



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Andelsboligforeningen Centerparken
Ishøj Østergade 30
2635 Ishøj**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022**

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 9/5 2023

dirigent

Bemærk!

Denne kopi er korrigeret for den skrivefejl i note 16 på side 24 under ”Fordeling på andele”, som blev opdaget på generalforsamlingen den 9. maj. Andelsprisen for 85 kvm er rettet fra kr. 1.716.974 til kr. 1.746.974.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten 2022	17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Centerparken
Ishøj Østergade 30
2635 Ishøj

CVR-nr: 77 72 12 15

Bestyrelse Jan Erik Kjær, formand
Emma Sørensen
John Jeppesen
Jørgen Mortensen
Kim Rasmussen

Administrator Karen Tranekær
Bøstrupvej 30
4200 Slagelse

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Centerparken.

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 perioden 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 9. marts 2023

Bestyrelse

Jan Erik Kjær
Formand

Emma Sørensen

John Jeppesen

Jørgen Mortensen

Kim Rasmussen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 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.

Ishøj, den 9. marts 2023

Administrator

Karen Tranekær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Centerparken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Centerparken for perioden 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 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 ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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 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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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

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.

Slagelse, den 9. marts 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Centerparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboliglovens 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra parkeringspladser samt udlejning af fælleslokaler m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

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.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 mv. 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med 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 nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. Denne værdi fastholdes i andelskroneberegningen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Boligafgift fra andelshavere	7.645.008	7.645.000	7.645.008
1 Andre indtægter	152.952	141.000	144.793
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Indtægter i alt	7.797.960	7.786.000	7.789.801
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-518.681	-527.000	-523.005
3 Ishøj Bycenter fællesudgifter	-818.913	-900.000	-520.040
4 Forbrugsafgifter	-1.103.339	-1.167.000	-1.034.392
5 Vedligeholdelse, løbende	-578.360	-915.000	-502.201
6 Vicevært m.v.	-590.716	-590.000	-592.884
7 Administrationsomkostninger	-299.760	-295.000	-246.339
8 Øvrige foreningsomkostninger	-337.116	-348.000	-333.524
9 Afskrivninger	-101.162	-101.000	-128.956
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Omkostninger i alt	-4.348.047	-4.843.000	-3.881.341
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	3.449.913	2.943.000	3.908.460
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter	3.961	4.000	13.775
10 Finansielle omkostninger	-792.258	-838.000	-3.789.117
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansiering i alt	-788.297	-834.000	-3.775.342
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	2.661.616	2.109.000	133.118
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	275.000	275.000	200.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	2.386.616	1.834.000	-66.882
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultatdisponering i alt	2.661.616	2.109.000	133.118
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	2.661.616	2.109.000	133.118
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	2.260.761
Betalte prioritetsafdrag	-645.156	-645.000	128.956
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	101.162	101.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Likviditetsresultat i alt	2.117.622	1.565.000	2.522.835
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
11 Ejendommen	233.100.000	233.300.000
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	202.322	303.485
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	233.302.322	233.603.485
	<hr/>	<hr/>
Anlægsaktiver	233.302.322	233.603.485
	<hr/>	<hr/>
Restancer, andelshavere	45.783	57.874
Tilgodehavende vedr. vaskeri	16.204	11.881
Andre tilgodehavender	21.218	0
Periodeafgrænsningsposter	24.565	24.526
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	107.770	94.281
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	7.858.992	5.819.781
	<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver	7.966.762	5.914.062
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	241.269.084	239.517.547
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud	16.747.747	16.747.747
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	131.358.048	131.558.048
Overført resultat m.v.	49.944.888	51.558.272
	<u>198.050.683</u>	<u>199.864.067</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån	4.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom mv.	1.819.312	1.544.312
	<u>5.819.312</u>	<u>1.544.312</u>
Egenkapital	203.869.995	201.408.379
13 Prioritetsgæld	36.361.116	37.013.991
	<u>36.361.116</u>	<u>37.013.991</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.361.116	37.013.991
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	652.874	645.155
Skyldig vand, el og vedligeholdelse m.v.	107.777	40.538
14 Andre skyldige omkostninger	277.322	409.484
	<u>1.037.973</u>	<u>1.095.177</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.037.973	1.095.177
Gældsforpligtelser	37.399.089	38.109.168
PASSIVER	241.269.084	239.517.547
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelskrone og andelenes værdi		
17 Nøgleoplysninger		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021				
<i>Andelsindskud</i>						
Andelskapital	16.747.747	16.747.747				
	<hr/>	<hr/>				
Andelsindskud	16.747.747	16.747.747				
	<hr/>	<hr/>				
<i>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</i>						
Opskrivningsfond	131.558.048	117.258.048				
Årets opskrivning/nedskrivning	-200.000	14.300.000				
	<hr/>	<hr/>				
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	131.358.048	131.558.048				
	<hr/>	<hr/>				
<i>Overført resultat m.v.</i>						
Overført resultat tidligere år	51.558.272	51.625.154				
Overført til andre reserver (værdiforringelse af lån)	-4.000.000	0				
Overført periodens resultat	2.386.616	-66.882				
	<hr/>	<hr/>				
Overført resultat m.v.	49.944.888	51.558.272				
	<hr/>	<hr/>				
Egenkapital før andre reserver	198.050.683	199.864.067				
	<hr/>	<hr/>				
<i>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån</i>						
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse på lån	4.000.000	0				
	<hr/>	<hr/>				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån	4.000.000	0				
	<hr/>	<hr/>				
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</i>						
	Vaskeri-					
	anlæg	Elevator				
	P-plads	Udvendig				
	vedligehold					
Henlagt primo	136.000	405.000	362.000	641.312	1.544.312	1.344.312
Årets henlæggelse	0	150.000	25.000	100.000	275.000	200.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	136.000	555.000	387.000	741.312	1.819.312	1.544.312
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	203.869.995	201.408.379				
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>				

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Andre indtægter			
Udlejning af beboerlokaler	1.706	9.000	1.700
Vaskeriindtægter	75.439	65.000	68.713
Parkeringspladser	24.280	26.000	23.760
Gebyrer, erklæringer m.v.	47.500	30.000	38.000
Restancegebyrer	2.227	1.000	7.945
Diverse indtægter - nøglesalg	1.425	10.000	4.300
Cykelmærkater	375	0	375
	<u>152.952</u>	<u>141.000</u>	<u>144.793</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	498.675	501.000	498.675
Ejendomsforsikring	20.006	26.000	24.330
	<u>518.681</u>	<u>527.000</u>	<u>523.005</u>
3 Ishøj Bycenter fællesudgifter			
Bidrag til ejerforening	865.250	900.000	816.750
Bidrag til ejerforening, regulering vedr. sidste år	-46.337	0	-296.710
	<u>818.913</u>	<u>900.000</u>	<u>520.040</u>

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	279.707	310.000	298.694
Rottebekæmpelse	1.449	2.000	1.449
Elektricitet	401.525	275.000	256.675
Vand	326.657	450.000	366.074
Rengøring	54.410	65.000	53.263
Drift af vaskeri	30.442	45.000	40.274
Drift af beboerlokale	6.355	20.000	14.079
Regulering af varmeregnskab tidligere år	2.794	0	3.884
	<u>1.103.339</u>	<u>1.167.000</u>	<u>1.034.392</u>
5 Vedligeholdelse, løbende			
Servicekontrakt vedr. elevator	117.327	200.000	113.179
Reparation af elevator	136.633	0	14.291
Reparation og renovering af vaskerimaskiner	1.368	0	8.028
Røgalarmer, abonnement	4.216	0	2.740
Murer	1.813	25.000	0
Tømrer og snedkerarbejde	12.171	50.000	5.334
Blikkenslager	142.987	275.000	143.890
Malerarbejde	5.125	75.000	0
Elarbejde	24.364	50.000	8.139
Glarmester	15.457	50.000	8.438
Udvendig vedl. fuger	38.125	0	0
Nøgler og låse	5.373	25.000	6.136
Anden vedligeholdelse	47.106	80.000	88.739
Hærværk	0	10.000	1.813
Renholdelse og småvedligehold terrassen etage 2	26.295	75.000	101.474
	<u>578.360</u>	<u>915.000</u>	<u>502.201</u>

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
6 Vicevært m.v.			
Vicevært	548.850	550.000	543.319
Corona rengøring	0	0	2.939
Vagtselskab	41.866	40.000	46.626
	<u>590.716</u>	<u>590.000</u>	<u>592.884</u>
7 Administrationsomkostninger			
Løn til administrator	96.420	95.000	93.520
Kørselsgodtgørelse til administrator	4.789	3.000	3.967
Kontorartikler	2.452	2.000	1.440
ATP og andre sociale bidrag	1.829	2.000	1.768
E-economic	4.894	0	3.870
Hjemmeside	12.741	6.000	29
Telefonudgifter	9.340	10.000	9.205
Småanskaffelser	22.241	15.000	169
Reparation af inventar	21.531	0	0
Revisorhonorar	60.750	55.000	55.000
Advokat	13.250	25.000	7.500
Vedligeholdelsesplan	18.656	50.000	40.000
Valuarvurdering	15.000	15.000	15.000
Porto og gebyrer	1.175	2.000	728
PBS-opkrævning	13.946	15.000	13.508
Danløn gebyr	660	0	635
Diverse	86	0	0
	<u>299.760</u>	<u>295.000</u>	<u>246.339</u>

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Honorar til bestyrelsen	305.368	305.000	305.711
Mødeudgifter inkl. generalforsamling	8.770	20.000	9.160
Beboerarrangementer	0	0	-44
Kontingent ABF	14.953	15.000	14.541
Bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæbsforsikring	7.816	8.000	1.750
Tab på andelshavere	0	0	1.989
Nets	209	0	417
	<u>337.116</u>	<u>348.000</u>	<u>333.524</u>
9 Afskrivninger			
Porttelefonanlæg	0	0	27.794
Centerforbedring	101.162	101.000	101.162
	<u>101.162</u>	<u>101.000</u>	<u>128.956</u>
10 Finansielle omkostninger			
Låneomkostninger indfriet lån	0	0	167.252
Kurstab indfriet lån	0	0	2.095.508
Renter Nykredit Bank	35.257	50.000	76.616
Prioritetsrenter	757.001	788.000	1.449.741
	<u>792.258</u>	<u>838.000</u>	<u>3.789.117</u>

NOTER

	2022	2021
11 Ejendommen		
Kostpris, primo	101.741.952	101.741.952
Kostpris i alt	101.741.952	101.741.952
Opskrivninger, primo	131.558.048	117.258.048
Årets opskrivninger	-200.000	14.300.000
Opskrivninger i alt	131.358.048	131.558.048
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>233.100.000</u>	<u>233.300.000</u>

Matrikel nr. 6 A 8, Tranegilde.
Offentlig vurdering pr. 1/10 2020 kr. 161.000.000.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Janne Lykke Nielsen og Lone Thuen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, København den 2. februar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar-rapporten kr. 233.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,30%.

Eftersom den beregnede leje allerede ligger markant over den lejedes værdi som fuldt moderniseret, vil der ikke være nogen fordel for en investor i at modernisere ejendommen yderligere. Dette betyder, at ovenstående beregning er beregnet på baggrund af en markedsleje og ikke en omkostningsbestemt husleje.

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.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 101.741.952.

NOTER

	2022	2021
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris, primo	3.004.501	3.004.501
Kostpris i alt	3.004.501	3.004.501
Afskrivninger, primo	-2.701.017	-2.572.060
Årets afskrivninger	-101.162	-128.956
Afskrivninger i alt	-2.802.179	-2.701.016
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	202.322	303.485
13 Prioritetsgæld		
Nykredit Lån nr. 14	24.343.884	24.989.040
Nykredit Lån nr. 13	12.670.106	12.670.106
Overført til kortfristet gæld	-652.874	-645.155
	36.361.116	37.013.991

Nykredit Lån nr. 14. Kontantlån, annuitet. Hovedstol kr. 25.000.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Effektiv rente 1,7292% p.a. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 652.874. Amortiseret låneomkostninger kr. 10.960.

Nykredit Lån nr. 13. Obligationslån. Hovedstol kr. 13.260.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Afdragsfrit til 31/12 2031. Restløbetid 29 år. Amortiseret låneomkostninger kr. 589.896.

NOTER

	2022	2021
14 Andre skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	165.540	69.500
A-skat og AM-bidrag	9.390	25.522
Skyldige feriepenge	502	486
ATP og andre sociale bidrag	284	284
Varmeregnskab 2021	0	156.606
Varmeregnskab 2019	101.606	0
Mellemværende med andelshavere	0	157.086
	<hr/>	<hr/>
	277.322	409.484
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 38.260.000 med restgæld på kr. 37.614.844 er sikret ved pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 233.100.000.

I forbindelse med en evt. opløsning af andelsboligforeningen, påhviler der foreningen en tilbagebetalingsforpligtelse til staten på kr. 43.395.896,39.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

NOTER

16 Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering pr. 31/12 2022. Se nærmere beskrivelse under note 11.

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Egenkapital 31/12 2022		198.050.683
Prioritetsgæld, restgæld, bogført værdi	37.614.844	
Prioritetsgæld kursværdi	-29.070.390	8.544.454
		<u>206.595.137</u>

Fordeling på andele	Oprindeligt indskud pr andel	Pr. andel	Total
Type 1, 3 og 8 (81 stk.) 5.670 / 10.052 (70m ²)	116.628	1.438.685	116.533.469
Type 2 (9 stk.) 405 / 10.052 (45m ²)	74.975	924.869	8.323.819
Type 4 (1 stk.) 67 / 10.052 (67m ²)	111.629	1.377.027	1.377.027
Type 5, 6 og 10 (46 stk.) 3.910 / 10.052 (85m ²)	141.619	1.746.974	80.360.822
			<u>206.595.137</u>

Seneste andelsværdi pr. indskudt andelskrone 12,34

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamling 10/5 2022 11,94

NOTER

17 Nøgleoplysninger

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31/12 2022
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2022
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2022
Seneste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2022

B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	137	10.052
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	137	10.052

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Foreningen fastsætter boligafgiften på generalforsamlingen ud fra det kommende års budget, på baggrund af bestemmelserne i vedtægterne og boligens areal.			

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020			x
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		233.100.000	23.189
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.819.312	579
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,5%

G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	761
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	177	13	265

NOTER

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat	
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.553
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.928
K3	Teknisk andelsværdi	23.481

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	41	50	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	50	58

	Forklaring på udregning	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 (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83,9%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
R		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	64