

FSR

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg Tlf. 38 111 400

A/B Bentzonsvej 17-19

Torben Klinge Wulff
Bentzonsvej 17, 2, tv
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 80284918

Årsrapport for 2022/23

50. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

31/10-2023



Dirigent

A/B Bentzonsvej 17-19

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

A/B Bentzonsvej 17-19

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bentzonsvej 17 19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2023/2024.

Frederiksberg, den 10. oktober 2023

Bestyrelse

Torben Wulff
Formand

Tonny Petersen
Medlem

Casper Petersen
Medlem

Emilie Wegener
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Bentzonsvej 17-19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bentzonsvej 17-19 for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 revisorerets 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Frederiksberg, den 10. oktober 2023

Per Hailand
Registreret revisor
mne30354

A/B Bentzonsvej 17-19

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Bentzonsvej 17-19 Torben Klinge Wulff Bentzonsvej 17, 2, tv 2000 Frederiksberg
Matr.nr.	10 DN, Frederiksberg
BBR oplysninger	Ejendommens areal udgør 1.545 kvm og består af 19 andele heraf én sammenlagt og én usolgt (viceværtlejlighed).
Forsikring	Ejendommen er forsikret gennem TopDanmark Forsikring og omfatter bygningskade, svamp og insekt samt den af vedtægternes §31,5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
Andelskapital	Kr. 270.000,00
Antal andelshavere	18 stk.
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Torben Wulff Tonny Petersen Casper Petersen Emilie Wegener
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den , kl. ,

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Bentzonsvej 17 - 19 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. 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 give de efter andelsboligslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

* Ejendommen er indregnet til kostpris.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at disse indbetales. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består alene af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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 til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 5-20 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets kursregulerede restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1333 af 11. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter og er baseret på en fastholdt vurdering.

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

Resultatopgørelse

		Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	Note	kr.	kr.	kr.
Andelsboligafgift		629.394	629.394	629.394
Boligleje, vicevært (=boligafg.)		32.910	32.910	32.910
Garageleje		16.112	14.112	14.112
Indbetalte ventelistegebyrer		15.613	2.000	3.000
Indbetalt til altanfond		3.840	3.840	3.840
Indbetalt el bidrag		1.339	0	0
Finansielle indtægter	1	46.514	47.558	53.642
Indtægter i alt		745.722	729.814	736.898
Skatter og afgifter	2	-147.623	-148.500	-145.419
Bygningsforsikring		-52.477	-52.500	-49.604
Øvrige forsikringer		-3.426	-6.000	-5.667
Elektricitet		-8.369	-12.000	-5.334
Vand		-38.594	-55.000	-49.953
Kontigenter		-3.996	-4.000	-3.888
Gennemkørselsafgift/portadgang		-240	-500	-240
Repræsentation		-1.500	-1.500	-513
Julepynt		-1.077	0	-450
Sommerfest		-2.100	-5.000	0
Administration	3	-69.182	-70.000	-74.230
Vicevært/Renholdelse	4	-33.006	-45.000	-33.916
Anden vedligeholdelse	5	-195.000	-195.000	-195.000
Yousee Kabel-TV	6	-2.585	0	-1.494
Internetdrift	7	0	0	-2.285
Afskrivning af driftsmateriel, inventar mv.		-4.371	-4.371	-4.371
Bank renter		-1.788	-2.000	-7.507
Renteudgifter, prioritet	8	-105.686	-105.700	-108.852
Omkostninger i alt		-671.020	-707.071	-684.153
Årets resultat		74.702	22.743	52.745

A/B Bentzonsvej 17-19

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommen Valuarvurdering			
Ejendom		37.700.000	37.700.000
Nedskrivning til kostpris		-37.700.000	0
Ejendommen Kostpris			
Anskelsessum		575.000	0
Forberinger 1976-2000		1.000.000	0
Byggesag 2008		2.006.142	0
Ejendommen i alt	9	3.581.142	37.700.000
Renovering Viceværtlejlighed		12.021	16.393
Anlægsaktiver		3.593.163	37.716.393
Omsætningsaktiver			
Restancer		0	3.535
Forudbetalt Fiberby		6.375	0
Periodiseret forsikringspræmie		38.898	37.727
Altanlån 1.-3. sal (12 lejligheder)		1.340.420	1.379.845
Altanlån 4. sal (3 lejligheder)		407.734	559.635
Varmeregnskab	11	4.706	12.572
Likvide beholdninger	12	1.088.215	900.353
Omsætningsaktiver		2.886.348	2.893.667
Aktiver		6.479.511	40.610.060

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud	13	270.000	270.000
Fri Egenkapital	14	2.489.287	33.224.682
Egenkapital		2.759.287	33.494.682
Henlæggelser			
Primosaldo		3.000.000	2.500.000
ovf.t. andelsværdi		-3.000.000	-165.000
Årets henlæggelse		0	665.000
Henlæggelser		0	3.000.000
Gæld			
Prioritetsgæld	15	3.487.946	3.936.387
Tilbageholdt Beløb		2.500	0
Skyldige omkostninger		9.094	16.232
Skyldig revisor		36.725	30.925
Ikke anvendt vedligeholdelse		183.959	131.834
Gæld		3.720.224	4.115.378
Passiver		6.479.511	40.610.060
Hæftelser	16		
Andehavernes hæftelsesforhold.	17		
Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed	18		

Noter

1. Renteindtægter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
Altanlån	46.514	47.558	53.642
	46.514	47.558	53.642

2. Ejendomsskat og forsikringer

Grundskyld	102.010	148.500	102.010
Rottebekæmpelse	1.299	0	1.309
Renovation	44.314	0	42.100
	147.623	148.500	145.419

3. Administration

Revision og regnskabføring	38.750	0	39.125
Revision - regulering s.å.	0	0	3.125
Huslejeopkrævning	10.250	0	9.875
PBS-gebyrer	2.666	0	1.396
Anden rådgivning	0	0	1.062
Bestyrelsesmøder	13.225	70.000	14.104
Generalforsamling	0	0	2.070
Telefongodtgørelse	2.000	0	2.000
One.com/hjemmeside	673	0	553
Kontorhold	648	0	0
Porto og gebyrer	770	0	720
Kursus ABF	200	0	200
	69.182	70.000	74.230

4. Vicevært/Renholdelse

Viceværtlejlighed (= boligafgift)	32.910	45.000	32.910
Rengøringsartikler	96	0	1.006
	33.006	45.000	33.916

Noter

5. Anden vedligeholdelse

Vedligeholdelse	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
VVS arbejde	28.272	0	41.022
Overfladebehandling hovedtrapper	2.200	0	0
Murer arbejde	22.500	0	0
Kloakservice	66.385	0	7.658
Øvrige	9.322	0	1.523
Vandskade	0	0	2.124
Rensning af tagrender	3.750	0	5.625
	132.429	0	57.952
Service, varmeanlæg mv.	0	0	6.470
	0	0	6.470
Planter	0	0	562
Værktøj	10.446	0	10.495
	10.446	0	11.057
Almindelige Vedligeholdelse i alt	142.875	0	75.479
Ikke brugt vedl. overført til næste år	52.125	0	119.521
	195.000	0	195.000
6. Yousee Kabel-TV			
YouSee Kabel-TV	54.903	0	48.972
Indbetalt antennebidrag	-52.318	0	-47.478
	2.585	0	1.494
7. Internetdrift			
Fiberby, abonnement	26.500	0	26.200
Indbetalt internet bidrag	-26.500	0	-28.485
	0	0	-2.285
8. Finansielle omkostninger			
RD 1,5% (opr. 5.076.000)	105.686	105.700	108.852
	105.686	105.700	108.852

Noter

9. Ejendommen Frederiksberg 10 dn

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kostpris primo	575.000	0
Ændring som følge af praksisændring	1.000.000	0
Ændring som følge af valutakursregulering	2.006.142	0
Værdi Valuarvurdering	37.700.000	37.700.000
Nedskrivning til kostpris	-37.700.000	0
Kostpris ultimo	<u>3.581.142</u>	<u>37.700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.581.142</u>	<u>37.700.000</u>

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 3, skal det oplyses at vurderingen efter §5, stk. 2, litra c) er indhentet inden 1. juli 2020 og kan således anses som en "fastholdt vurdering".

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30/6 2023. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 24.300.000.

10. Renovering Viceværtlejlighed

Kostpris primo	87.426	87.427
Akk. afskrivninger	-71.034	-66.663
Årets afskrivninger (5% p.a.)	-4.371	-4.371
	<u>12.021</u>	<u>16.393</u>

Noter

11. Varmeregnskab**Tidligere varmeregningsår**

	2022/23	2021/22
Indbetalt a/c varme	103.918	116.190
Forbrug	17.959	-102.021
Varmeregnskabs honorar inkl. kontrolmanual	-13.242	-12.362
Overført fra tidligere år	0	-364
	<u>108.635</u>	<u>1.443</u>

Afreignet

-8.039	-1.162
<u>100.596</u>	<u>281</u>

Overføres til næste år

0	-281
<u>0</u>	<u>-281</u>
<u>100.596</u>	<u>0</u>

Igangværende varmeregningskab

Indbetalt a/c varme	103.797	88.224
Forbrug	-197.655	-89.392
Varmeregnskabs honorar	-11.124	-11.645
Overført fra tidligere år	-320	240
	<u>-105.302</u>	<u>-12.573</u>
	<u>-4.706</u>	<u>-12.573</u>

12. Likvide beholdninger

Kasse	1.990	1.990
Danske Bank 096 640	67.555	70.595
Danske Bank 111 178	218.660	827.768
Danske bank opsparingskonto	800.010	0
	<u>1.088.215</u>	<u>900.353</u>

13. Andelsindskud

Primo saldo, Andelskapital	270.000	270.000
	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>

(18 stk. à 15.000)

Noter

14. Fri Egenkapital

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Primo saldo, fri Egenkapital	33.224.683	33.048.318
Årets resultat	74.702	52.745
Kursregulering, prioritetsgæld	308.760	788.619
Nedskrivning til kostpris	-34.118.858	0
Henlæggelser i året	0	-665.000
Henlæggelser ovf.t. andelsværdi	3.000.000	0
	<u>2.489.287</u>	<u>33.224.682</u>

15. Prioritetsgæld

RD (nom.5.076.000)	4.529.239	4.668.920
Kursregulering	-1.041.293	-732.533
	<u>3.487.946</u>	<u>3.936.387</u>

16. Hæftelser

I Ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:

Prioritetsgæld

Pantebrev opr. kr. 5.076.000 til Realkredit Danmark

17. Andehavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægterne §5 hæfter medlemmerne alene deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstitutter og banken ikke har taget forbehold herom.

Noter

18. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 ikke har solgt lejelejligheder. Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 1 usolgt lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på det ene udlejede lejemål.

Noter

19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Bentzonsvej 17-19 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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 årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2022/23	2022/23	2021/22	2020/21
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	18	1.468	1.468	1.468
B2	Erhvervsandele	0			
B3	Boliglejemål	0			
B4	Erhvervslejemål	0			
B5	Øvrige lejemål	1	77	77	77
B6	I alt	19	1.545	1.545	1.545
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Andet	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Boligernes areal (BBR)	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Indskud plus arealtillæg	
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1.976
D2	Ejendommens opførelsesår				1.900
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Offentlig vurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				Ja
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo				37.700.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)				24.401
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				3.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				1.942
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				7,96
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 mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?				Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom				Nej

Noter

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	52.450	12	1.468	429
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	1.468	0
H3	Boliglejeindtægter	2.743	12	1.468	22

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2022/23	2021/22	2020/21
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	51	36	40
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			kr. pr. m2 22.894
K2	Gæld - omsætningsaktiver			568
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			23.462

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2022/23	2021/22
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	126	126
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	7
M3	Vedligeholdelse i alt	133	133

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P	Friværdi		-15
---	----------	--	-----

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2022/23	2021/22	2020/21
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	95	94	0

Beregning af andelsværdi

		<u>2022/23</u>	
Fri egenkapital ifølge årsrapport.....		2.489.287,00	
Ejendomsværdi til kostpris.....		-3.581.142,00	
Ejendom til valuarværdi - 22/6 2020 *)		<u>37.700.000,00</u>	100,00%
Korrigeret fri egenkapital		36.608.145,00	
Henlæggelser, primo	3.000.000,00		0,00%
Årets bevægelser	<u>0,00</u>		
Henlæggelser, ultimo	<u>3.000.000,00</u>	<u>-3.000.000,00</u>	
Reguleret fri egenkapital		<u>33.608.145,00</u>	89,15%

Den samlede egenkapital (= andelsværdi inkl. indskud) udgør 89,15% af ejendommens værdi.

*) I henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 3, skal det oplyses, at valuarvurderingen er indhentet inden 1/7 2020 og derfor er en "fastholdt vurdering"

Andelsværdien er beregnet som indskud tillagt lejlighedens areal ganget med m²-prisen

Lejl.nr.	m ²	Beliggenhed	Indskud	Andelsværdi inkl. indskud	Boligafg. pr. 01.07.23 *)
1	78	17, st.tv.	15.000	1.800.718,88	2.768,00
2	77	17, st.th., vicevært	0	0,00	0,00
3	78	17, 1.tv.	15.000	1.800.718,88	2.768,00
4	77	17, 1.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
5	78	17, 2.tv.	15.000	1.800.718,88	2.768,00
6	77	17, 2.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
7	78	17, 3.tv.	15.000	1.800.718,88	2.768,00
8	77	17, 3.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
9	78	17, 4.tv.	15.000	1.800.718,88	2.768,00
10	77	17, 4.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
11	154	19, st.	15.000	3.540.650,09	5.699,50
12	77	19, 1.tv.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
13	77	19, 1.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
14	77	19, 2.tv.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
15	77	19, 2.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
16	77	19, 3.tv.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
17	77	19, 3.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
18	77	19, 4.tv.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
19	77	19, 4.th.	15.000	1.777.825,04	2.742,50
	<u>1.545</u>		<u>270.000</u>	<u>33.878.145,00</u>	<u>52.449,50</u>
		-77 Usolgte andele			
	<u>1.468</u>				
	m ² -pris	fri egenkapital /Samlet solgt areal			
	m ² -pris	33.608.145,00	1.468 =	22.893,83	plus indskud kr.

*) Der opkræves herudover aconto varme

Med få undtagelser opkræves der også til kabel-TV særskilt med kr. 218,09 pr. måned

Med få undtagelser opkræves der også til internet særskilt med kr. 125,00 pr. måned

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Casper Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4c6d80c8-f701-41a5-b84c-562298a95da7

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-10-18 07:53:54 UTC



Emilie Kauffeldt Wegener

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 854170fe-5db4-43ce-b6b6-44bfb04d1464

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-10-18 07:56:32 UTC



Tonny Ivan Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ac9bb534-c511-45b6-bf8b-429512afe882

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-10-20 13:09:18 UTC



Torben Klinge Wulff

Bestyrelsesformand

Serienummer: 962ebbfd-9b69-4ee8-b032-204c52b4df68

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-20 17:46:28 UTC



Per Hailand

REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE, REGISTREREDE REVISORER ApS

CVR: 27335616

Registreret revisor

Serienummer: 73372c56-39f6-4dca-83f5-abcc2c93c9fb

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-10-21 19:51:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZACCG-PZAAS-8C1UC-ZMY3Y-XM4NB-0QESW

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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