

**A/B ERIK EJEGOD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-28
Andelsværdiberegning.....	25-28

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Erik Ejegod Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160 Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10 1710 København V  Ejendomme: Matr.nr. 1495 Udenbys Vester Kvarter, København  CVR-nr.: 20 43 93 00 Stiftet: 2. oktober 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Emil Drevsfeldt Nielsen, formand Julie Michelsen, næstformand Morten Søgaard Andersen Simon Ben Karottki Trine Pallesen
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Box 850 0900 København C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/B Erik Ejegod.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Emil Drevsfeldt Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Julie Michelsen  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Morten Søgaard Andersen

\_\_\_\_\_  
Simon Ben Karotki

\_\_\_\_\_  
Trine Pallesen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Erik Ejegod 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.

København, den 28. marts 2023

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i A/B Erik Ejegod*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Erik Ejegod 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Erik Ejegod anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	133	10.520
Boliglejemål.....	14	888
Erhvervslejemål.....	7	1.459
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	79
	<b>155</b>	<b>12.946</b>

Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.015	13.827
Valuarvurdering.....	24.049	19.543
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.441	2.796
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.433	2.790
Foreslået andelsværdi.....	20.525	16.679
Reserver uden for andelsværdi.....	1.829	1.486

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....	544
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....	706
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....	813

### Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	70 %
Øvrige omkostninger.....	19 %
Finansielle poster, netto.....	4 %
Afdrag.....	7 %
	<b>100 %</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	76 %
---	------

### Udvikling i hovedtal

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Antal resterende lejelejligheder.....	14	15	15	16	19
Vedttaget andelskrone.....		200,00	200,00	200,00	188,00

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10, 1710 København V.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af foreløbig vedligeholdelsesandel af facaderenoveringsprojektet for 15.609 tkr. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Erik Ejegod 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, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

### 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Modernisering af lejligheder afskrives i takt med indbetaling fra lejere.

**Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende andelshavere vedrørende altanprojekt.

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. 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.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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 acontoskatte.

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 er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 22, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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.....		5.726.720	5.739.000	5.704.703
Lejeindtægter.....	1	1.805.459	1.734.000	1.851.369
Øvrige indtægter.....		21.543	0	33.707
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>7.553.722</b>	<b>7.473.000</b>	<b>7.589.779</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-1.238.675	-1.238.000	-1.228.350
Forbrugsafgifter.....	3	-1.237.743	-1.177.000	-1.064.313
Renholdelse.....	4	-1.300.495	-1.310.000	-1.241.936
Vedligeholdelse løbende.....	5	-599.638	-550.000	-519.221
Vedligeholdelse genopretning.....	6	-15.609.438	0	-3.027.908
Administrationsomkostninger.....	7	-613.284	-627.000	-535.108
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-43.719	-45.264	-45.264
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-20.642.992</b>	<b>-4.947.264</b>	<b>-7.662.100</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-13.089.270</b>	<b>2.525.736</b>	<b>-72.321</b>
Andre finansielle indtægter.....	8	48.833	0	51.185
Andre finansielle omkostninger.....	9	-990.832	-298.681	-337.280
Finansielle poster.....		-941.999	-298.681	-286.095
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-14.031.269</b>	<b>2.227.055</b>	<b>-358.416</b>
Skat af årets resultat.....	10	0	0	-91.916
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-14.031.269</b>	<b>2.227.055</b>	<b>-450.332</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		-14.031.269	2.227.055	-450.332
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-14.031.269</b>	<b>2.227.055</b>	<b>-450.332</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-14.031.269	2.227.055	-450.332
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.518.787	-1.294.275	-1.284.341
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-15.550.056</b>	<b>932.780</b>	<b>-1.734.673</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		279.900.000	269.250.000
Modernisering lejelejlighed.....		0	210
Altanprojekt.....		3.702.574	260.170
Facaderenovering.....		7.170.851	1.862.770
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>11</b>	<b>290.773.425</b>	<b>271.373.150</b>
Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt.....		2.572.153	2.678.643
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>2.572.153</b>	<b>2.678.643</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>293.345.578</b>	<b>274.051.793</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		206.172	270.597
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående).....		251.013	522.298
Andre tilgodehavender.....		8.782	6.782
Tilgodehavende selskabsskat.....		74.752	0
Periodeafgrænsningsposter.....		32.501	64.538
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>573.220</b>	<b>864.215</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>13</b>	<b>20.413.549</b>	<b>14.959.039</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>20.986.769</b>	<b>15.823.254</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>314.332.347</b>	<b>289.875.047</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		1.053.300	1.047.700
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		243.698.329	233.048.329
Overført resultat.....		-7.455.707	-9.017.250
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>237.295.922</b>	<b>225.078.779</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		19.239.846	33.324.487
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>19.239.846</b>	<b>33.324.487</b>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		251.013	522.320
<b>Andre reserver (bunden).....</b>		<b>251.013</b>	<b>522.320</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>19.490.859</b>	<b>33.846.807</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>256.786.781</b>	<b>258.925.586</b>
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	439.520	436.242
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>439.520</b>	<b>436.242</b>
Prioritetsgæld.....	15	48.342.298	24.840.385
Vedligehold altaner.....		197.500	167.500
Deposita og forudbetalt leje.....		1.678.540	1.601.771
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>50.218.338</b>	<b>26.609.656</b>
Prioritetsgæld.....	15	1.779.300	1.300.000
Gæld til pengeinstitutter.....	16	34.151	0
Mellemregning andelshavere ved salg.....		180.987	1.231.889
Forudmodtaget boligafgift mv.....		7.978	45.222
Selskabsskat.....		0	47.914
Anden gæld.....	17	4.425.312	943.236
Varmeregnskab.....	18	405.577	291.311
Internetregnskab.....	19	54.403	43.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.887.708</b>	<b>3.903.563</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>57.106.046</b>	<b>30.513.219</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>314.332.347</b>	<b>289.875.047</b>
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	1.047.700	1.043.900
Tilgang nye andele.....	5.600	3.800
	<b>1.053.300</b>	<b>1.047.700</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	233.048.329	235.798.329
Årets tilgang.....	10.650.000	0
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....	0	-2.750.000
	<b>243.698.329</b>	<b>233.048.329</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-9.017.250	-8.462.033
Tillægsværdi nye andele.....	1.150.838	186.200
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	434.631	-2.634
Overførsel til/fra andre poster.....	14.007.343	-288.451
Rest af årets resultat.....	-14.031.269	-450.332
	<b>-7.455.707</b>	<b>-9.017.250</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>237.295.922</b>	<b>225.078.779</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	33.324.487	33.036.036
Overførsel til/fra andre poster.....	-14.084.641	288.451
	<b>19.239.846</b>	<b>33.324.487</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>19.239.846</b>	<b>33.324.487</b>
<b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond</b>		
Reserve primo.....	522.320	370.022
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	-271.307	152.298
	<b>251.013</b>	<b>522.320</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>251.013</b>	<b>522.320</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>19.490.859</b>	<b>33.846.807</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>256.786.781</b>	<b>258.925.586</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	626.728	612.000	647.938	
Lejeindtægt, erhverv.....	1.186.229	1.122.000	1.254.306	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-7.498	0	-50.875	
	<b>1.805.459</b>	<b>1.734.000</b>	<b>1.851.369</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	958.956	959.000	958.956	
Bygningsforsikring.....	248.276	279.000	241.038	
Andre forsikringer.....	31.443	0	28.356	
	<b>1.238.675</b>	<b>1.238.000</b>	<b>1.228.350</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	269.974	175.000	126.215	
Vandforbrug.....	507.323	520.000	493.837	
Renovation.....	446.346	447.000	432.421	
Anden containerordning.....	14.100	35.000	11.140	
Forbrugsafgifter, tomgang.....	0	0	700	
	<b>1.237.743</b>	<b>1.177.000</b>	<b>1.064.313</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Vicevært m.fl.....	771.596	0	680.578	
A-X-L Ejendomsservice.....	191.036	0	159.960	
Trappevask.....	270.900	1.300.000	270.000	
Vinduespolering.....	17.580	0	35.160	
Kloak.....	6.376	0	26.994	
Snerydning, grus og saltning.....	4.600	0	16.353	
Renhold af fortov.....	-4.246	10.000	0	
Fjernelse af graffiti.....	15.167	0	10.847	
Rengøringsartikler.....	9.725	0	16.711	
Arbejdstøj.....	12.751	0	16.172	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.010	0	9.161	
	<b>1.300.495</b>	<b>1.310.000</b>	<b>1.241.936</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Vedligeholdelse løbende</b>				<b>5</b>
Blikkenslager.....	82.414	0	55.410	
Murer.....	0	0	2.600	
Tømrer og snedker.....	9.228	0	5.149	
Elektriker.....	149.482	0	50.307	
Tag og tagrender.....	0	0	14.536	
Maler.....	0	0	62.718	
Varmeanlæg.....	3.089	0	14.866	
Låseservice.....	62.611	0	72.805	
Skimmelsvamp.....	5.438	0	0	
Småanskaffelser.....	29.254	0	13.004	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	12.931	0	19.938	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	44.896	0	50.373	
Udvendig vedligeholdelse GI §18B.....	161.304	0	150.070	
Kloakarbejde.....	24.214	0	2.000	
Faldstammer og stigestreng.....	13.542	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	1.235	550.000	5.445	
	<b>599.638</b>	<b>550.000</b>	<b>519.221</b>	
<b>Vedligeholdelse genopretning</b>				<b>6</b>
Facaderenovering.....	15.100.000	0	0	
Gårdprojekt.....	10.000	0	3.027.908	
Ombygning af vaskeri.....	499.438	0	0	
	<b>15.609.438</b>	<b>0</b>	<b>3.027.908</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>7</b>
Administration.....	235.146	235.000	228.998	
Revision.....	37.250	37.000	35.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	0	-1.875	
Anden rådgivning.....	23.700	50.000	7.500	
Kontingenter/abonnemeter.....	75	0	75	
Kontorartikler mv.....	8.223	0	8.263	
Småanskaffelser.....	16.456	0	9.031	
Porto/gebyrer/stempel.....	71.073	52.000	41.248	
Personalepleje.....	713	0	0	
Telefon og internet.....	15.686	0	5.673	
Bestyrelseshonorar.....	117.000	128.000	108.000	
Handelsværdiurdering.....	13.000	20.000	16.125	
Målerpasning og varmeregnskab.....	54.342	55.000	52.652	
Generalforsamling og møder.....	18.941	50.000	22.230	
Repræsentation.....	1.679	0	2.188	
	<b>613.284</b>	<b>627.000</b>	<b>535.108</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>8</b>
Renteindtægter Gl.....	2.042	0	2.207	
Opkrævet renter, altanprojekt.....	46.791	0	48.978	
	<b>48.833</b>	<b>0</b>	<b>51.185</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>9</b>
Renteomkostninger bank.....	27.292	0	24.174	
Prioritetsrenter.....	808.732	298.681	313.512	
Låneomkostninger.....	154.806	0	-406	
Diverse renteomkostninger.....	2	0	0	
	<b>990.832</b>	<b>298.681</b>	<b>337.280</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>10</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	0	0	91.916	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91.916</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>11</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Modernisering lejelejlighed</b>	
Kostpris 1. januar 2022.....		36.201.671	33.375	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>36.201.671</b>	<b>33.375</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		233.048.329	0	
Årets opskrivninger .....		10.650.000	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>243.698.329</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		0	33.165	
Årets afskrivninger .....		0	210	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>0</b>	<b>33.375</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>279.900.000</b>	<b>0</b>	
		<b>Altanprojekt</b>	<b>Facaderenovering</b>	
Kostpris 1. januar 2022.....		260.170	1.862.770	
Tilgang.....		3.442.404	20.408.081	
Afgang (vedligeholdelsesandel).....		0	-15.100.000	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>3.702.574</b>	<b>7.170.851</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>3.702.574</b>	<b>7.170.851</b>	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 36.201.671 kr.

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>12</b>
	Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt		
Kostpris 1. januar 2022.....		3.893.742	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>3.893.742</b>	
Ydelser fra andelshavere 1. januar 2021.....		1.215.099	
Renter altanlån.....		-46.791	
Ydelser andelshavere incl. indfrielse.....		152.280	
Korrektion til tidligere års nedskrivninger.....		1.001	
<b>Ydelser fra andelshavere 31. december 2021.....</b>		<b>1.321.589</b>	
<b>Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt 31. december 2021.....</b>		<b>2.572.153</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	kr.	kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>13</b>
Nordea 2216 8892905801.....	20.405.669	8.945.496	
Nordea 2 år.....	0	6.000.000	
Kasse- og bankbeholdning, bestyrelsen.....	7.880	13.543	
	<b>20.413.549</b>	<b>14.959.039</b>	
<b>Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>			<b>14</b>
Saldo primo.....	436.243	400.541	
Hensat i året.....	43.719	45.264	
Anvendt i året.....	-40.442	-9.563	
	<b>439.520</b>	<b>436.242</b>	

## NOTER

						Note
<b>Prioritetsgæld</b>						<b>15</b>
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nordea stort 24.985.000.....	22.939.881	1.178.697	248.092	21.761.184	17.409.470	
Nordea stort 3.400.000, altanprojekt.....	3.200.504	115.579	46.791	3.084.925	2.308.821	
Nordea stort 25.500.000 .....	0	224.511	513.849	25.275.489	24.872.728	
	<b>26.140.385</b>	<b>1.518.787</b>	<b>808.732</b>	<b>50.121.598</b>	<b>44.591.019</b>	
				<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....			1.779.300	1.300.000		
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			48.342.298	24.840.385		
			<b>50.121.598</b>	<b>26.140.385</b>		
Restgæld efter 5 år, afrundet.....			43.721.598	19.640.385		
<b>Informationer om indregnede lån</b>						
Kontantlånet fra Nordea stort kr. 24.985.000 har en restløbetid på 17 år og 3. mdr. og en rente på 0,737504 %.						
Kontantlånet fra Nordea stort kr. 3.400.000 vedrører foreningens altanprojekt og har en restløbetid på 23 år og 3 mdr. og en rente på 1,116863 %.						
Kontantlånet fra Nordea stort kr. 25.500.000 vedrører foreningens facaderenovering og har en restløbetid på 29 år og 3 mdr. og en rente på 3,801856 %.						
				<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> kr.	
<b>Gæld til pengeinstitutter</b>						<b>16</b>
Banklån.....			34.151	0		
			<b>34.151</b>	<b>0</b>		
<b>Anden gæld</b>						<b>17</b>
Skyldig el.....			67.485	0		
A-skat og AM-bidrag.....			23.297	44.109		
ATP og sociale udgifter.....			852	852		
Feriepengeforpligtelse.....			46.323	46.714		
Skyldig revision.....			37.000	35.000		
Diverse omkostningskreditorer.....			4.250.355	816.561		
			<b>4.425.312</b>	<b>943.236</b>		

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>18</b>
Indbetalt a conto varme.....	1.213.631	1.173.493	
Afholdte varmeudgifter.....	-790.158	-864.285	
Afregning varme.....	6.292	6.291	
Energimærkeordning.....	-24.188	-24.188	
	<b>405.577</b>	<b>291.311</b>	
<b>Internetregnskab</b>			<b>19</b>
Indbetalt serviceydelser internet.....	195.413	194.655	
Afholdte serviceydelser internet.....	-185.000	-187.500	
Afregning serviceydelser internet.....	43.990	36.836	
	<b>54.403</b>	<b>43.991</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>20</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejlighed.</p>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>21</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.122 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 279.900 tkr.</p>			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

22

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020	
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	133	10.520	10.464	10.385
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	14	888	944	944
B4	Erhvervslejemål	7	1.459	1.459	1.459
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	79	79	79
B6	<b>I alt</b>	<b>155</b>	<b>12.946</b>	<b>12.946</b>	<b>12.867</b>

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	
		<input checked="" type="checkbox"/>

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	253.000.000		19.543
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.239.846		1.486
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

22

	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 <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	545
H2 Erhvervslejeindtægter	105
H3 Boliglejeindtægter	40

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	131	-43	-1.334

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	20.525
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.433
K3 Teknisk andelsværdi	23.958

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	80	40	46
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	234	1.206
M3 Vedligeholdelse i alt	87	274	1.252

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80 %
--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	149	123	144



**NOTER**
**Note**
**Andelsværdiberegning**
**23**

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 237.295.922.

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 11).....	36.201.671
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	253.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	179.000.000

Ejendommen blev den 29. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Erhverv til en kontant handelspris på kr. 253.000.000 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.....		237.295.922
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	253.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>279.900.000</u>	-26.900.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	50.121.598	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>44.591.019</u>	5.530.579
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>215.926.501</b>

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:

$$\frac{215.926.501}{1.053.300} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 205,0000.

## NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi	Note
				23
Erik Ejegods Gade	1, st.	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	1, 1. th	10.400	2.132.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 2. tv	7.700	1.578.500,00	
Erik Ejegods Gade	1, 2. th	6.000	1.230.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 3. tv	7.700	1.578.500,00	
Erik Ejegods Gade	1, 3. th	6.000	1.230.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 4. tv	7.700	1.578.500,00	
Erik Ejegods Gade	3, st. tv	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	3, st. th	6.400	1.312.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 1. th	13.900	2.849.500,00	
Erik Ejegods Gade	3, 2. tv	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	3, 2. th	8.000	1.640.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 3. th	8.000	1.640.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 4. tv	11.900	2.439.500,00	
Erik Ejegods Gade	3, 4. th	8.000	1.640.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 2.	14.000	2.870.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 3. tv	8.100	1.660.500,00	
Erik Ejegods Gade	5, 3. th	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	5, 4. tv	8.100	1.660.500,00	
Erik Ejegods Gade	5, 4. th	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	7, 2. tv	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	7, 3. tv	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	7, 3. th	6.600	1.353.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 4. tv	5.900	1.209.500,00	
Erik Ejegods Gade	7, 4. th	6.600	1.353.000,00	
Ingerslevsgade	158, 2.	11.800	2.419.000,00	
Ingerslevsgade	158, 3. th	5.900	1.209.500,00	
Ingerslevsgade	158, 3. tv	5.900	1.209.500,00	
Ingerslevsgade	158, 4. tv	5.900	1.209.500,00	
Ingerslevsgade	160, 2. tv	8.000	1.640.000,00	
Ingerslevsgade	160, 2. th	6.000	1.230.000,00	
Ingerslevsgade	160, 3. tv	8.000	1.640.000,00	
Ingerslevsgade	160, 3. th	6.000	1.230.000,00	
Ingerslevsgade	160, 4. th	6.000	1.230.000,00	
Sønder Boulevard	95, st. th.	5.400	1.107.000,00	
Sønder Boulevard	95, 1.	11.200	2.296.000,00	
Sønder Boulevard	95, 2. tv	5.800	1.189.000,00	
Sønder Boulevard	95, 2. th	5.400	1.107.000,00	
Sønder Boulevard	95, 3. tv	5.800	1.189.000,00	
Sønder Boulevard	95, 3. th	11.500	2.357.500,00	
Sønder Boulevard	95, 4. th	5.400	1.107.000,00	
Sønder Boulevard	97, st. tv	6.200	1.271.000,00	
Sønder Boulevard	97, 1.	16.700	3.423.500,00	
Sønder Boulevard	97, 2.	13.400	2.747.000,00	
Sønder Boulevard	97, 3. th	7.300	1.496.500,00	
Sønder Boulevard	97, 4.	13.400	2.747.000,00	

## NOTER

## Note

Egenkapital ('andelenes værdi')	Indskud	Andelsværdi	Note
Knud Lavards Gade 2, st. tv	6.100	1.250.500,00	23
Knud Lavards Gade 2, st. th	7.400	1.517.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 1.	13.500	2.767.500,00	
Knud Lavards Gade 2, 2. tv	6.100	1.250.500,00	
Knud Lavards Gade 2, 3.	13.500	2.767.500,00	
Knud Lavards Gade 2, 4. tv	6.100	1.250.500,00	
Knud Lavards Gade 2, 4. th	7.400	1.517.000,00	
Knud Lavards Gade 4, st. th	5.400	1.107.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 1. tv	5.900	1.209.500,00	
Knud Lavards Gade 4, 1. th	5.400	1.107.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 2. tv	5.900	1.209.500,00	
Knud Lavards Gade 4, 2. th	5.400	1.107.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 3.	11.300	2.316.500,00	
Knud Lavards Gade 4, 4. tv	5.900	1.209.500,00	
Knud Lavards Gade 4, 4. th	5.400	1.107.000,00	
Knud Lavards Gade 6, st.	11.700	2.398.500,00	
Knud Lavards Gade 6, 1. th.	5.900	1.209.500,00	
Knud Lavards Gade 6, 2. th	5.900	1.209.500,00	
Knud Lavards Gade 6, 3. tv	5.800	1.189.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 3. th	5.900	1.209.500,00	
Knud Lavards Gade 6, 4. tv	5.800	1.189.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 4. th	5.900	1.209.500,00	
Sønder Boulevard 89, st. th	11.900	2.439.500,00	
Sønder Boulevard 89, 1. tv	8.800	1.804.000,00	
Sønder Boulevard 89, 2. th	6.000	1.230.000,00	
Sønder Boulevard 89, 2. tv	8.800	1.804.000,00	
Sønder Boulevard 89, 4. tv	8.800	1.804.000,00	
Sønder Boulevard 91, st. tv	5.900	1.209.500,00	
Sønder Boulevard 91, 1. tv	11.800	2.419.000,00	
Sønder Boulevard 91, 1. th	11.800	2.419.000,00	
Sønder Boulevard 91, 2.	11.800	2.419.000,00	
Sønder Boulevard 91, 3. tv	5.900	1.209.500,00	
Sønder Boulevard 91, 4. tv	11.900	2.439.500,00	
Sønder Boulevard 91, 4. th	9.700	1.988.500,00	
Sønder Boulevard 93, st. tv	5.900	1.209.500,00	
Sønder Boulevard 93, 1. th	6.000	1.230.000,00	
Sønder Boulevard 93, 2. tv	5.900	1.209.500,00	
Sønder Boulevard 93, 2. th	6.000	1.230.000,00	
Sønder Boulevard 93, 3.	11.900	2.439.500,00	
Sønder Boulevard 93, 4.	20.400	4.182.000,00	
Ingerslevsgade 150, 1. tv	6.100	1.250.500,00	

## NOTER

Note  
23

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi
Ingerslevsgade	150, 1. th	10.000	2.050.000,00
Ingerslevsgade	150, 2. tv	6.100	1.250.500,00
Ingerslevsgade	150, 2. th	10.000	2.050.000,00
Ingerslevsgade	150, 3. th	10.000	2.050.000,00
Ingerslevsgade	150, 4. tv	17.600	3.608.000,00
Ingerslevsgade	150, 4. th	10.000	2.050.000,00
Ingerslevsgade	152, st. tv	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	152, st. th	5.400	1.107.000,00
Ingerslevsgade	152, 1. tv	5.800	1.189.000,00
Ingerslevsgade	152, 2. tv	5.800	1.189.000,00
Ingerslevsgade	152, 2. th	5.400	1.107.000,00
Ingerslevsgade	152, 3. tv	5.800	1.189.000,00
Ingerslevsgade	152, 3. th	11.500	2.357.500,00
Ingerslevsgade	152, 4. tv	5.800	1.189.000,00
Ingerslevsgade	154, st. th	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	154, 1.	11.800	2.419.000,00
Ingerslevsgade	154, 2. tv	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	154, 2. th	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	154, 3.	11.800	2.419.000,00
Ingerslevsgade	154, 4. tv	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	154, 4. th	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	156, st.	11.800	2.419.000,00
Ingerslevsgade	156, 1. tv	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	156, 1. th	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	156, 2. th	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	156, 3. tv	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	156, 3. th	5.900	1.209.500,00
Ingerslevsgade	156, 4. tv	11.800	2.419.000,00
Ingerslevsgade	156, 4. th	5.900	1.209.500,00
Knud Lavards Gade	8, st. tv	5.900	1.209.500,00
Knud Lavards Gade	8, st. th	5.800	1.189.000,00
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	5.900	1.209.500,00
Knud Lavards Gade	8, 1. th	11.600	2.378.000,00
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	5.900	1.209.500,00
Knud Lavards Gade	8, 2. th	11.600	2.378.000,00
Knud Lavards Gade	8, 3. th	5.800	1.189.000,00
Knud Lavards Gade	8, 3. tv	5.900	1.209.500,00
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	11.500	2.357.500,00
Knud Lavards Gade	10, st. th	5.600	1.148.000,00
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	7.900	1.619.500,00
Knud Lavards Gade	10, 1. th	5.600	1.148.000,00
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	7.900	1.619.500,00
Knud Lavards Gade	10, 2. th	5.600	1.148.000,00
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	7.900	1.619.500,00
Knud Lavards Gade	10, 3. th	5.600	1.148.000,00
Knud Lavards Gade	10, 4.	13.900	2.849.500,00
		<b>1.053.300</b>	<b>215.926.500,00</b>

# 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.”

## Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-19 19:23:41 UTC

NEM ID 

## Emil Gabriel Drevsfeldt Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: 502fae0a-c43f-4dc3-8488-66f9ba89a4ca

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-04-19 19:53:04 UTC

Mit  

## Trine Pallesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: 0d2a4b8c-4ad3-483f-83ac-9f773b5a493d

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-20 06:38:46 UTC

Mit  

## Julie Michelsen

Næstformand

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: c8c7b868-26c1-4de1-88fd-60e64ede29bb

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-21 21:08:35 UTC

Mit  

## Morten Søgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: a17223ea-00ed-4dfd-a87d-11308b269094

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-22 03:36:34 UTC

Mit  

## Simon Ben Karottki

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: afa74f22-10bc-45b2-8191-7655d8725ded

IP: 87.116.xxx.xxx

2023-04-24 13:48:20 UTC

Mit  

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 tidsstempelt 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

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."

## Jesper Buch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-04-24 14:38:14 UTC

NEM ID 

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>