

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	24
 Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Emdrup Søpark

Beliggende

Emdrupvej 56-68,

2400 København NV

CVR-nr. 25 33 79 48

Matr. nr. 1055, Emdrup, København

Bestyrelse

Anders Elvang, Formand

Mette Hansen

Yvonne Pedersen

Michael Christian Linde

Sven Kruppa

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Rosenborggade 3

1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Emdrup Søpark.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2023

Bestyrelsen:

Anders Elvang, Formand

Mette Hansen

Yvonne Pedersen

Michael Christian Linde

Sven Kruppa

Administratorerklæring

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

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

København, den 15. maj 2023

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Emdrup Søpark

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Emdrup Søpark for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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, andelsboligforeningsloven 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 retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 15. maj 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Præmiescannedokumentation: 4TYTJAZZEDMONZUUSSEEH#0Z6BKCJ4HIGKODV

Resultatopgørelse for 2022

Budget 2023 (ej revideret) kr.		note	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Indtægter					
1.809.449	Boligafgift		1.723.285	1.723.285	1.706.192
58.600	Leje andelshavere, garager, kælder m.v.		48.421	58.600	56.553
110.000	Lejeindtægter	1	108.091	110.000	122.696
32.000	Vaskeriindtægter		30.171	30.000	29.479
0	Øvrige indtægter		154	2.500	0
<u>2.010.049</u>	Indtægter i alt		<u>1.910.122</u>	<u>1.924.385</u>	<u>1.914.920</u>
Omkostninger					
192.120	Ejendomsskat og forsikringer	2	190.126	202.120	200.139
302.241	Forbrugsafgifter	3	261.223	261.986	244.548
195.100	Renholdelse	4	188.697	194.800	192.834
200.000	Vedligeholdelse	5	97.059	200.000	100.043
0	Vedl., genopretning og renovering	6	0	0	118.100
242.600	Administrationsomkostninger	7	218.867	238.900	217.529
8.645	Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	8.126	7.973	7.781
11.534	Afskrivninger inventar mv.	11+12	11.534	11.534	35.465
<u>1.152.240</u>	Omkostninger i alt		<u>975.632</u>	<u>1.117.313</u>	<u>1.116.439</u>
<u>857.809</u>	Resultat før finansielle poster		<u>934.490</u>	<u>807.072</u>	<u>798.481</u>
1.000	Finansielle indtægter	8	0	0	0
151.864	Finansielle omkostninger	9	169.788	167.058	171.030
<u>150.864</u>	Finansielle poster, netto		<u>169.788</u>	<u>167.058</u>	<u>171.030</u>
706.945	Resultat før skat		764.702	640.014	627.451
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>706.945</u>	Årets resultat		<u>764.702</u>	<u>640.014</u>	<u>627.451</u>
Forslag til resultatdisponering:					
0	Overført til reserve, vedligeholdelse ejendom		3.879.216	0	0
0	Anvendt fra reserve, vedligeholdelse ejendom		0	0	0
706.945	Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-3.114.514	640.014	627.451
<u>706.945</u>			<u>764.702</u>	<u>640.014</u>	<u>627.451</u>
Likviditetresultat					
706.945	Årets resultat		764.702	640.014	627.451
-472.863	Betalte prioritetsafdrag		-469.778	-469.778	-466.713
11.534	Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		11.534	11.534	35.465
<u>245.616</u>	Likviditetresultat i alt		<u>306.458</u>	<u>181.770</u>	<u>196.203</u>

Balance
pr. 31. december

		2022	2021
	note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1055, Emdrup	10	70.936.560	67.925.026
Dørtelefonanlæg	11	0	0
Vaskerianlæg	12	63.440	74.974
Igangværende altanprojekt		3.725.957	1.035.588
Materielle anlægsaktiver		<u>74.725.957</u>	<u>69.035.588</u>
Anlægsaktiver		<u>74.725.957</u>	<u>69.035.588</u>
Restancer		4.184	4.828
Varmeregnskab	15	20.396	23.023
Mellemværende, handler		5.125	7.875
Periodeafgrænsningsposter, forsikringer og abonnement		84.259	78.026
Andre tilgodehavender		60.739	21.646
Tilgodehavender		<u>174.703</u>	<u>135.398</u>
Likvide beholdninger	13	<u>2.172.018</u>	<u>938.367</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.346.721</u>	<u>1.073.765</u>
Aktiver		<u>77.072.678</u>	<u>70.109.353</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		803.250	803.250
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		57.318.638	54.307.104
Overført resultat m.v.		-12.407.543	-12.396.009
Egenkapital før andre reserver		<u>45.714.345</u>	<u>42.714.345</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering prioritetsgæld		10.996.096	10.996.096
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		6.614.136	2.734.920
Andre reserver		<u>17.610.232</u>	<u>13.731.016</u>
Egenkapital		<u>63.324.577</u>	<u>56.445.361</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	61.914	53.788
Hensatte forpligtelser		<u>61.914</u>	<u>53.788</u>
Prioritetsgæld	14	9.462.528	13.038.371
Langfristede gældsforpligtelser		<u>9.462.528</u>	<u>13.038.371</u>
Prioritetsgæld	14	472.863	469.778
Byggekredit, Nordea		3.608.389	0
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		19.001	18.828
Forudbetalt boligafgift m.v.		3.753	12.928
Afsluttet varmeregnskab		27.418	10.590
Antenneregnskab	16	900	1.957
Øvrig gæld	18	91.335	57.752
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.223.659</u>	<u>571.833</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.686.187</u>	<u>13.610.204</u>
Passiver		<u>77.072.678</u>	<u>70.109.353</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	803.250	785.850
Tilgang ny andel	0	17.400
	<u>803.250</u>	<u>803.250</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	54.307.104	54.271.639
Årets opskrivning	3.011.534	35.465
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>57.318.638</u>	<u>54.307.104</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-12.396.009	-13.268.383
Tillægsværdi ny andel	0	859.733
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	3.102.980	1.052.597
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	0	-1.667.407
Rest af årets resultat	-3.114.514	627.451
	<u>-12.407.543</u>	<u>-12.396.009</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>45.714.345</u>	<u>42.714.345</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering prioritetsgæld		
Reserve, primo	10.996.096	9.328.689
Overført til/fra "Overført resultat"	0	1.667.407
	<u>10.996.096</u>	<u>10.996.096</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	2.734.920	2.734.920
Reserveret i året	3.879.216	0
Anvendt i året	0	0
	<u>6.614.136</u>	<u>2.734.920</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>17.610.232</u>	<u>13.731.016</u>
Egenkapital i alt	<u>63.324.577</u>	<u>56.445.361</u>

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2023 (ej revideret) kr.		Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 1. Lejeindtægter				
110.000	Lejeindtægter beboelseslejemål	108.091	110.000	120.700
0	Lejeindtægter, garager, kælder m.v.	0	0	1.996
<u>110.000</u>		<u>108.091</u>	<u>110.000</u>	<u>122.696</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer				
141.120	Ejendomsskatter	141.120	141.120	141.120
51.000	Forsikringer	49.006	61.000	59.019
<u>192.120</u>		<u>190.126</u>	<u>202.120</u>	<u>200.139</u>
Note 3. Forbrugsafgifter				
130.000	Vandforbrug	111.641	130.000	121.556
127.241	Renovation	105.986	105.986	100.520
45.000	Elforbrug fællesarealer	43.596	26.000	22.472
<u>302.241</u>		<u>261.223</u>	<u>261.986</u>	<u>244.548</u>
Note 4. Renholdelse				
183.000	Ejendomsservice m.v.	181.819	183.000	181.455
10.000	Vinduespolering	4.985	10.000	9.700
2.100	Arbejdsskadeforsikring	1.893	1.800	1.679
<u>195.100</u>		<u>188.697</u>	<u>194.800</u>	<u>192.834</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 5. Vedligeholdelse			
VVS	19.207		27.864
Tømrer/snedker	2.679		0
Maler	0		6.938
El-installatør	20.791		13.519
Vaskerianlæg inkl. service	21.465		23.131
Diverse, fælleslokaler	0		766
Låseservice	5.848		0
Udendørs arealer	26.269		22.559
Skadedyrsbekæmpelse	800		5.266
<u>200.000</u>	<u>97.059</u>	<u>200.000</u>	<u>100.043</u>
Note 6. Vedl., genopretning og renovering			
Skraldeskur	0	0	118.100
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>118.100</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2023 (ej revideret) kr.		Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 7. Administrationsomkostninger				
120.000	Administrationshonorar	118.939	115.500	114.965
30.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	30.000	29.000
10.000	Teknisk bistand	0	10.000	0
0	Advokatomkostninger	2.457	0	0
21.000	Varmeregnskabshonorar	19.892	22.000	20.265
12.000	Foreningsomkostninger	7.464	12.000	12.738
8.600	ABF-kontingent	8.465	8.400	8.237
20.000	Telefongodtgørelse m.v.	17.775	20.000	17.325
5.000	Kontorartikler m.v.	1.512	5.000	2.268
10.000	Gebyrer m.v.	8.204	10.000	7.911
6.000	Varme beboerlokale	4.159	6.000	4.820
<u>242.600</u>		<u>218.867</u>	<u>238.900</u>	<u>217.529</u>
Note 8. Finansielle indtægter				
1.000	Renteindtægter, bank	0	0	0
<u>1.000</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 9. Finansielle omkostninger				
151.864	Prioritetsrenter og bidrag	157.068	157.058	162.238
0	Renteomkostninger, bank	12.711	10.000	8.781
0	Renteomkostninger, øvrige	9	0	11
<u>151.864</u>		<u>169.788</u>	<u>167.058</u>	<u>171.030</u>

Noter til balancen

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1055, Emdrup		
Kostpris 1. januar	13.617.922	13.617.922
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>13.617.922</u>	<u>13.617.922</u>
Opskrivninger 1. januar	54.307.104	54.271.639
Årets opskrivning	3.011.534	35.465
Opskrivninger 31. december	<u>57.318.638</u>	<u>54.307.104</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>70.936.560</u>	<u>67.925.026</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	36.500.000	36.500.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Emil Ellekilde , Valuarfirmaet STAD Valuar , den 20. marts 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 71.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,10 og 2 % inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen (frivillig):

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedssdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m2	743 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	238 kr./m2
Moderniseringsomkostning	2.271 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen (frivillig):

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 12.577.400. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 5 % vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 6.138.800.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 13.617.922.

Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 kr.
Note 11. Dørtelefonanlæg		
Kostpris 1. januar	239.304	239.304
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	239.304	239.304
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	239.304	215.373
Afskrivning indeværende år	0	23.931
Akkumulerede afskrivninger 31. december	239.304	239.304
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
Forventet levetid, år	10	10
Note 12. Vaskerianlæg		
Kostpris 1. januar	115.344	115.344
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	115.344	115.344
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	40.370	28.836
Afskrivning indeværende år	11.534	11.534
Akkumulerede afskrivninger, afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. december	51.904	40.370
Regnskabsmæssig værdi 31. december	63.440	74.974
Forventet levetid, år	10	10
Note 13. Likvide beholdninger		
Nordea (kassekredit maks. kr. 600.000)	12.410	25.884
Danske Bank	2.159.608	912.483
	2.172.018	938.367

Решение задач комбинаторики

Решение задач комбинаторики

Решение задачи сводится к решению задачи о минимизации функционала

Решение задачи сводится к решению задачи о минимизации функционала

Решение задачи сводится к решению задачи о минимизации функционала

Решение задачи сводится к решению задачи о минимизации функционала

Решение задачи сводится к решению задачи о минимизации функционала

Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 15.322.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 71.000.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 71.000.000. Kassekreditten udgør maks. kr. 600.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 4.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 71.000.000. Kassekreditten udgør maks. kr. 4.500.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten til Grundejernes investeringsfond er pr. statusdagen negativ.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

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

Foreningen udlejer fortsat 3 lejligheder til ikke-medlemmer

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2022	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2020
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	41	2.680	2.680	2.622
B2	Erhvervsandele		0	0	0
B3	Boliglejemål	3	173	173	231
B4	Erhvervslejemål		0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		163	163	163
B6	I alt	44	3.016	3.016	3.016

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X		
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. jui 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.000.000	22.546

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.610.232	5.839

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25,90

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHFWZ6BKEL14NHZWKODEN

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHWF0Z6BKEL14NHZWK0DEN

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHWF0Z6BKEL14NHZWK0DEN

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHWF0Z6BKEL14NHZWK0DEN

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHWF0Z6BKEL14NHZWK0DEN

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHWF0Z6BKEL14NHZWK0DEN

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHWF0Z6BKEL14NHZWK0DEN

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHWF0Z6BKEL14NHZWK0DEN

Deem me ooddkkumeerthoudpe:zJYzBZZEMQDNVZJZJSNBEF4F0Z6BKZJ4NHZGKQDEN

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 31. januar 2020 af valuar Emil Ozol-Ellekilde, valuarfirmaet STAD Erhverv. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 68.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på kr. 4,25 % inkl. inflation.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen d. 27. april 2022	53,1769
--	---------

Note 21. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien pr. andelshaver:

Deermeoooddkunneentibadde:YN1ZBZZEMDNVZJJSISBEHFWZ6BKE1IANHZWKODEN

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi - fortsat

Andel nr.	Emdrupvej nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud
Overført		567.600	30.183.208
35	66, 1. mf.	18.270	971.542
37	66, 2. tv.	21.510	1.143.835
38	66, 2. mf.	18.270	971.542
39	66, 2. th.	17.400	925.278
40	68, st. tv.	27.090	1.440.562
41	68, st. th.	26.310	1.399.084
42	68, 1. tv.	27.090	1.440.562
43	68, 1. th.	26.310	1.399.084
44	68, 2. tv.	27.090	1.440.562
45	68, 2. th.	26.310	1.399.084
Afrunding		<u>803.250</u>	<u>2</u> <u>42.714.345</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Emdrup Søpark 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

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. 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 registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående og kreditorer.

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som 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 (f.eks. 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 foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

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

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21.

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af 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 samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til (kostpris, dagsværdi). I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korigeret til fastholdt valuarvurdering.

Andelsboligforeningen Emdrup Søpark

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. jui 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.000.000	22.546

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.610.232	5.839

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	643

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.938
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.231
K3	Teknisk andelsværdi	20.169

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	80,72

РЕННЭО

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."

Martin Schiødte Sigsgaard

Administrator/dirigent

Serienummer: CVR:35309187-RID:45529101

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-13 11:24:55 UTC

NEM ID 

Yvonne Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a1425f72-ed1b-40a3-9c07-3e78cbc16531

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-13 14:55:39 UTC



Mette Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b4969bc3-248b-4eed-8338-616f4cbe94b4

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-13 19:15:31 UTC

Mit

Sven Tilo Kruppa

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d18f125-4d4a-4912-82c9-782f7f8b3452

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-16 12:49:16 UTC



Michael Christian Linde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3c02741d-eb71-449a-8e34-8741937f12e9

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-06-19 11:33:57 UTC

Mit  

Anders Hoon Elvang

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1889d51a-014d-461e-9bb2-005a3d5acb4e

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-25 13:59:31 UTC



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 tidsstemplet 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 ndlæst i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: [**https://penneo.com/validator**](https://penneo.com/validator)

NEOHOMAGNATHIDINUS

PENNEO

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

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

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f2f5b91d-a54e-4e16-bdfb-c22a99059c35

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-26 15:49:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4YM3Z-EDOUT-1UNBL-W0Z63-D14NZ-W0AXN

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 tidsstemplet 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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>