

ANDELSBOLIGFORENINGEN KATRINEDAL

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 18. april 2023

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratoreklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Katrinedal Vanløse Alle 96-98, Katrinedalsvej 50-56 og Tulstrupvej 1-7 2720 Vanløse Ejendomme: Matr. nr. 986 Vanløse, København CVR-nr.: 19 23 58 82 Stiftet: 1. januar 1996 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Roslind Fog, formand Nanna Egholm Christine Caroline Yvonne Ek Martin Jensen Meyland Alex Frank Kejser Hermansen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Katrinedal.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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.

Vanløse, den 30. marts 2023

Bestyrelse:

Christian Roslind Fog
Formand

Nanna Egholm

Christine Caroline Yvonne Ek

Martin Jensen Meyland

Alex Frank Kejser Hermansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Katrinedal skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Kgs. Lyngby, den 30. marts 2023

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Katrinedal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Katrinedal for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

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

København, den 30. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Katrinedal for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Fjernvarme.....	25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter individuelle forbedringer i lejligheder, som indregnes og måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" 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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift m.m.....	1	2.581.681	2.466.000	2.459.683
Lejeindtægter.....	2	69.205	69.000	68.738
Øvrige indtægter.....	3	16.486	0	5.680
INDTÆGTER.....		2.667.372	2.535.000	2.534.101
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-444.865	-441.500	-440.098
Forsyning.....	5	-363.527	-382.000	-358.134
Renholdelse.....	6	-252.216	-313.500	-318.142
Fælles drift.....	7	0	-17.000	0
Vedligeholdelse løbende.....	8	-206.993	-302.950	-375.004
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	0	0	-3.496.326
Administrationsomkostninger.....	10	-220.248	-240.050	-222.804
Afskrivninger.....	11	-11.982	-24.500	-27.688
OMKOSTNINGER.....		-1.499.831	-1.721.500	-5.238.196
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.167.541	813.500	-2.704.095
Andre finansielle omkostninger.....	12	-460.949	-308.000	-309.848
RESULTAT FØR SKAT.....		706.592	505.500	-3.013.943
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		706.592	505.500	-3.013.943
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		706.592	505.500	-3.013.943
DISPONERET I ALT.....		706.592	505.500	-3.013.943
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		706.592	505.500	-3.013.943
Betalte prioritetsafdrag.....		-566.743	-530.000	-525.375
Afskrivninger.....		11.982	24.500	27.688
LIKVIDITETSRESULTAT.....		151.831	0	-3.511.630

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		16.500.440	9.188.861
Fjernvarme.....		0	11.982
Altansag.....		0	3.576.303
Drænprojekt i kælderen.....		0	2.837.597
Materielle anlægsaktiver.....	13	16.500.440	15.614.743
Individuelle forbedringer i lejligheder.....		26.031	26.031
Finansielle anlægsaktiver.....		26.031	26.031
ANLÆGSAKTIVER.....		16.526.471	15.640.774
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		34.207	0
Periodeafgrænsningsposter.....		119.109	114.085
Varmeregnskab.....	14	0	10.082
Antenneregnskab.....	15	3.223	1.609
Tilgodehavender.....		156.539	125.776
Likvide beholdninger.....		2.524.824	3.542.600
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.681.363	3.668.376
AKTIVER.....		19.207.834	19.309.150

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		1.109.400	1.109.400
Overført resultat.....		-14.596.926	-10.607.565
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-13.487.526	-9.498.165
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		10.975.801	6.279.849
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		10.975.801	6.279.849
ANDRE RESERVER.....		10.975.801	6.279.849
EGENKAPITAL.....		-2.511.725	-3.218.316
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		14.277	11.208
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		14.277	11.208
Prioritetsgæld.....	16	20.926.093	17.003.412
Deposita og forudbetalt leje.....		24.151	24.151
Langfristede gældsforpligtelser.....		20.950.244	17.027.563
Prioritetsgæld.....	16	619.085	531.510
Jyske Bank, byggekredit max. 4.700.000.....		0	3.572.553
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	1.070.789
Forudmodtaget boligafgift mv.....		13.496	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		82.077	282.468
Anden gæld.....	17	24.000	31.375
Varmeregnskab.....	14	16.380	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		755.038	5.488.695
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.705.282	22.516.258
PASSIVER.....		19.207.834	19.309.150
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.109.400	1.109.400
	1.109.400	1.109.400
Overført resultat mv.		
Primo.....	-10.607.565	-9.949.960
Overførsel til/fra andre poster.....	-4.695.953	2.356.338
Rest af årets resultat.....	706.592	-3.013.943
	-14.596.926	-10.607.565
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-13.487.526	-9.498.165
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	6.279.848	8.636.187
Overførsel til/fra andre poster.....	4.695.953	-2.356.338
	10.975.801	6.279.849
Andre reserver (ikke bunden).....	10.975.801	6.279.849
ANDRE RESERVER.....	10.975.801	6.279.849
EGENKAPITAL.....	-2.511.725	-3.218.316

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	2.384.194	2.385.000	2.385.139	
Særforbedring, altan.....	116.285	0	0	
Lejeindtægt, p-plads medlemmer.....	33.000	33.000	33.000	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	48.202	48.000	41.544	
	2.581.681	2.466.000	2.459.683	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, bolig.....	69.205	69.000	68.738	
	69.205	69.000	68.738	
Øvrige indtægter				3
Andre driftsindtægter.....	16.136	0	5.630	
Rykkergebyrer.....	350	0	50	
	16.486	0	5.680	
Forsikring og ejendomsskatter				4
Ejendomsskat.....	357.680	358.000	357.680	
Bygningsforsikring.....	82.875	82.000	80.955	
Glasforsikring.....	1.749	1.500	1.463	
Erhvervsansvarsforsikring.....	2.561	0	0	
	444.865	441.500	440.098	
Forsyning				5
Varmeudgift bestyrelseslokale.....	4.382	6.000	6.107	
Elforbrug, fællesarealer.....	62.918	70.000	67.703	
Vandudgift.....	149.163	150.000	147.056	
Renovation via skattebillet.....	147.064	149.000	135.435	
Anden containerordning.....	0	3.000	1.833	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	4.000	0	
	363.527	382.000	358.134	
Renholdelse				6
Snerydning, grus og saltning.....	2.915	15.000	24.910	
Rengøring indvendig.....	238.334	290.000	283.868	
Rengøringsartikler.....	10.967	8.500	9.364	
	252.216	313.500	318.142	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Fælles drift				7
Drift af vandinstallationer.....	0	16.000	0	
Drift af varmeinstallationer.....	0	1.000	0	
	0	17.000	0	
Vedligeholdelse løbende				8
Beplantninger.....	14.811	0	13.108	
Udv. vinduer/døre.....	10.780	0	20.000	
Porte.....	9.999	0	2.877	
Indvendig vedligeholdelse § 117.....	3.069	0	3.036	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	35.256	0	0	
Vandinstallationer (inkl. sprinkler).....	5.951	0	224.043	
Varmeanlæg.....	13.974	0	96.083	
Ventilationsanlæg.....	22.132	0	0	
Elinstallationer.....	70.021	0	13.659	
Røgalarmer.....	20.950	0	0	
Nøgler og kort.....	50	0	2.198	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	302.950	0	
	206.993	302.950	375.004	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				9
Vedligeholdelsesandel, drænprojekt.....	0	0	3.496.326	
	0	0	3.496.326	
Administrationsomkostninger				10
Administration.....	101.396	94.000	100.530	
Anden administration.....	769	800	750	
Honorar valuar.....	0	13.000	0	
Varmeregnskabshonorar.....	13.512	13.500	12.899	
Revision.....	24.000	29.000	27.625	
Konsulentbistand.....	0	10.000	6.250	
Kontingenter.....	11.487	11.000	9.724	
Grundejerforening.....	19.750	23.500	20.150	
Repræsentation.....	1.815	0	0	
Honorar til bestyrelsen.....	19.750	18.750	18.750	
Generalforsamling.....	810	2.500	0	
Møder.....	2.606	3.000	3.096	
Fotokopiering og EDB.....	3.613	5.000	4.841	
Fællesarbejde, forplejning.....	1.649	3.000	2.348	
Fester.....	9.631	7.000	10.229	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	9.460	6.000	5.612	
	220.248	240.050	222.804	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Afskrivninger				11
Afskrivning installationer.....	11.982	24.500	27.688	
	11.982	24.500	27.688	
Andre finansielle omkostninger				12
Renteomkostninger bank.....	16.478	35.000	30.699	
Prioritetsrenter.....	361.764	273.000	279.149	
Kurstab og låneomkostninger.....	82.707	0	0	
	460.949	308.000	309.848	
Materielle anlægsaktiver				13
		Grunde og bygninger	Fjernvarme	
Kostpris 1. januar 2022.....		9.188.861	605.598	
Overførsel.....		7.311.579	0	
Kostpris 31. december 2022.....		16.500.440	605.598	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		0	593.616	
Årets afskrivninger.....		0	11.982	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		0	605.598	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		16.500.440	0	
		Altansag	Drænprojekt i kælderen	
Kostpris 1. januar 2022.....		3.576.302	2.837.598	
Overførsel.....		-4.464.325	-2.847.254	
Tilgang.....		888.023	9.656	
Kostpris 31. december 2022.....		0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		0	0	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
Varmeregnskab			14		
Indbetalt aconto varme.....	286.171	279.083			
Afholdte varmeudgifter.....	-269.791	-289.165			
	16.380	-10.082			
Antenneregnskab			15		
Indbetalt a conto antenne.....	-115.851	-112.463			
Afholdte serviceydelser antenne.....	117.465	112.204			
Afregning serviceydelser antenne.....	1.609	1.868			
	3.223	1.609			
Prioritetsgæld			16		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit 11.957.000....	11.367.710	341.657	176.493	11.026.052	8.337.444
Jyske Realkredit 4.577.000....	0	35.233	90.861	4.541.767	4.317.840
Jyske Realkredit 6.587.000.....	6.167.212	189.853	94.410	5.977.359	4.505.654
	17.534.922	566.743	361.764	21.545.178	17.160.938
				2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				619.085	531.510
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				20.926.093	17.003.412
				21.545.178	17.534.922
Informationer om indregnede lån					
Jyske Realkredit 1% kontantlån, konvertibelt, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 11.957, rentesats: 1,1702% p.a., restløbetid 27,25 år					
Jyske Realkredit 4% kontantlån, konvertibelt, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 4.577, rentesats: 4,0629% p.a., restløbetid 29,75 år. Lånet er optaget i indeværende regnskabsår.					
Jyske Realkredit 1% kontantlån, konvertibelt, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 6.587, rentesats: 1,1487% p.a., restløbetid 26,75 år					
				2022 kr.	2021 kr.
Anden gæld					
Skyldig revision.....	24.000			24.000	31.375
	24.000			24.000	31.375

NOTER**Note****Eventualposter mv.****18****Eventualforpligtelser**

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Jyske Realkredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**19**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.545 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.500 tkr.

Herudover er der tinglyst en pantstiftende byrde på kr. 500.

Foreningen har kautioneret i forbindelse med 1 andelshavers køb af andel. Beløbet udgjorde oprindeligt t.kr. 123. Forpligtelsen pr. balancedagen er ikke oplyst.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	52	3.732	3.698
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	133	133
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	20	0	0
B6	I alt	74	3.865	3.831

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1931

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.964.326		20.689
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.975.801		2.840
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		14	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	639
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	19

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	111	-815	189

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.566
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.098
K3 Teknisk andelsværdi	19.664

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	63	98	54
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	913	0
M3 Vedligeholdelse i alt	63	1.011	54

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-32 %
--	-------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	139	142	152

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -13.487.526.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	17.106.038
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	75.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	55.000.000

Ejendommen blev den 23. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Emil Ozol-Ellekilde fra STAD Erhverv til en kontant handelspris på kr. 75.500.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		-13.487.526
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	75.500.000	
Forbedringer lagt til vurderingen.....	4.464.326	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>16.500.440</u>	63.463.886
Bogført værdi prioritetsgæld.....	21.545.178	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>17.160.938</u>	4.384.240
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		54.360.600

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{54.360.600}{1.109.400} \times \text{andelsindskud}$$

Det er oplyst, at altaner som aktiveres på ejendommen, ejes af foreningen og er dermed ikke individuelle forbedringer for andelshavere.

Valuaren har oplyst, at drænprojektet i kælderen er medtaget i valuarvurderingen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 49,0000.

63325 Christian Roslind Fog

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Roslind Fog
Formand
På vegne af A/B Katrinedal
ID: f3421fc2-c46c-41ba-8179-38d91bd8a509
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 10:43:57
Underskrevet med MitID



63325 Nanna Egholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nanna Egholm
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Katrinedal
ID: e223ce1a-dcfb-48b8-9c2b-b0992f163979
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 11:10:45
Underskrevet med MitID



63325 Christine Caroline Yvonne

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christine Caroline Yvonne Ek
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Katrinedal
ID: 7bb49552-5a77-4c45-ba26-e02da5bee74c
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 09:47:40
Underskrevet med MitID



63325 Martin Jensen Meyland

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Jensen Meyland
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Katrinedal
ID: ebb9dfbd-3ece-40ee-9a81-b8eaf0108e51
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 13:35:47
Underskrevet med MitID



63325 Alex Frank Kejser Hermansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alex Frank Kejser Hermansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Katrinedal
ID: ae7db6a2-6e19-4798-8bc9-dd4ff95cc8b9
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 13:15:53
Underskrevet med MitID



Sonny Schneider

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sonny Schneider
Administrator
På vegne af Newsec
ID: edee8271-5071-45a4-a67a-ee4e29e193b6
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 11:15:33
Underskrevet med MitID



Sonny Schneider

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sonny Schneider
Dirigent og referent
På vegne af Newsec
ID: edee8271-5071-45a4-a67a-ee4e29e193b6
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 11:31:10
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.