

Andelsboligforeningen Halgreen

Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31, 2300 København S

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Andelsboligforeningen Halgreen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 12. september 2022

Bestyrelse

Nicolas Lauridsen
formand

Julie Schramm Rasmussen

Lars Pedersen

Mikey Ketel Jensen

Valdemar Orholm Lund

Christian Orholm Lund

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. november 2022.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Halgreen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

København S, den 12. september 2022

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab
Administrator

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Halgreen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Halgreen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 og 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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:

- 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, og 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 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.

Køge, den 12. september 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Halgreen Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31 2300 København S CVR-nr.: 31 53 69 44 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Andelskapital: 7.273.500 Andelshavere: 79
Ejendommen	Matrikelnr: Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189
Bestyrelse	Nicolas Lauridsen, formand Julie Schramm Rasmussen Lars Pedersen Mikey Ketel Jensen Valdemar Orholm Lund Christian Orholm Lund
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. november 2022.

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter 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.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

”Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond” vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 36 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 37. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 20.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2021/22	Budget 2021/22	Budget 2022/23	2020/21
		(ej revideret)	(ej revideret)	
2 Boligafgift	6.492.886	6.551.000	6.697.000	6.300.859
3 Lejeindtægter	857.048	779.000	863.000	840.788
4 Vaskeriregnskab	109.594	120.000	120.000	110.689
5 Arbejdsweekend	16.597	20.000	20.000	0
Indtægter i alt	7.476.125	7.470.000	7.700.000	7.252.336
6 Internetregnskab	-7.561	0	-7.000	0
7 Ejendomsskat og forsikringer	-509.487	-519.000	-519.000	-513.206
8 Forbrugsafgifter	-355.196	-324.000	-372.000	-332.552
9 Renholdelse	-319.212	-282.000	-317.000	-246.971
10 Vedligeholdelse, løbende	-175.968	-500.000	-500.000	-148.770
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-399.462	-571.000	0	-746.149
12 Administrationsomkostninger	-266.262	-237.000	-248.000	-249.495
13 Øvrige foreningsomkostninger	-18.005	-30.000	-24.000	-25.887
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-13.478	-13.000	-13.000	-13.332
Omkostninger i alt	-2.064.631	-2.476.000	-2.000.000	-2.276.362
Resultat for finansielle poster	5.411.494	4.994.000	5.700.000	4.975.974
14 Finansielle omkostninger	-4.567.713	-4.491.000	-4.940.000	-4.445.123
Finansielle poster netto	-4.567.713	-4.491.000	-4.940.000	-4.445.123
Årets resultat	843.781	503.000	760.000	530.851
Årets resultat fordeles således:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000	200.000
Overført til "Andre reserver"	200.000	200.000	200.000	200.000
Betalte prioritetsafdrag	150.354	365.000	206.000	355.970
Overført restandel af årets resultat	493.427	-62.000	354.000	-25.119
Overført til "Overført resultat"	643.781	303.000	560.000	330.851
I alt	843.781	503.000	760.000	530.851

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
15	Ejendom	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Omsætningsaktiver			
16	Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 b	306.171	202.674
17	Beboerkonto	24.124	34.197
18	Andre tilgodehavender	6.264	974
19	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.708</u>	<u>3.660</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>340.267</u>	<u>241.505</u>
20	Likvide beholdninger	<u>582.356</u>	<u>204.254</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>922.623</u>	<u>445.759</u>
	Aktiver i alt	<u>96.490.601</u>	<u>96.013.737</u>

Balance 30. juni

Note	2022	2021
Passiver		
Egenkapital		
21 Andelsindskud	7.273.500	7.273.500
22 Overført resultat	-31.743.479	-63.636.245
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-24.469.979</u>	<u>-56.362.745</u>
23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.499.235	1.852.454
24 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.800.000	1.600.000
Andre reserver	<u>4.299.235</u>	<u>3.452.454</u>
Egenkapital i alt	<u>-20.170.744</u>	<u>-52.910.291</u>
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond §18 b	306.171	202.674
Hensatte forpligtelser i alt	<u>306.171</u>	<u>202.674</u>
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	81.787.108	79.799.949
26 Finansielle instrumenter (rentswap)	32.562.385	64.458.151
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>114.349.493</u>	<u>144.258.100</u>
25 Kortfristet del af langfristet gæld	206.394	364.527
27 Gæld til pengeinstitutter	0	1.221.874
28 Deposita	1.471.998	1.372.072
29 Beboerkonto	37.057	746.720
30 Varmeregnskab	48.705	60.198
31 Indvendig vedligeholdelse for lejere	127.991	146.256
32 Anden gæld	113.536	551.607
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.005.681</u>	<u>4.463.254</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>116.355.174</u>	<u>148.721.354</u>
Passiver i alt	<u>96.490.601</u>	<u>96.013.737</u>
1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser		
33 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
34	Eventualforpligtelser		
35	Likviditetsudvikling		
36	Nøgleoplysninger		
37	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser				
Årets resultat	843.781	503.000	760.000	530.851
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Betalte prioritetsafdrag	-150.354	-365.000	-206.000	-355.970
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	399.462	571.000	0	746.149
Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	892.889	509.000	354.000	721.030
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-399.462	-571.000	0	-746.149
	493.427	-62.000	354.000	-25.119
2. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer (3% stigning pr. 1/7)	6.492.886	6.551.000	6.697.000	6.300.859
	6.492.886	6.551.000	6.697.000	6.300.859
3. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	238.540	240.000	240.000	236.940
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18 b, beboelse	-21.238	-21.000	-21.000	-21.091
Lejeindtægter, erhvervslejemål	670.056	590.000	674.000	655.040
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18 b, erhverv	-30.310	-30.000	-30.000	-30.101
	857.048	779.000	863.000	840.788

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
4. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	119.737			120.905
Afholdte udgifter	-10.143			-10.216
	109.594	120.000	120.000	110.689
5. Arbejdsweekend				
Indbetalt af medlemmer	19.000			0
Afholdte udgifter	-2.403			0
	16.597	20.000	20.000	0
6. Internetregnskab				
Indbetalt af medlemmer	197.595			0
Afholdte udgifter	-205.156			0
	-7.561	0	-7.000	0
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	424.474	431.000	431.000	425.551
Forsikringer	85.013	88.000	88.000	87.655
	509.487	519.000	519.000	513.206
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	261.602	250.000	265.000	264.971
Renovation	0	2.000	2.000	0
Elforbrug fællesarealer	73.640	58.000	80.000	55.587
Gas	19.954	14.000	25.000	11.994
	355.196	324.000	372.000	332.552

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
9. Renholdelse				
Viceværtsservice	168.525	169.000	169.000	152.770
Kørsel affald	5.172	3.000	3.000	0
Graffiti fjernelse	0	4.000	4.000	0
Snerydning	5.785	20.000	20.000	8.846
Gårdlaugsbidrag	122.377	80.000	115.000	64.988
Behandling af væggelus	10.163	0	0	13.327
Anden renholdelse	7.190	6.000	6.000	7.040
	319.212	282.000	317.000	246.971
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varme- og blødgøringsanlæg	15.668			19.959
Elektriker	18.730			34.515
Glarmester	1.876			0
Murer	0			34.645
Tømrer	29.618			0
VVS	67.963			20.750
Låseservice	1.006			-158
Kloakarbejde	0			2.236
Dørtelefonanlæg	1.125			2.175
Andre installationer	710			960
Gravearbejde Fiberteamet	0			30.500
Utæt altan	36.751			0
Anden vedligeholdelse	2.521			3.188
	175.968	500.000	500.000	148.770
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Istandsættelse af vinduer	270.919	571.000	0	746.149
Udskiftning af låsesystem	128.543	0	0	0
	399.462	571.000	0	746.149

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	157.368	157.000	161.000	155.471
Udarbejdelse og revision af årsrapport	35.100	34.000	36.000	34.125
Varmeregnskabshonorar	33.793	34.000	34.000	32.946
Gebyrer m.v.	11.635	12.000	12.000	9.287
Kontingenter	4.938	0	5.000	0
Tilsyn/rådgivning	0	0	0	8.203
Tab lejere	23.428	0	0	9.463
	266.262	237.000	248.000	249.495
13. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF kontingent	14.783	15.000	15.000	14.543
Ejendommens andel i varmeudgift	1.838	0	0	190
Internet	0	6.000	0	5.151
Kopiering og kontorartikler	620	4.000	4.000	2.125
Optrykshonorar 2020/21 tbf.	-2.125	0	0	0
Maling af bestyrelseslokalet	0	0	0	2.878
Møder og generalforsamling	2.889	5.000	5.000	1.000
	18.005	30.000	24.000	25.887
14. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	344.788	130.000	890.000	403.748
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-7.342	-14.000	0	-14.949
Betaling vedrørende renteswap	4.114.638	4.000.000	4.000.000	3.985.530
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	13.359	0	0	0
Renter, pengeinstitutter	38.000	375.000	50.000	70.784
Låneomkostninger	59.077	0	0	0
Øvrige renteudgifter	5.193	0	0	10
	4.567.713	4.491.000	4.940.000	4.445.123

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2021	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2022	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 ved årsvurdering	<u>97.000.000</u>	<u>97.000.000</u>

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2022.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2022.

16. Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 b

Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 b	<u>306.171</u>	<u>202.674</u>
	<u>306.171</u>	<u>202.674</u>

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
17. Beboerkonto		
Udlæg flyttesager m.v.	4.125	18.750
Restancer	19.999	5.209
Fraflyttere	0	2.429
Afdragsordninger erhvervslejemål - Covid-19	0	7.809
	<u>24.124</u>	<u>34.197</u>
18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	1.664	0
Andre tilgodehavender	4.600	400
Mellemregning administrator	0	574
	<u>6.264</u>	<u>974</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF	3.708	3.660
	<u>3.708</u>	<u>3.660</u>
20. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S	582.356	204.254
	<u>582.356</u>	<u>204.254</u>

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2021	7.273.500	7.273.500
	<u>7.273.500</u>	<u>7.273.500</u>
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2021	-63.636.245	-76.559.563
Årets overførte overskud eller underskud	643.781	330.851
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-646.781	-344.911
Årets ændring i markedsværdi renteswap	31.895.766	12.923.318
Korrektion Grundejernes Investeringsfond efter salg af bolig 81	0	14.060
	<u>-31.743.479</u>	<u>-63.636.245</u>
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2021	1.852.454	1.507.543
Overført fra overført resultat	646.781	344.911
	<u>2.499.235</u>	<u>1.852.454</u>
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. juli 2021	1.600.000	1.400.000
Ifølge resultatdisponering	200.000	200.000
	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>

25. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Rest- løbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 1	100,2500	16	0	120.662	74.123.000	74.123.000	0	74.308.308
Jyske Realkredit, lån 1, indfriet	0,00	0	12.959	10.667	0	0	0	0
Jyske Realkredit, lån 2, indfriet	0,00	0	17.897	13.628	0	0	0	0
BankNordik, indfriet	0,00	0	0	0	0	0	0	0
Nykredit, lån 2	82,4580	30	119.498	101.182	7.870.502	7.870.502	206.394	6.717.555
			150.354	246.139	81.993.502	81.993.502	206.394	81.025.863
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån					-7.342			
					238.797			

Nykredit, lån 1: Variabelt obligationslån. Oprindelig kr. 74.123.000. Der er ikke betalt afdrag på lånet i 2021/22. Lånet er et Cibor 6 M-lån med variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapaftale til udløb 30. juni 2038, jf. note 25.

Jyske Realkredit, lån 1: Kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 735.000. Lånet er indfriet.

Jyske Realkredit, lån 2: Kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 986.000. Lånet er indfriet.

Nykredit, lån 2: Kontantlån, oprindeligt 7.990.000 kr. Obligationsrente 1,5 % p.a. Kontantlånsrente 1,7540 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

BankNordik: Banklån. Lånet er indfriet.

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
26. Finansielle instrumenter (renteswap)		
CIBOR 6 M	<u>32.562.385</u>	<u>64.458.151</u>
	<u>32.562.385</u>	<u>64.458.151</u>
<p>Renteswap: Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr 1. juli 2022 er renten 5,4950% + 10 x 0,00925% = 5,5875%. p.a.</p>		
27. Gæld til pengeinstitutter		
BankNordik (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	<u>0</u>	<u>1.221.874</u>
	<u>0</u>	<u>1.221.874</u>
28. Deposita		
Forudbetalt leje og deposita	1.469.357	1.369.431
Varmedeposita	<u>2.641</u>	<u>2.641</u>
	<u>1.471.998</u>	<u>1.372.072</u>
29. Beboerkonto		
Overdragelser	36.969	715.660
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	0	31.060
Afdragsordninger erhvervslejemål - Covid-19	<u>88</u>	<u>0</u>
	<u>37.057</u>	<u>746.720</u>

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
30. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	348.450	335.200
Fjernvarmeomkostning	<u>-299.745</u>	<u>-275.002</u>
	<u>48.705</u>	<u>60.198</u>
31. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli 2021	146.256	132.924
Hensat i året	<u>13.478</u>	<u>13.332</u>
	159.734	146.256
Anvendt	<u>-31.743</u>	<u>0</u>
	<u>127.991</u>	<u>146.256</u>
32. Anden gæld		
Revisor	35.100	36.250
Øvrige skyldige omkostninger	1	1.313
Ejendomsservice, juni	14.044	14.044
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond §18 b	51.548	51.192
Peter Maler, slutafregning	0	485.675
Kreditnota Peter Maler A/C 1	0	-46.376
Ørsted el, maj og juni	<u>12.843</u>	<u>9.509</u>
	<u>113.536</u>	<u>551.607</u>

33. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 81.994 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2022 udgør 95.568 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 28.713 t.kr. Ejerpantebrevet er håndpantet til Nykredit Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

34. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er tinglyst servitutter på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med offentlige byfornyelser i 2003. Ifølge servitutterne er der modtaget støtte med kr. 32.272.000 (kr. 4.135.000 + 5.284.000 + 4.918.000 + 6.400.000 + 6.712.000 + 4.823.000 = kr. 32.272.000), og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt til Københavns Kommune, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra byggeriernes afslutning i 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Leverandøren af aftale om rentesikring (renteswap) (Nykredit) kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 74.123 t.kr.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 10 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 5 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

	<u>2021/22</u>
35. Likviditetsudvikling	
Likviditetsudvikling i regnskabsåret	
2021/22	
Omsætningsaktiver	445.759
Kortfristet gæld	-4.463.254
Kortfristet del af langfristet gæld	364.527
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>0</u>
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	<u>-3.652.968</u>
Resultat før skat	843.781
Årets afdrag	-150.354
Indbetaling til Grundejernes Investeringsfond § 18 b	51.548
Renter Grundejernes Investeringsfond § 18 b	757
Låneoptagelse	7.990.000
Låneindfrielse	<u>-5.959.428</u>
Likviditet ultimo	
2021/22	<u>-876.664</u>
Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret	
2021/22	
Omsætningsaktiver	922.623
Kortfristet gæld	-2.005.681
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>206.394</u>
Likviditet ultimo	
2021/22	<u>-876.664</u>
Likviditetsudvikling i budget 2022/23	
Budget 2022/23 (ekskl. næste års afdrag)	760.000
Næste års afdrag	<u>-206.000</u>
Likviditet ultimo 2022/23	<u>-322.664</u>
Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.	

36. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halgreen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Bolittype	30/06 2020	30/06 2021	30/06 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.783	4.849	79	4.851
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	359	293	5	293
B4	Erhvervslejemål	418	418	5	418
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.560	5.560	89	5.562

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2008
D2	Ejendommens opførelsesår	1900, 1903 og 1929

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

36. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2022 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.567.978	17.182	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2022 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.299.235	773	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	541.824 * 12 /	4.851 1.340	
H2	Erhvervslejeindtægter	56.134 * 12 /	4.851 139	
H3	Boliglejeindtægter	19.601 * 12 /	4.851 48	
Forklaring på udregning:	Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2019/20 kr. pr. m²	År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	203	109	174

36. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	1.669		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	23.796		
K3	Teknisk andelsværdi	25.465		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	27	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	134	72
M3	Vedligeholdelse i alt	73	161	104
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-22		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	68	70	31

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

36. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	19.996	17.440
Anskaffelsessum (kostpris)	19.701	17.182
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	23.796	20.754
Foreslået andelsværdi	1.669	1.455
Reserver uden for andelsværdi	886	773
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		1.340
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	19.601 * 12 / 293	803
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	56.134 * 12 / 418	1.612
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		23
Finansielle poster, netto		67
Afdrag		<u>2</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>87</u>

37. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 20:

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	-24.469.979
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen	32.565.385
	<u>8.095.406</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2022.

Værdi pr. indskudt andelskrone - 8.095.406/7.273.500	<u>1,1130</u>
--	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. november 2021)	<u>1,1130</u>
---	---------------

37. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9,11,13,15,17,18,20,22,24,52,56	69.000	759.000	76.797	844.767
26	70.500	70.500	78.467	78.467
27,65,67,69	72.000	288.000	80.136	320.544
19,23,25	73.500	220.500	81.806	245.417
10,12,14,16,34,38,40,44,47,49,51,53,55,57	75.000	1.050.000	83.475	1.168.650
43,46,82,84	76.500	306.000	85.145	340.578
66,68,70	91.500	274.500	101.840	305.519
2,4,6,48,50,54	94.500	567.000	105.179	631.071
1,3,5,7,33,37,39,58	96.000	768.000	106.848	854.784
81,83	99.000	198.000	110.187	220.374
60,61,62	102.000	306.000	113.526	340.578
64	105.000	105.000	116.865	116.865
79	109.500	109.500	121.874	121.874
41,42,45	111.000	333.000	123.543	370.629
77	112.500	112.500	125.213	125.213
71,73,75	115.500	346.500	128.552	385.655
28,29,30,31,32	117.000	585.000	130.221	651.105
59,74,76	124.500	373.500	138.569	415.706
63	127.500	127.500	141.908	141.908
80	175.500	175.500	195.332	195.332
78	198.000	198.000	220.374	220.374
Afrunding				-4
		7.273.500		8.095.406

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.”

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 81.7.xxx.xxx

2022-11-25 12:03:08 UTC

NEM ID 

Lars Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: PID:9208-2002-2-255886300832

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-11-25 15:59:34 UTC

NEM ID 

Valdemar Orholm Lund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 0f8f5197-6f37-4ecd-9133-34972228c4b8

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-11-26 14:10:48 UTC

Mit  

Julie Schramm Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 903a7461-edc7-4e35-bd92-cc81284bea06

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-11-28 14:21:02 UTC

Mit  

Christian Orholm Lund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: e444ff17-cfad-4d4d-b186-227de063e1fc

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-11-28 20:13:33 UTC

Mit  

Nicolas Lauridsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: PID:9208-2002-2-164944434701

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-11-29 15:01:12 UTC

NEM ID 

Mikey Ketel Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 527a0f23-7ed6-40fe-a1e5-8d7135123cd7

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-12-01 21:22:22 UTC

Mit  

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-12-05 12:29:04 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 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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