0
Bestyrelseshonorar	19.750	15.400
Varmeregnskab	14.117	15.085
Møder, generalforsamling m.v.	1.892	356
Opkrævningsgebyrer m.v.	6.823	6.612
Kontorartikler, fotokopi og porto m.v.	4.923	1.067
Abonnementer og kontingenter	13.355	12.724
Internet	1.318	2.282
Arbejdsweekend	14.185	3.999
	<u>249.159</u>	<u>210.190</u>
<p>I henhold til vedtægterne § 30, stk. 5, er der tegnet bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring med en forsikringssum på t.kr. 2.000 for bestyrelsesansvar og t.kr. 500 for besvigelser.</p>		
7 Finansielle indtægter		
Udbytte	936	757
Kursregulering værdipapirer	7.920	7.890
Grundejernes Investeringsfond	99	204
Øvrige renter	2	0
	<u>8.957</u>	<u>8.851</u>
8 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter bank	11.608	15.148
Prioritetsrenter og bidrag	258.478	220.182
	<u>270.086</u>	<u>235.330</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
9 Ejendom		
Bogført værdi 1. januar	60.800.000	57.300.000
Opskrivning til valuarvurdering 2022	2.000.000	3.500.000
	62.800.000	60.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af den 23. januar 2023 af ejendomsmægler og valuar DK-Valuaren. Valuarrapporten er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,00% inkl. inflation.

Den offentlige ejendomsvurdering for 2020 udgør kr. 41.500.000.

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

10 Andre tilgodehavender

Vand	5.801	15.016
Forsikringssag	0	13.132
Andre tilgodehavender	2.055	0
	7.856	28.148

11 Likvide beholdninger

Kasse	3.000	3.000
Arbejdernes Landsbank	1.651.836	2.747.725
Grundejernes Investeringsfond, bindingspligt ophørt	0	42.347
	1.654.836	2.793.072

12 Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	30.297	25.145
Hensat i året	3.542	5.152
Salg af lejelejlighed til andelsbolig, indvendig vedligeholdelse	-12.465	
Anvendt i året	0	0
	21.374	30.297

Noter

13 Prioritetsgæld

	Renteomk. 2022 kr.	Kursværdi 2022 kr.	Restgæld 2022 kr.	Restgæld 2021 kr.
RD, 0,8%, restløbetid 24,3 år, nom. kr. 8.164.000	89.249	7.344.656	8.164.000	8.164.000
RD, 1,1%, restløbetid 26,9 år, nom. kr. 11.687.000	169.229	7.935.155	<u>10.600.260</u>	<u>10.938.563</u>
Restgæld			18.764.260	19.102.563
Kursregulering			<u>-3.484.449</u>	<u>-324.365</u>
	<u>258.478</u>	<u>15.279.811</u>	<u>15.279.811</u>	<u>18.778.198</u>
Kursværdi pr. 1. januar			18.778.198	19.673.432
Betalte afdrag			-338.303	-334.557
Kursregulering			<u>-3.160.084</u>	<u>-560.677</u>
			<u>15.279.811</u>	<u>18.778.198</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen, kursværdi:				
Kort del af gæld (under 1 år)			342.092	338.303
Lang del af gæld (mere end 1 år)			<u>14.937.719</u>	<u>18.439.895</u>
			<u>15.279.811</u>	<u>18.778.198</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet			<u>16.794.800</u>	<u>17.372.700</u>

Lån nom. kr. 8.164.000 er et F5 lån, som refinansieres april 2027. Lånet er afdragsfrit til januar 2027.

	2022 kr.	2021 kr.
14 Skyldige omkostninger		
Revision	24.375	23.750
Ejendomsservice	21.416	29.113
El	7.030	4.755
Din Forsikringsagent	0	63.919
Diverse reparationer m.v.	8.910	13.461
	<u>61.731</u>	<u>134.998</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
15 Varmeregnskab 2022/23		
Aconto varmebidrag	425.980	430.000
Fjernvarmekøb	-270.389	-284.659
	155.591	145.341

16 Fastholdt valuarvurdering

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

17 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev stort kr. 1.500.000 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve store kr. 11.687.000 og kr. 8.164.000 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 Nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Noter

18 Nøgleoplysninger

		31.12.22 Antal	31.12.22 BBR Areal	31.12.21 BBR Areal
B1	Andelsboliger	57	3.368	3.312
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemaal	2	112	168
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0
B5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	867	867
	Afrunding	0	2	0
B6	I alt	59	4.349	4.347

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Noter

18 Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Ejd.værdi divideret med m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.300.000	13.175

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Andre reserver divideret med m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.486.594	1.721

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

Noter

18 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	226.855	x 12	/ 3.368	808
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3.368	0
H3	Boliglejeindtægter	4.845	x 12	/ 3.368	17

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm ² de sidste 3 år	-42	67	216

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.698	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.095	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	14.793	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	35	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	451	293	156
M3	Vedligeholdelse i alt	518	328	205

Noter

18 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	100	101	100

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold

Beregnete nøgletal	Kr. pr. kvm. total	Kr. pr. kvm. andel
Offentlig ejendomsvurdering	9.542	12.322
Valuarvurdering	14.440	18.646
Foreslået andelsværdi	8.285	10.698
Gæld	3.579	4.622
Boligafgift, gennemsnit i 2022		802
		I pct.
Vedligeholdelse af totale udgifter		57,5%
Øvrige udgifter af totale udgifter		27,2%
Renter af totale udgifter		6,7%
Afdrag af totale udgifter		8,6%

Noter

19 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 24. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar DK-Valuaren, Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 57,3 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,80 pct. inkl. inflation.

		2022 kr.
Egenkapital ekskl. reserver pr. 31. december 2022 ifølge balancen		41.530.610
Fastholdt ejendomsvurdering fra tidligere år	57.300.000	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-62.800.000</u>	<u>-5.500.000</u>
Reguleret egenkapital inkl. andelsindskud		<u><u>36.030.610</u></u>
<u>Reguleret egenkapital =</u>	<u>36.030.610</u>	
Samlet andelsindskud	1.347.200	<u><u>26,745</u></u>
Svarer til pr. m ²		<u><u>10.698</u></u>

Den enkelte andels værdi fås ved at gange det oprindelige andelsindskud med en faktor 26,745. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2021 udgjorde	26,500
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2020 udgjorde	25,912
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2019 udgjorde	25,462
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2018 udgjorde	25,000
Beregnet værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2017 udgjorde	22,851

Noter

19 Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdi

Fordelings- tal	Antal lejligheder	Oprindeligt andelsindskud kr.	Andels- værdi 2022 kr.	Andels- værdi 2021 kr.
48	12	19.200	513.500	508.792
54	5	21.600	577.688	572.391
56	24	22.400	599.084	593.591
57	1	22.800	609.782	604.191
58	7	23.200	620.480	614.791
59	3	23.600	631.178	625.391
96	2	38.400	1.027.001	1.017.585
114	1	45.600	1.219.563	-
116	2	46.400	1.240.959	1.229.581
3.368	57	1.347.200	36.030.610	35.106.671

Budget 2023

kr.

(ej revideret)

INDTÆGTER

Boligafgift	2.722.300
Lejeindtægt, ekskl. indvendig vedligeholdelse	58.100
Vaskeri	25.000
Mobilmast, TDC	37.200
Arbejdsweekend	30.000
Venteliste	8.000
	2.880.600

OMKOSTNINGER

Ejendomsskatter og afgifter	406.500
Vand	120.000
El	40.000
Gas	16.000
Forsikringer	100.000
Ejendomsservice m.v.	200.000
Vedligeholdelse, løbende	300.000
Vedligeholdelse, ekstraordinær	848.600
Revision	25.000
Administration	137.300
Bestyrelseshonorar	19.800
Varmeregnskabsudarbejdelse	15.000
Valuarvurdering	11.300
Kontorartikler, fotokopi og porto	5.000
Abonnementer, kontingenter og internet	15.000
Opkrævningsgebyrer	7.000
Møder og generalforsamling	4.000
	2.270.500

RESULTAT FØR RENTER

Prioritetsrenter	268.000
------------------	---------

RESULTAT FØR AFDRAG

Afdrag 2023	342.100
-------------	---------

BUDGETTERET LIKVIDITET EFTER AFDRAG

0

Cecilie Lundkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Cecilie Lundkær
Administrator
ID: 1531525d-0b17-4485-b5c3-49921eab3912
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 11:02:16
Underskrevet med MitID



Cecilie Lundkær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Cecilie Lundkær
Dirigent
ID: 1531525d-0b17-4485-b5c3-49921eab3912
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 11:02:16
Underskrevet med MitID



Jonathan Emborg Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonathan Emborg Fjalland Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2b26f68c-6806-4343-a5ff-0fe5dab3f589
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 21:14:11
Underskrevet med MitID



Birthe Bakfort

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birthe Wraae Bakfort
Bestyrelsesformand
ID: 47e4574d-6ddb-4214-89e0-c9b15e07b9bd
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 11:08:57
Underskrevet med MitID



Jonathan Strange Lorenzen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonathan Strange Lorenzen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindegården (223)
ID: fec43133-764b-4339-bf3e-ddfb5acd6f79
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 11:12:40
Underskrevet med MitID



Nadia Mie Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nadia Mie Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 60cd3640-a75d-4f8f-a35e-54452b4e84b4
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 13:15:16
Underskrevet med MitID



Camilla sjøberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Camilla Louise Sjøberg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindegården (223)
ID: 3e285dd8-f8c7-4cc1-8121-13247c275630
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 08:56:49
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.