

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Grækenlandsvej 2, st. th., 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2023.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"
Grækenlandsvej 2, st. th.
2300 København S

CVR-nr.: 16 34 01 11
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 255.737
Andelshavere: 168

Ejendommen

Matrikelnr: Matr. Nr. Sundbyøster, København 3422-3429

Bestyrelse

Kim Djørup, Formand
Robert Riisager Alskov, Kasserer
Camilla Mørk
Michael Nauta

Administrator

Administration Danmark ApS

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen "Brahes Hus".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. marts 2023

Bestyrelsen



Kim Djørup
Formand



Michael Nauta

Robert Riisager Alskov
Kasserer



Camilla Mørk

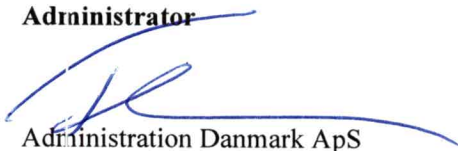


Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen "Brahes Hus" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København S, den 20. marts 2023

Administrator



Administration Danmark ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen "Brahes Hus" har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 20. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

statsautoriseret revisor
mne28679

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, m.fl. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

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

"Overført resultat mv." 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 kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, 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 note 14. Vedtægterne bestemmer i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Boligafgift	5.027.541	5.027.538	5.027.539
Altanafgift	615.312	615.312	615.312
Administration	151.650	152.100	152.100
Vaskeri	142.156	150.000	148.542
1 Øvrige indtægter	34.466	30.000	41.703
Indtægter i alt	5.971.125	5.974.950	5.985.196
2 Ejendomsskat og forsikringer	-1.198.798	-1.220.000	-1.167.240
3 Forbrugsafgifter	-655.441	-690.000	-596.068
4 Renholdelse	-574.009	-250.000	-534.366
5 Vedligeholdelse, løbende	-377.883	-1.000.000	-374.641
Vedligeholdelse, planlagt	-396.889	-300.000	0
6 Administrationsomkostninger	-643.436	-410.000	-440.029
7 Vaskeri	-75.871	-50.000	-45.516
Omkostninger i alt	-3.922.327	-3.920.000	-3.157.860
Resultat før finansielle poster	2.048.798	2.054.950	2.827.336
8 Finansielle omkostninger	-538.109	-540.000	-583.487
Finansielle poster netto	-538.109	-540.000	-583.487
Årets resultat	1.510.689	1.514.950	2.243.849
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	9.098.700	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-7.588.011	1.514.950	2.243.849
Disponeret i alt	1.510.689	1.514.950	2.243.849
Årets resultat	1.510.689	1.514.950	2.243.849
Betalte prioritetsafdrag	-1.213.874	-1.240.000	-1.204.023
Likviditetsresultat i alt	296.815	274.950	1.039.826

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	316.500.000	335.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	316.500.000	335.300.000
	Anlægsaktiver i alt	316.500.000	335.300.000
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	18.767	14.548
	Andre tilgodehavender	190.721	56.588
	Periodeafgrænsningsposter	238.846	54.063
	Tilgodehavender i alt	448.334	125.199
10	Likvide beholdninger	5.234.738	4.847.051
	Omsætningsaktiver i alt	5.683.072	4.972.250
	Aktiver i alt	322.183.072	340.272.250

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Andelsindskud	255.737	255.737
	Reserve for opskrivning af ejendom	244.381.942	263.181.942
	Overført resultat m.v.	1.008.561	8.596.572
	Egenkapital før andre reserver	245.646.240	272.034.251
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	39.098.700	30.000.000
	Andre reserver	39.098.700	30.000.000
	Egenkapital i alt	284.744.940	302.034.251
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	35.394.256	36.618.064
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.394.256	36.618.064
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.223.808	1.213.874
	Gæld til pengeinstitutter	0	660
	Mellemregning med andelshavere	353.367	0
	Varmeregnskab	231.174	211.062
12	Anden gæld	235.527	194.339
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.043.876	1.619.935
	Gældsforpligtelser i alt	37.438.132	38.237.999
	Passiver i alt	322.183.072	340.272.250

13 Nøgleoplysninger**14 Beregning af andelsværdi**

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	255.737	255.737
	255.737	255.737
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom	263.181.942	219.014.939
Årets opskrivning/nedskrivning	-18.800.000	44.167.003
	244.381.942	263.181.942
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	8.596.572	16.352.723
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-10.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	-7.588.011	2.243.849
	1.008.561	8.596.572
Egenkapital før andre reserver	245.646.240	272.034.251
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret	30.000.000	20.000.000
Overført fra overført resultat	9.098.700	10.000.000
	39.098.700	30.000.000
Andre reserver i alt	39.098.700	30.000.000
Egenkapital i alt	284.744.940	302.034.251

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
1. Øvrige indtægter			
Udlejning af loft- og kælderrum	29.161		29.489
Fremlejeafgift	1.530		12.214
Salg navneskilte	1.300	0	0
Andre indtægter	2.475	0	0
	<u>34.466</u>	<u>30.000</u>	<u>41.703</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	517.249	517.000	879.754
Forsikringer	270.104	293.000	287.486
Renovation	408.060	410.000	0
Rottebekæmpelse	3.385	0	0
	<u>1.198.798</u>	<u>1.220.000</u>	<u>1.167.240</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	386.591	470.000	460.496
Elforbrug fællesarealer	268.850	220.000	135.572
	<u>655.441</u>	<u>690.000</u>	<u>596.068</u>
4. Renholdelse			
Vinduespolering	31.028	30.000	30.120
Trappevask inkl. rengøring vaskeri	230.241	180.000	176.242
Løn, gårdmand	25.313	35.000	33.750
ATP m.v.	-282		866
Ottzen rengøring, ekstra	4.942	5.000	4.406
Andel af gårdregnskab	282.767		288.982
	<u>574.009</u>	<u>250.000</u>	<u>534.366</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler, iøvrigt	0		12.663
Elektriker	42.112		39.656
Murer	0		14.113
Tømrer	1.434		5.381
VVS	80.486		192.313
Vedligeholdelse varmecentralen	76.174		-2.671
Låse og dørskilte	23.518		41.302
Diverse altanprojekt	61.077		4.251
Kloakarbejde	8.311		0
Energimærke	56.937		0
Kloakreparationer	20.715		55.844
Teknisk rådgivning	7.119		11.789
	<u>377.883</u>	<u>1.000.000</u>	<u>374.641</u>

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	220.437	198.000	215.288
Administrationshonorar, ekstra	37.563		0
Revisorhonorar	52.875	52.000	49.000
Revisorhonorar, rest sidste år	3.250		2.625
Advokathonorar	0		31.250
Bestyrelseshonorar	71.931	72.000	62.984
Gebyrer m.v.	26.445	15.000	11.801
Porto	16.214		0
Kontorartikler, gebyrer, anskaffelser mv.	24.373		3.957
Kontingenter	26.400		0
Telefon	8.317	15.000	12.299
Bestyrelsesmøder og andre møder	8.883		1.782
Generalforsamling	4.248	5.000	700
Sociale arrangementer	5.766		0
Repræsentation	2.262		1.903
Diverse	230		1.587
Fordelingsregnskab, varme	0	10.000	0
Kontor, leje og varme	1.999		0
Valuar honorar	31.125	31.250	31.250
Varmeregnskab honorar	12.500		10.144
Multi-Data	2.860	11.750	3.459
Anden rådgivning, advokat mv.	86.758		0
Tab af leje og varme	-1.000		0
	643.436	410.000	440.029

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
7. Vaskeri			
Vaskeriudgifter	75.871		14.299
Vaskemidler og rengøringsmidler	<u>0</u>	<u></u>	<u>31.217</u>
	<u>75.871</u>	<u>50.000</u>	<u>45.516</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	502.259	500.000	518.452
Renteudgifter, i øvrigt	<u>35.850</u>	<u>40.000</u>	<u>65.035</u>
	<u>538.109</u>	<u>540.000</u>	<u>583.487</u>

Noter

9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	72.118.058
Kostpris 31. december 2022	72.118.058
Opskrivninger 1. januar	263.181.942
Årets opskrivninger	-18.800.000
Opskrivninger 31. december 2022	244.381.942
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	316.500.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	 151.100.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar PH Erhverv den 30. november 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 316,5 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,7 pct. inkl. inflation. Diskonteringsrenten er fordelt på et forrentningskrav på 3,7% og inflation på 2%. Afastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	2.125	2.125
Danske Bank, aftalekonto	4.000.000	0
Spar Nord, aftaleindlån	0	504.457
Spar Nord, foreningskonto	85.034	4.340.469
Danske Bank, foreningskonto	1.147.579	0
	<u>5.234.738</u>	<u>4.847.051</u>

Noter

				31/12 2022	31/12 2021
11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD DK 25.678.000, kontantlån 0,8992%	343.729	762.751	17.137.171	23.406.098	24.168.849
RD DK 14.714.000, kontantlån 0,6748%	158.529	451.123	9.390.133	13.211.966	13.663.089
Pantebrevsrestgæld				36.618.064	37.831.938
Prioritetsgæld i alt	502.258	1.213.874	26.527.304	36.618.064	37.831.938
Betalte renter	502.258				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				1.223.808	1.213.874
Lang del af gæld (mere end 1 år)				35.394.256	36.618.064
				36.618.064	37.831.938
12. Anden gæld					
Mellemregning, administrator				3.000	0
Valuarvurdering				0	31.250
Hensat feriepenge				0	1.195
Samlet betaling				0	153
A-Skat m.v.				30.804	25.950
Skyldige feriepenge				0	184
Afsat revisor				52.875	49.000
Øvrige skyldige omkostninger				148.848	86.607
				235.527	194.339

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Brahes Hus" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13.148	13.148	168	13.148
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	13.148	13.148	168	13.148

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Boligafgift fordeles efter boligens areal og med tillæg af altanbidrag og et fast administrationsbidrag.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	316.500.000	24.072	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	39.098.700	2.974	
		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift	482.837 * 12 /	13.148 441	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	13.148 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	13.148 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	146	171	115

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	19.451
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.415
K3	Teknisk andelsværdi	21.866

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	87	28	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	30
M3	Vedligeholdelse i alt	87	28	59

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen
Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	91	146	92

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.492	11.492
Valuarvurdering	24.072	24.072
Anskaffelsessum (kostpris)	5.485	5.485
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.415	2.415
Foreslået andelsværdi	19.451	19.451
Reserver uden for andelsværdi	2.974	2.974
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		441
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		56
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		21
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		84

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	245.646.240
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.618.064
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.527.304
	255.737.000
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. november 2022.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	255.737
Værdi pr. fordelingstal	1.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2022)	1.070,00

Noter

14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	752	752	752.000	752.000
1	888	888	888.000	888.000
1	974	974	974.000	974.000
1	1.110	1.110	1.110.000	1.110.000
17	1.183	20.111	1.183.000	20.111.000
2	1.196	2.392	1.196.000	2.392.000
39	1.269	49.491	1.269.000	49.491.000
2	1.275	2.550	1.275.000	2.550.000
4	1.282	5.128	1.282.000	5.128.000
1	1.368	1.368	1.368.000	1.368.000
3	1.504	4.512	1.504.000	4.512.000
23	1.516	34.868	1.516.000	34.868.000
1	1.518	1.518	1.518.000	1.518.000
34	1.529	51.986	1.529.000	51.986.000
8	1.726	13.808	1.726.000	13.808.000
1	1.742	1.742	1.742.000	1.742.000
10	1.799	17.990	1.799.000	17.990.000
1	1.948	1.948	1.948.000	1.948.000
1	2.363	2.363	2.363.000	2.363.000
1	2.366	2.366	2.366.000	2.366.000
16	2.367	37.872	2.367.000	37.872.000
168	31.675	255.737	31.675.000	255.737.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.