



Andelsboligselskabet Halland

Hallandsgade 16-20 / Norgesgade 13-17, 2300 København S

Årsrapport for året 2022

Administrator:  
Vest Administrationen A/S  
Gammel Vartov vej 1  
2900 Hellerup

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

**Foreningsoplysninger**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligselskabet Halland CVR-nr.: 13 94 16 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Adresse</b>	Hallandsgade 16-20 Norgesgade 13-17 2300 København S
<b>Ejendommen</b>	Matr. nr. 1597, Sundbyvester
<b>Bestyrelse</b>	Balthazar Aasen (formand) Cecilie Qvist Lea Nørholm Connie Holst Mia Christiansen
<b>Administrator</b>	Vest Administrationen A/S Gammel Vartov vej 1 2900 Hellerup Tlf. 3324 6126
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby  i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligselskabet Halland.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

**I bestyrelsen:**

---

Balthazar Aasen (formand)

---

Cecilie Qvist

---

Lea Nørholm

---

Connie Holst

---

Mia Christiansen

### **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.

Hellerup, den

**Administrator:**

---

Vest Administrationen A/S

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til medlemmerne i Andelsboligselskabet Halland

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligselskabet Halland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

### **Grundlag for konklusion**

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

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

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende regnskabet**

Andelsboligforeningen har valgt, at indhente en valuarvurdering før 1. juli 2020 efter ABL § 5, stk. 3. I note 8 er det anført, at denne anvendes som en skuffevurdering. Vi skal gøre opmærksom på, at der fortsat er usikkerhed om fortolkningen af reglerne og at en senere afgørelse kan medføre at skuffevurderingen aldrig kan tages i anvendelse når der er valgt at anvende en nyere valuarvurdering i andelsværdiopgørelsen.

### **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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er

gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

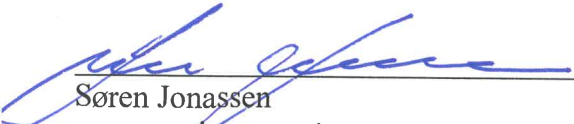
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

Vi kommunikerer med 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.

København, den 24. januar 2023

Crowe  
CVR-nr. 33 25 68 76



---

Søren Jonassen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 18488

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A/B Halland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Boligafgift og andre indtægter**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Øvrige omkostninger**

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

#### **Skat**

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balance tidspunktet. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2022**

		<b>Budget</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>1.000 kr.</b>	<b>1.000 kr.</b>
<b><u>Indtægter</u></b>			
Boligafgifter .....		2.839.980	2.840
Opkrævet altaner .....		263.280	263
Opkrævet advokat .....		85.800	86
Bredbånd .....		13.200	13
Vaskeriregnskab .....	note 4	736	65
Diverse indtægter .....		<u>405</u>	<u>1</u>
<b><u>Indtægter i alt</u></b> .....		<u>3.203.401</u>	<u>3.268</u>
<b><u>Omkostninger</u></b>			
<b>Renteomkostninger:</b>			
Prioritetsrenter .....	542.100	542	562
Bankrenter .....	<u>12.081</u>	<u>13</u>	<u>12</u>
		554.181	<u>574</u>
<b>Driftsomkostninger:</b>			
Ejendomsskatter incl. renovation .....	412.785	402	377
Elektricitet .....	27.962	35	26
Gas .....	8.585	8	0
Forsikringer .....	81.444	77	78
Sundbynet .....	39.675	42	40
Trappevask .....	192.084	255	177
Vicevært .....	0	0	32
Snerydning .....	8.155	20	20
Anden renholdelse .....	0	42	2
Telefon ejendom .....	<u>2.079</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
		772.769	<u>883</u>
Vedligeholdelse .....	note 1	255.783	308
Ekstraordinær vedligeholdelse .....	note 2	39.375	50
Foreningsomkostninger .....	note 3	<u>365.935</u>	<u>485</u>
<b><u>Omkostninger i alt</u></b> .....		<u>1.988.043</u>	<u>2.281</u>
<b><u>Årets regnskabsmæssige resultat</u></b> .....		1.215.358	987
Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld .....		<u>- 1.112.909</u>	<u>- 1.113</u>
<b><u>Kontant resultat</u></b> .....		<u>102.448</u>	<u>- 109</u>



**Balance pr. 31. december 2022****Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen .....	note 5	<u>103.000.000</u>
------------------	--------	--------------------

<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>103.000.000</u>
---	--	--------------------

**Omsætningsaktiver**

Restancer beboere .....		15.586
-------------------------	--	--------

Øvrig tilgodehavender .....		31.652
-----------------------------	--	--------

Forudbetalte omkostninger .....		102.694
---------------------------------	--	---------

Kassebeholdning, bestyrelse .....		3.149
-----------------------------------	--	-------

Nykredit Bank, konto nr. 5472 0907952 .....		2.122.819
---	--	-----------

Nykredit Bank, konto nr. 8117 0004754691 .....		<u>35.140</u>
--	--	---------------

<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>2.311.040</u>
---	--	------------------

<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u>105.311.040</u>
-----------------------------------	--	--------------------

**Balance pr. 31. december 2022****Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2022 ..... 90.239

Regulering kursværdi på prioritetsgæld:

Saldo pr. 1. januar 2022 ..... 1.129.519

Årets regulering ..... 7.488.561 8.618.080

Reservefond:

Saldo pr. 1. januar 2022 ..... 67.995.929

Hensat til kursudsving på prioritetsgæld ..... - 8.618.080

Årets regnskabsmæssige resultat ..... 1.215.358 60.593.207**Egenkapital før andre reserver i alt** ..... 69.301.526**Andre reserver**

Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse m.v.:

Saldo pr. 1. januar 2022 ..... 1.395.781

Hensat til kursudsving på prioritetsgæld:

Saldo pr. 1. januar 2022 ..... 0

Årets hensættelse ..... 8.618.080 8.618.080**Andre reserver i alt** ..... 10.013.861**Egenkapital i alt** ..... 79.315.387**Langfristede gældsforpligtelser**Prioritetsgæld ..... note 7 24.588.860**Langfristede gældsforpligtelser i alt** ..... 24.588.860**Kortfristede gældsforpligtelser**

Forudbetalte boligafgifter m.v. .... 23.820

Vandregnskab 2021/2022:

Indtægter ..... 147.680

Omkostninger ..... 75.482 72.198

Varmeregnskab 2021/2022:

Indtægter ..... 330.520

Omkostninger ..... 266.226 64.294

Skyldige omkostninger ..... note 6 120.698

Kortfristet del af prioritetsgæld ..... note 7 1.125.783**Kortfristede gældsforpligtelser i alt** ..... 1.406.793**Gældsforpligtelser i alt** ..... 25.995.653**Passiver i alt** ..... 105.311.040

## Noter til årsrapporten for året 2022

		<b>Budget</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>1.000 kr.</b>	<b>1.000 kr.</b>
<b><u>Note 1. Vedligeholdelse</u></b>			
Elektriker .....	5.789		10
Glarmester .....	1.521		0
Kloakservice .....	25.165		17
Have/gårdarealer .....	13.126		34
Låseservice .....	42.118		19
Maler .....	2.769		18
Murer .....	71.274		29
Tømrer og snedker .....	14.872		0
VVS .....	41.987		37
Varmeanlæg .....	13.257		6
Dørtelefon .....	2.593		9
Behandling af linoleum .....	0		41
Skadedyrsbehandling .....	1.156		0
Selvrisiko .....	10.000		0
Diverse vedligeholdelse og materialer .....	10.156		14
	<u>255.783</u>	<u>308</u>	<u>234</u>
 <b><u>Note 2. Ekstraordinær vedligeholdelse</u></b>			
Badeværelser .....	0		199
Skimmelsvamp .....	0		46
Planlagt vedligeholdelse .....	39.375		6
	<u>39.375</u>	<u>0</u>	<u>251</u>
 <b><u>Note 3. Foreningsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar .....	129.125	129	126
Ekstra administration .....	5.063	5	10
Revisionshonorar .....	18.500	19	18
Bestyrelsesmøder .....	7.950	0	1
Generalforsamling .....	21.247	15	11
Teknikerhonorar / byggerådgivning .....	5.120	35	23
Nøgletal .....	3.313	3	3
Advokathonorar .....	59.138	150	58
Valuarvurdering .....	11.125	15	30
Varmeregnskabshonorar .....	34.316	35	33
Fragt og transport .....	0	4	0
Porto, kontorartikler m.v. ....	21.088	13	16
ABF .....	8.479	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse .....	19.749	20	19
Digital postkasse .....	812	1	1
Småanskaffelser .....	0	3	3
Gårdfest/arbejdsdage m.v. ....	5.495	27	9
Gebyrer m.v. ....	8.919	7	7
Øvrige foreningsomkostninger .....	6.496	4	9
	<u>365.935</u>	<u>485</u>	<u>377</u>

## Noter til årsrapporten for året 2022

### Note 4. Vaskeriregnskab

Indtægter .....		62.171
Elforbrug (29,15%) .....	13.691	
Telefon/bredbånd .....	1.568	
Servicekontrakt .....	<u>46.176</u>	<u>61.435</u>
		<u>736</u>

### Note 5. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2022 .....		92.055.910
Opskrivning:		
Saldo pr. 1. januar 2022 .....	10.944.090	
Opskrivning af ejendommen til handelsværdi som udlejningsejendom ifølge vurdering foretaget af ejendomsmægler & valuar, MDE, Erik Jacobsen, Valuarvurderinger.dk, den 10. januar 2023 .....	<u>0</u>	<u>10.944.090</u>
<b><u>Saldo pr. 31. december 2022</u></b> .....		<u>103.000.000</u>

Den foretagne valuarvurdering er gældende i 18 måneder fra vurderingsdatoen.

Valuarvurderingen er udarbejdet efter DCF-metoden, der underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre som tilsvarende ejendomme er handlet til.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 58.000.000 og er ikke ændret siden.

### Note 6. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar .....		18.500
Mellemregning administrator .....		7.375
Valuar .....		11.125
Øvrige skyldige Kreditorer .....		<u>83.698</u>
		<u>120.698</u>

### Note 7. Prioritetsgæld

	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit - 1,0900% - restløbetid 26 år - kontantlån .....	17.048.446	12.610.902
Nykredit - 1,2156% - restløbetid 26 $\frac{3}{4}$ år - kontantlån .....	<u>17.284.277</u>	<u>13.103.741</u>
	<u>34.332.723</u>	<u>25.714.643</u>

Årets ordinære prioritetsafdrag udgør kr. 1.112.909.

## Noter til årsrapporten for året 2022

### Note 8. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2022 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

#### **Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:**

Egenkapital før andre reserver ifølge regnskab .....	<u>69.301.526</u>
<b><u>Reguleret egenkapital</u></b> .....	<u>69.301.526</u>

**Andelskroneværdi:**  $69.301.526 / 90.239,44 = \underline{\underline{767,9738}}$

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 24.03.2022 vedtaget til 767,02

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering 27. januar 2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 74.250.000. Valuarvurderingen blev udarbejdet af Michael Transø Schultz og Jens Wrang, Furesø Gruppen ApS. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5 stk. 3.

Noter til årsrapporten for året 2022

**Note 8. Beregning af andelsværdi**

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	Hallandsgade 16, st. tv. ....	1.262,09	969.252
2	Hallandsgade 16, st. th. ....	1.262,09	969.252
3	Hallandsgade 16, 1. tv. ....	1.262,09	969.252
4	Hallandsgade 16, 1. th. ....	1.262,09	969.252
4	Hallandsgade 16, 2. tv. ....	1.262,09	969.252
6	Hallandsgade 16, 2. th. ....	1.262,09	969.252
7	Hallandsgade 16, 3. tv. ....	1.262,09	969.252
8	Hallandsgade 16, 3. th. ....	1.262,09	969.252
9	Hallandsgade 16, 4. tv. ....	1.262,09	969.252
10	Hallandsgade 16, 4. th. ....	1.262,09	969.252
11	Hallandsgade 16, 5. tv. ....	1.262,09	969.252
12	Hallandsgade 16, 5. th. ....	1.262,09	969.252
13	Hallandsgade 18, st. tv. ....	1.262,09	969.252
14	Hallandsgade 18, st. th. ....	1.262,09	969.252
15	Hallandsgade 18, 1. tv. ....	1.262,09	969.252
16	Hallandsgade 18, 1. th. ....	1.262,09	969.252
17	Hallandsgade 18, 2. tv. ....	1.262,09	969.252
18	Hallandsgade 18, 2. th. ....	1.262,09	969.252
19	Hallandsgade 18, 3. tv. ....	1.262,09	969.252
20	Hallandsgade 18, 3. th. ....	1.262,09	969.252
21	Hallandsgade 18, 4. tv. ....	1.262,09	969.252
22	Hallandsgade 18, 4. th. ....	1.262,09	969.252
23	Hallandsgade 18, 5. tv. ....	1.262,09	969.252
24	Hallandsgade 18, 5. th. ....	1.262,09	969.252
25	Hallandsgade 20, st. tv. ....	1.262,09	969.252
26	Hallandsgade 20, st. th. ....	1.262,09	969.252
27	Hallandsgade 20, 1. tv. ....	1.262,09	969.252
28	Hallandsgade 20, 1. th. ....	1.262,09	969.252
29	Hallandsgade 20, 2. tv. ....	1.262,09	969.252
30	Hallandsgade 20, 2. th. ....	1.262,09	969.252
31	Hallandsgade 20, 3. tv. ....	1.262,09	969.252
32	Hallandsgade 20, 3. th. ....	1.262,09	969.252
33	Hallandsgade 20, 4. tv. ....	1.262,09	969.252
34	Hallandsgade 20, 4. th. ....	1.262,09	969.252
35	Hallandsgade 20, 5. tv. ....	1.262,09	969.252
36	Hallandsgade 20, 5. th. ....	1.262,09	969.252
37	Norgesgade 13, st. tv. ....	631,05	484.630

Noter til årsrapporten for året 2022

**Note 9. Andelsværdi pr. lejlighed (fortsat)**

38	Norgesgade 13, st. th. ....	1.262,09	969.252
39	Norgesgade 13, 1. tv. ....	1.262,09	969.252
40	Norgesgade 13, 1. th. ....	1.262,09	969.252
41	Norgesgade 13, 2. tv. ....	1.262,09	969.252
42	Norgesgade 13, 2. th. ....	1.262,09	969.252
43	Norgesgade 13, 3. tv. ....	1.262,09	969.252
44	Norgesgade 13, 3. th. ....	1.262,09	969.252
45	Norgesgade 13, 4. tv. ....	1.262,09	969.252
46	Norgesgade 13, 4. th. ....	1.262,09	969.252
47	Norgesgade 13, 5. tv. ....	1.262,09	969.252
48	Norgesgade 13, 5. th. ....	1.262,09	969.252
49	Norgesgade 15, st. tv. ....	1.262,09	969.252
50	Norgesgade 15, st. th. ....	1.262,09	969.252
51	Norgesgade 15, 1. tv. ....	1.262,09	969.252
52	Norgesgade 15, 1. th. ....	1.262,09	969.252
53	Norgesgade 15, 2. tv. ....	1.262,09	969.252
54	Norgesgade 15, 2. th. ....	1.262,09	969.252
55	Norgesgade 15, 3. tv. ....	1.262,09	969.252
56	Norgesgade 15, 3. th. ....	1.262,09	969.252
57	Norgesgade 15, 4. tv. ....	1.262,09	969.252
58	Norgesgade 15, 4. th. ....	1.262,09	969.252
59	Norgesgade 15, 5. tv. ....	1.262,09	969.252
60	Norgesgade 15, 5. th. ....	1.262,09	969.252
61	Norgesgade 17, st. tv. ....	1.262,09	969.252
62	Norgesgade 17, st. th. ....	1.262,09	969.252
63	Norgesgade 17, 1. tv. ....	1.262,09	969.252
64	Norgesgade 17, 1. th. ....	1.262,09	969.252
65	Norgesgade 17, 2. tv. ....	1.262,09	969.252
66	Norgesgade 17, 2. th. ....	1.262,09	969.252
67	Norgesgade 17, 3. tv. ....	1.262,09	969.252
68	Norgesgade 17, 3. th. ....	1.262,09	969.252
69	Norgesgade 17, 4. tv. ....	1.262,09	969.252
70	Norgesgade 17, 4. th. ....	1.262,09	969.252
71	Norgesgade 17, 5. tv. ....	1.262,09	969.252
72	Norgesgade 17, 5. th. ....	1.262,09	969.252
	Øredifference .....	0	4
		<u>90.239,44</u>	<u>69.301.526</u>

## Noter til årsrapporten for 2022

### Note 10. Nøgleoplysninger

#### Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31. december 2022.

Boligtype	Antal	Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	72	4.290
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>72</b>	<b>4.290</b>

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1 Foreningens stiftelses år	1923			
D2 Ejendommens opførelses år	1925			

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ? Nej

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020 ?	Ja		

	Kr.	Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	103.000.000	24.009
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.013.861	2.334
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		9,72%

G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? Nej

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ? Nej

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ? Nej



Noter til årsrapporten for 2022

Note 10. Nøgleoplysninger (forsat)

	<b>Totaler</b>	<b>Kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
<b>H1</b> Boligafgift	2.839.980	662
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægter	0	0
<b>H3</b> Boliglejeindtægter	0	0
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b> Årets overskud	- 4.841.679	993.763
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	- 1.129	232
		<b>I år</b>
		1.215.358
	<b>Kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>	
<b>K1</b> Andelsværdi	16.154	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>5.521</u>	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	<u>21.675</u>	
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b> Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m <sup>2</sup> )	31	54
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m <sup>2</sup> )	<u>1.306</u>	<u>58</u>
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt	<u>1.337</u>	<u>102</u>
		<b>I år</b>
		60
		9
		69
<b>P</b> Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		75%
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b> Årets afdrag på gæld	1.009.481	1.103.194
Årets afdrag på gæld pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	235	257
		<b>I år</b>
		1.112.909
		259