Andelsboligforeningen
Holger Danske

Holger Danskes Vej 90 - 100

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 22 98 19

Årsrapport
for 2022

Administrator:
Administrationsfirmaet
Jagtvej 139, 2. tv.
2200 København N
Tlf.: 35 85 44 48

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	19
Anvendt regnskabspraksis	22
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Holger Danske

Beliggende
Holger Danskes Vej 90 - 100
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 30 22 98 19
Matr. nr. 14 gl m.fl. , Frederiksberg

Bestyrelse
Mads Theill Jørgensen, Formand
Brian Lynge
Lasse Billing Wennerwald
Dorte Bødker
Mathias Linkis

Administrator
Administrationsfirmaet
Jagtvej 139, 2. tv.
2200 København N
Tlf.: 35 85 44 48

Revision
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24/4 2023

Dirigent:

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslov, 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 31. marts 2023

Bestyrelsen:

Mads Theill Jørgensen, Formand

Brian Lynge

Lasse Billing Wennerwald

Dorte Bødker

Mathias Linkis

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 31. marts 2023

Administrator:

Administrationsfirmaet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holger Danske

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holger Danske 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, 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 regnskabs-brugerne 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 andelsbolig-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 så-danne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begiven-heder 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 note-oplysningerne, 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 31. marts 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2022

	note	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.566.860	2.567.000	2.566.860
Øvrige indtægter		3.991	0	26.077
Indtægter i alt		2.570.851	2.567.000	2.592.937
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	737.790	788.500	762.919
Renholdelse	2	233.375	250.000	235.981
Vedligeholdelse, løbende	3	137.250	400.000	98.743
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	307.449	0	51.125
Administrations- og foreningsomkostninger	5	239.502	287.500	247.365
Omkostninger i alt		1.655.366	1.726.000	1.396.133
Resultat før finansielle poster		915.485	841.000	1.196.804
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	6	281.146	151.000	156.281
Finansielle poster, netto		281.146	151.000	156.281
Årets resultat		634.339	690.000	1.040.523
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		634.339	690.000	1.040.523
Disponeret i alt		634.339	690.000	1.040.523
Likviditetsresultat				
Årets resultat		634.339	690.000	1.040.523
Betalte prioritetsafdrag		-603.948	-611.000	-607.235
Likviditetsresultat i alt		30.391	79.000	433.288

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 14 gl m.fl.			
Frederiksberg	7	127.537.000	128.421.000
Materielle anlægsaktiver		127.537.000	128.421.000
Anlægsaktiver		127.537.000	128.421.000
Restancer			0
Tilgodehavende vedrørende altaner		1.308.539	1.370.132
Forudbetalte omkostninger (forsikringer)		130.086	126.474
Varmeregnskab	10	15.494	2.741
Antenneregnskab	11	21.140	13.169
Andre tilgodehavender		34.075	1.168
Tilgodehavender		1.509.334	1.513.684
Nykredit, andelsboligkredit kk. max. kr. 500.000		7.499.607	2.823.729
Likvide beholdninger		7.499.607	2.823.729
Omsætningsaktiver		9.008.941	4.337.413
Aktiver		136.545.941	132.758.413

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		114.351.246	115.235.246
Overført resultat		6.023.420	5.444.862
Egenkapital før andre reserver		120.374.666	120.680.108
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom / kursregulering af prioritetsgæld		2.009.956	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		2.009.956	0
Egenkapital		122.384.622	120.680.108
Prioritetsgæld	8	13.150.328	11.132.059
Rentesikring, basisværdi	9	22.918	57.364
Langfristede gældsforpligtelser		13.173.246	11.189.423
Prioritetsgæld	8	654.685	610.790
Rentesikring, basisværdi	9	11.459	19.121
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		184.615	74.215
Øvrig gæld		137.314	184.756
Kortfristede gældsforpligtelser		988.073	888.882
Gældsforpligtelser		14.161.319	12.078.305
Passiver		136.545.941	132.758.413
Eventualaktiver og -forpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	115.235.246	114.208.246
Årets opskrivning	0	1.027.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-884.000	0
	114.351.246	115.235.246
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	5.444.862	-8.944.824
Ændring i basisværdi, rentesikring	42.108	43.564
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	1.912.067	331.099
Overført til andre reserver	-2.009.956	12.974.500
Rest af årets resultat	634.339	1.040.523
	6.023.420	5.444.862
Egenkapital før andre reserver	**120.374.666**	**120.680.108**
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom / kursregulering af prioritetsgæld		
Reserve, primo	0	7.974.500
Overført til/fra "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld)	2.009.956	-7.974.500
(hensat kursregulering ultimo kr. 2.009.956 jf. note 8)		
Anvendt i året	0	0
	2.009.956	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	0	5.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	-5.000.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	0	0
Andre reserver	**2.009.956**	**0**
Egenkapital i alt	**122.384.622**	**120.680.108**

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter inkl. renovation	407.794	408.000	406.699
Forsikringer	126.474	131.400	125.127
Vandforbrug	171.294	219.100	208.628
Elforbrug fællesarealer	32.228	30.000	22.465
	737.790	788.500	762.919
Note 2. Renholdelse			
Ejendomsservice	225.825	220.000	218.750
Ejendomsservice, ekstra	7.550	30.000	17.231
	233.375	250.000	235.981
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	24.740		17.870
Låseservice			8.952
Elektriker	15.976		2.372
Snedker og tømrer	8.644		8.679
Murer	12.388		8.453
Maler	3.524		0
VVS og kloak	42.261		16.568
Udendørsareal	6.929		7.001
Småanskaffelser	2.538		15.940
Brandteknisk undersøgelse	11.250		0
Skadeservice	9.000		12.908
	137.250	400.000	98.743
Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Sweco, facaderenovering og faldstammer mv.	307.449		51.125
	307.449	0	51.125

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	79.200	79.200	75.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.400	24.400	23.200
Bestyrelseshonorarer	42.780		42.780
Valauarvurdering	21.625		19.875
Energimærke	0		28.500
Øvrige honorarer	4.500	125.000	1.500
Kontorholdsgodtgørelse, bestyrelsen	8.630		6.519
ABF kontingent	12.799		12.458
Generalforsamlinger og møder mv.	14.382	37.800	20.458
Beboerarrangementer	13.699		828
Øvrige foreningsomkostninger	962		2.296
Porto og kontorartikler m.v.	9.000	21.100	9.000
Gebyrer m.v.	7.525		4.551
	239.502	287.500	247.365

Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	206.313	136.000	111.427
Betaling vedrørende rentesikring	27.606		30.765
Låneomkostninger	33.832		0
Renter, bank (negativ rente indlån)	13.395	15.000	14.089
	281.146	151.000	156.281

Noter til balancen

	2022 kr.	2021 kr.
Note 7. Ejendommen, Matr. nr. 14 gl m.fl. Frederiksberg		
Kostpris 1. januar	13.185.754	13.185.754
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	13.185.754	13.185.754
Opskrivninger 1. januar	115.235.246	114.208.246
Årets opskrivning		1.027.000
Tilbageført opskrivning	-884.000	0
Opskrivninger 31. december	114.351.246	115.235.246
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**127.537.000**	**128.421.000**
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	83.000.000	83.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 2. marts 2023 af Peter Ryaa, Ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE fra VALUAREN Erhvervsmægler. Ejendommens kontant handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 127.537.000 baseret på DCF.model med en diskonteringsfaktor på 5,0% inkl. Inflation. (3% + 2%)

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

Budgetperiode	20	år
OMK-leje pr. m2	539	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.061	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:
Valuarrapportens følsomhedsberegning viser at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 25.631.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 100 kr. pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 13.143.000.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 13.185.754.

Noter til balancen, fortsat

Note 8. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag Kr.	Afdrag i året Kr.	Kursværdi Kr.	2022 Kr.	2021 Kr.
Nykredit A/S, Var. Obligationslån	21.592	413.797	2.913.949	2.908.133	3.321.929
Nykredit A/S, Var. Obligationslån (altanlån)	42.651	121.474	1.852.909	2.168.743	2.290.217
Afregnet af altanbruger	-42.651	-121.474			
Nykredit A/S, Kontantlån	94.308	190.151	4.530.300	6.038.441	6.228.592
Nykredit A/S, Kontantlån	90.413	34.348	4.507.855	4.699.652	0
Pantebrevsrestgæld				15.814.969	11.840.738
Kursregulering af prioritetsgæld				-2.009.956	-97.889
	206.313	603.948	13.805.013	13.805.013	11.742.849

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	654.685	610.790
Lang del af gæld (mere end 1 år)	13.150.328	11.132.059
	13.805.013	11.742.849
Restgæld efter 5 år, afrundet	11.729.000	8.154.000

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, Obligationslån: Hovedstol kr. 9.149.000, variabel rente, CIBOR 6. Inkonvertibelt.
Rente fastsættes 1. januar og 1 juli. Rente for 2. halvår 2022 = -0,1047 % p.a. / Bidrag = 0,65% p.a.
Restløbetid 7 år. Næste års afdrag udgør kr. 379.200.

Altanlån:

Nykredit A/S, Var. Obligationslån: Hovedstol kr. 4.541.000. Pålydende rente 1,5 % p.a. Konvertibelt.
Restløbetid 15 år og 9 mdr. Afregnes af altanbruger

Nykredit A/S, Kontantlån: Hovedstol kr. 6.602.000. Pålydende rente 1,0 % p.a. Konvertibelt.
Effektiv rentesats 1,1316 % p.a. Restløbetid 27 år og 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 192.311.

Nykredit A/S, Kontantlån: Hovedstol kr. 4.734.000. Pålydende rente 4,0 % p.a. Konvertibelt.
Effektiv rentesats 4,1132 % p.a. Restløbetid 29 år og 9 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 83.374.

Noter til balancen, fortsat

Note 9. Rentesikring, basisværdi

	2022 Kr.	2021 Kr.
Rentesikringsaftale	34.377	76.485
Rentesikring i alt	**34.377**	**76.485**
Specifikation af rentesikring i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	11.459	19.121
Lang del af gæld (mere end 1 år)	22.918	57.364
	34.377	76.485
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	0	0

Informationer om rentesikring:

Aftale om renteombygning til fast rente 4,5%, Sikrer beløb, kr. 3.946.765, CIBOR 6 lånet er det sikrede
Restløbetid 3 år. Udløber 31. december 2025

Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 kr.
Note 10. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	234.116	249.456
Varmeomkostninger	-249.610	-252.197
Varmeafregning		0
	-15.494	**-2.741**
Note 11. Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	-13.169	-3.568
Indbetalt a conto	150.423	138.543
Omkostninger, YouSee	158.394	148.144
Saldo 31. december	**-21.140**	**-13.169**

Note 12. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 20.419.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 127.537.000.

Foreningen har igennem Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) tegnet forsikring dækkende "professionel ansvar for bestyrelsesmedlemmerne i tilsluttede andelsboligforeninger" med forsikringssum på kr. 500.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er stillet garanti for 2 andelshaver.

Aftale om rentesikring

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale om handel med finansielle instrumenter med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på kr. 3.946.765.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 13. Nøgleoplysninger

Feltnr.	Boligtype	31/12 2020 BBR Areal m²	31/12 2021 BBR Areal m²	31/12 2022 Antal stk.	31/12 2022 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	5.099	5.099	59	5.099
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**	5.099	5.099	59	5.099

	Sæt kryds	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	1971
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis "Andet" beskrives hæftelsesforholdene her: Ikke relevant		

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 13. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

		kr.	kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.537.000	25.012

		kr.	kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.009.956	394

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,58

	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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 13. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m^2
H1	Boligafgift	213.905	* 12 /	5.099	503
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0

		År 2020 kr. pr. m^2	År 2021 kr. pr. m^2	År 2022 kr. pr. m^2
J	Årets resultat pr. andels m^2 de sidste 3 år	212	204	124

		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	23.608
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.010
K3	Teknisk andelsværdi	24.618

		År 2020 kr. pr. m^2	År 2021 kr. pr. m^2	År 2022 kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	19	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	10	60
M3	Vedligeholdelse i alt	28	29	87

		%
P	Friværdi	88,90

		År 2020 kr. pr. m^2	År 2021 kr. pr. m^2	År 2022 kr. pr. m^2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	119	119	118

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Beregning af andelsværdi

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

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		120.374.666
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	13.805.013	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	-13.805.013	0
		120.374.666

	120.374.666	
Værdi pr. m2	**5.099**	**23.608,00**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m2 andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 21. april 2022	23.667,00

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andel nr.	Adressse	Areal	Andelsværdi 31/12 2022	Andelsværdi 31/12 2021
1	Holger Danskes Vej 90, st. tv.	71	1.676.168	1.680.357
2	Holger Danskes Vej 90, st. th.	77	1.817.816	1.822.359
3	Holger Danskes Vej 90, 1. tv.	71	1.676.168	1.680.357
4	Holger Danskes Vej 90, 1. th.	77	1.817.816	1.822.359
5	Holger Danskes Vej 90, 2. tv.	71	1.676.168	1.680.357
6	Holger Danskes Vej 90, 2. th.	77	1.817.816	1.822.359
7	Holger Danskes Vej 90, 3. tv.	71	1.676.168	1.680.357
8	Holger Danskes Vej 90, 3. th.	77	1.817.816	1.822.359
9	Holger Danskes Vej 90, 4. tv.	71	1.676.168	1.680.357
10	Holger Danskes Vej 90, 4. th.	77	1.817.816	1.822.359
11	Holger Danskes Vej 92, st. tv.	110	2.596.880	2.603.370
12	Holger Danskes Vej 92, st. th.	84	1.983.072	1.988.028
13	Holger Danskes Vej 92, 1. tv.	110	2.596.880	2.603.370
14	Holger Danskes Vej 92, 1. th.	84	1.983.072	1.988.028
15	Holger Danskes Vej 92, 2. tv.	110	2.596.880	2.603.370
16	Holger Danskes Vej 92, 2. th.	84	1.983.072	1.988.028
17	Holger Danskes Vej 92, 3. tv.	110	2.596.880	2.603.370
18	Holger Danskes Vej 92, 3. th.	84	1.983.072	1.988.028
19	Holger Danskes Vej 92, 4. tv.	110	2.596.880	2.603.370
20	Holger Danskes Vej 92, 4. th.	84	1.983.072	1.988.028
22	Holger Danskes Vej 94, st.	147	3.470.376	3.479.049
23	Holger Danskes Vej 94, 1. tv.	96	2.266.368	2.272.032
24	Holger Danskes Vej 94, 1. th.	89	2.101.112	2.106.363
25	Holger Danskes Vej 94, 2. tv.	96	2.266.368	2.272.032
26	Holger Danskes Vej 94, 2. th.	89	2.101.112	2.106.363
27	Holger Danskes Vej 94, 3. tv.	96	2.266.368	2.272.032
28	Holger Danskes Vej 94, 3. th.	89	2.101.112	2.106.363
29	Holger Danskes Vej 94, 4. tv.	96	2.266.368	2.272.032
30	Holger Danskes Vej 94, 4. th.	89	2.101.112	2.106.363
31	Holger Danskes Vej 96, st. tv.	95	2.242.760	2.248.365
Transport til næste side		2.692	63.552.736	63.711.564

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Beregning af andelsværdi, fortsat

Andel nr.	Adressse	Areal	Andelsværdi 31/12 2022	Andelsværdi 31/12 2021
Transport fra forrige næste side		2.692	63.552.736	63.711.564
32	Holger Danskes Vej 96, st. th.	73	1.723.384	1.727.691
33	Holger Danskes Vej 96, 1. tv.	96	2.266.368	2.272.032
34	Holger Danskes Vej 96, 1. th.	95	2.242.760	2.248.365
35	Holger Danskes Vej 96, 2. tv.	96	2.266.368	2.272.032
36	Holger Danskes Vej 96, 2. th.	95	2.242.760	2.248.365
37	Holger Danskes Vej 96, 3. tv.	96	2.266.368	2.272.032
38	Holger Danskes Vej 96, 3. th.	95	2.242.760	2.248.365
39	Holger Danskes Vej 96, 4. tv.	96	2.266.368	2.272.032
40	Holger Danskes Vej 96, 4. th.	95	2.242.760	2.248.365
41	Holger Danskes Vej 98, st. tv.	77	1.817.816	1.822.359
42	Holger Danskes Vej 98, st. th.	80	1.888.640	1.893.360
43	Holger Danskes Vej 98, 1. tv.	77	1.817.816	1.822.359
44	Holger Danskes Vej 98, 1. th.	80	1.888.640	1.893.360
45	Holger Danskes Vej 98, 2. tv.	77	1.817.816	1.822.359
46	Holger Danskes Vej 98, 2. th.	80	1.888.640	1.893.360
47	Holger Danskes Vej 98, 3. tv.	77	1.817.816	1.822.359
48	Holger Danskes Vej 98, 3. th.	80	1.888.640	1.893.360
49	Holger Danskes Vej 98, 4. tv.	77	1.817.816	1.822.359
50	Holger Danskes Vej 98, 4. th.	80	1.888.640	1.893.360
51	Holger Danskes Vej 100, st. tv.	82	1.935.856	1.940.694
52	Holger Danskes Vej 100, st. th.	75	1.770.600	1.775.025
53	Holger Danskes Vej 100, 1. tv.	82	1.935.856	1.940.694
54	Holger Danskes Vej 100, 1. th.	75	1.770.600	1.775.025
55	Holger Danskes Vej 100, 2. tv.	82	1.935.856	1.940.694
56	Holger Danskes Vej 100, 2. th.	75	1.770.600	1.775.025
57	Holger Danskes Vej 100, 3. tv.	82	1.935.856	1.940.694
58	Holger Danskes Vej 100, 3. th.	75	1.770.600	1.775.025
59	Holger Danskes Vej 100, 4. tv.	82	1.935.856	1.940.694
60	Holger Danskes Vej 100, 4. th.	75	1.770.600	1.775.025
Afrunding			-2.526	2.075
		5.099	**120.374.666**	**120.680.108**

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holger Danske er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsbolígloven 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 sidste 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 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. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen - 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, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteloft).

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 og låneomkostninger 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, ejendommes 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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, ændring i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 resreve 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.

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".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Rentesikring
Den indgåede aftale om rentesikring (renteloft) værdiansættes til rentesikrings basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentesikringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentesikring-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentesikringen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Rentesikringens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over rentesikringens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

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
De i note 13 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.
Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Andelsboligforeningen Holger Danske

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. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.537.000	25.012

		kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.009.956	394

		kr. pr. m²
H1	Boligafgift	503

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	23.608
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.010
K3	Teknisk andelsværdi	24.618

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

		%
P	Friværdi	88,90