

**Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19, Parmagade 46-52,
Siciliensgade 2-4
2300 København S**

CVR-nr. 25 38 40 67

Årsrapport for 2022

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsens beretning	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 31

Foreningen

AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse

Laila Henckel Qvant, formand
Kristoffer Stenkjær Madsen
Gila Jarom
Rikke Bødker Nielsen
Gudridur Osk Jonsdottir

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2023

Bestyrelsen

Laila Henckel Qvant
(formand)

Kristoffer Stenkjær Madsen

Gila Jarom

Rikke Bødker Nielsen

Gudridur Osk Jonsdottir

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2023

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i andelsboligforeningen AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 tilside sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bestyrelsen 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 bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 4. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,55%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 9,9 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 15.937.219 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskronenværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Den udskudte skatteforpligtelse ved ophørsbeskatning udgør ca. t.DKK 1.200. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ikke vil ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen. I modsat fald realiseres skatteforpligtelsen, hvilket vil medføre en udgift på ca. t.DKK 1.200. Den udskudte skatteforpligtelse er vist som en eventualforpligtelse, jf. note 16.

Endvidere indgår DKK 4.105.554 til reserve til fastholdt vurdering. Der indregnes DKK 11.831.665 som andre reserver under egenkapitalen.

Opgørelse af andelskronenværdi

Andelskronenværdien er opgjort på baggrund af reglerne i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 til fastholdt vurdering som fastsættelse af foreningens andelskronenværdi. Valuarvurderingen er udarbejdet den 19. februar 2020 af valuar Scheel & Co. og udviser en værdi på DKK 105.000.000 og efterfølgende forbedringer DKK 11.994.446 i alt DKK 116.994.446.

Forskellen i værdiansættelsen imellem ny valuarvurdering og fastholdt valuarvurdering udgør DKK 4.105.554 og medtaget i årsrapporten i balancen under andre reserver, benævnt reserve til fastholdt vurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2022 er præget af driftsført andel af byggesag DKK 1.597.052.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.22
- ingen rentetilpasningslån.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten for andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og rentekomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 30.700 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent og er beløbsmæssigt oplyst som eventualforpligtelse.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Boligafgifter, beboelse	3.464.636	3.339.944
	Lejeindtægter, beboelse	67.247	66.348
	Indtægter i alt	3.531.883	3.406.292
1	Reparation og vedligeholdelse	1.794.072	12.530.405
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	700.400	634.776
3	Ejendomsomkostninger	336.932	216.439
4	Foreningsomkostninger	853.436	313.934
	Omkostninger i alt	3.684.840	13.695.554
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	-152.957	-10.289.262
5	Afskrivninger	49.517	49.518
	Afskrivninger i alt	49.517	49.518
	Resultat før renter mv.	-202.474	-10.338.780
6	Finansiering, netto	683.555	900.259
	Resultat før skat	-886.029	-11.239.039
7	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-886.029	-11.239.039
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.191.686	961.921
	Gæld til realkreditinstitutter låneomlægning	-1.540.000	-21.774.144
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	-348.314	-20.812.223

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 3590, Sundbyøster:		
8	Valuarvurdering	121.100.000	117.200.000
5	Installation	547.780	581.949
5	Driftsmidler	10.026	25.374
	Materielle anlægsaktiver i alt	121.657.806	117.807.323
	Anlægsaktiver i alt	121.657.806	117.807.323
	Tilgodehavender beboere	4.125	127
9	Andre tilgodehavender	17.833	72.917
	Periodeafgrænsningsposter	28.940	31.595
	Tilgodehavender i alt	50.898	104.639
6	Bankindeståender mv.	4.966.193	6.399.998
	Likvide beholdninger i alt	4.966.193	6.399.998
	Omsætningsaktiver i alt	5.017.091	6.504.637
	Aktiver i alt	126.674.897	124.311.960

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.557.850	2.557.850
	Opskrivningshænlæggelse	87.006.179	83.106.179
	Overført resultat	-10.418.258	-6.518.258
13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserve)	79.145.771	79.145.771
10	Reserve til fastholdt vurdering	4.105.554	205.554
10	Andre reserver	11.831.665	4.000.000
	Andre reserver i alt	15.937.219	4.205.554
	Egenkapital i alt	95.082.990	83.351.325
	Hensættelse udskudt skat	0	0
13	Indvendig vedligeholdelse	56.291	55.382
	Hensatte forpligtelser i alt	56.291	55.382
6	Gæld til realkreditinstitutter	28.900.626	37.324.731
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.900.626	37.324.731
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.207.323	1.152.598
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.113.989	1.090.938
12	Anden gæld	301.725	1.325.033
13	Deposita og forudbetalt husleje	11.953	11.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.634.990	3.580.522
	Gældsforpligtelser i alt	31.535.616	40.905.253
	Passiver i alt	126.674.897	124.311.960

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Nøgletal

15 Eventualforpligtelser mv.

16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	2.557.850	83.106.179	-6.518.258	79.145.771	4.205.554	83.351.325
Årets resultat			-886.029	-886.029		-886.029
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		3.900.000		3.900.000		3.900.000
Regulering andre reserver			-11.731.665	-11.731.665	11.731.665	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			8.717.694	8.717.694		8.717.694
Andre reguleringer			0	0		0
I alt	2.557.850	87.006.179	-10.418.258	79.145.771	15.937.219	95.082.990

I andre reserver indgår reserve til fastholdt vurdering med DKK 4.105.554.

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Dørtelefon	56.175	0
Blikkenslager og VVS	18.284	36.623
Elektriker	16.159	14.625
Rottesikring og vedligeholdelse	3.375	0
Låsereparation	20.929	526
Værktøj og småanskaffelser	10.718	1.340
Vaskeri, inkl. el og gas	66.163	51.261
	191.803	104.375
Vedligeholdelsesandel varmeanlæg, vinduer og facade	1.597.052	12.420.860
Indvendig vedligeholdelse, hensat	5.217	5.170
	1.602.269	12.426.030
I alt	1.794.072	12.530.405

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El	108.281	60.807
Forsikringer	120.850	115.541
Renovation	212.002	199.161
Ejendomsskat mv.	259.267	259.267
I alt	700.400	634.776

	2022 DKK	2021 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vicevært	46.104	0
Ejendomsservice	262.625	213.251
Gebyr dataløn	2.762	2.988
ATP	568	372
Regulering feriepengeforpligtelse/fritvalgsordning	9.681	0
Rengøringsartikler	2.136	685
Service kloak	5.000	5.000
Service af renovationslift	2.625	0
Skadedyr	1.223	0
Haveanlæg	725	0
Skorstensfejer	0	3.469
Øvrige	3.483	-9.326
I alt	336.932	216.439

4. Foreningsomkostninger

Administration	172.500	166.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	34.000
Bankgebyr	8.590	9.021
Kontorartikler, porto mv.	10.851	20.673
Telefon og internet	626	570
Drift EDB	2.231	1.158
WEB adgang	3.000	3.000
Forbrugsregnskaber	54.446	52.091
Generalforsamlinger og møder	36.030	11.102
Bestyrelsesgodtgørelse	3.950	0
Småanskaffelser	2.573	484
Valuarvurdering	41.300	40.313
Advokathonorar	333.750	0
Teknisk rådgivning	146.252	0
Repræsentation gaver og blomster	2.337	0
Tab på tilgodehavender	0	-24.478
I alt	853.436	313.934

31.12.22
DKK**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Installation	Driftsmidler
Anskaffelsessum pr. 01.01.22	854.209	219.485
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.22	854.209	219.485
Afskrivning pr. 01.01.22	272.260	194.111
Afskrivninger afgang	0	0
Årets afskrivning	34.169	15.348
Afskrivning pr. 31.12.22	306.429	209.459
Saldo pr. 31.12.22	547.780	10.026
Afskrivningsrate, lineært	4%	10-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender DKK	Renter DKK
Nordea 6294467376	4.946.914	-6.071
Bestyrelseskonto 6294467341	19.279	-37
I alt	4.966.193	-6.108

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea kontant 21.750.000	21.750.000	1,2671	28 år 3 mdr	606.478	20.724.804	15.815.850	345.494
Nordea kontant 14.600.000	14.600.000	1,1182	27 år 3 mdr	420.091	13.454.820	10.092.972	204.141
Nordea kontant 4.350.000	4.350.000	0,9936	28 år 3 mdr	126.029	4.129.921	3.009.241	57.393
Nordea kontant 1.540.000	1.540.000	1,6973	29 år 0 mdr	39.088	1.500.912	1.189.886	31.009
Nordea kontant 1.540.000, optagelse				-1.540.000			0
Øvrige renter							280
Kurstab og gebyr indfrielse							0
Omkostninger låneoptagelse							39.130
I alt				-348.314	39.810.457	30.107.949	677.447
Finansiering, netto							683.555

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.107.949	28.900.626	1.207.323	33.637.095
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	30.107.949	28.900.626	1.207.323	33.637.095

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.22.

Foreningen har ingen rentetilpasningslån.

7. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	2.051.389
Årets skattepligtige indkomst udgør	-29.245

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.01.22	34.093.821	22.099.375
Forbedringsandel varmeanlæg, vinduer og facade	0	11.994.446
Anskaffelsessum pr. 31.12.22	34.093.821	34.093.821
Opskrivning til valuarværdi	87.006.179	83.106.179
Valuarvurdering	121.100.000	117.200.000
Valuarvurdering, fastholdt vurdering	105.000.000	105.000.000
Forbedringer udført efter fastholdt vurdering	11.994.446	11.994.446
Fastholdt vurdering inkl. forbedringer	116.994.446	116.994.446
Kontant ejendomsvurdering	76.000.000	76.000.000

Ejendommen er valuarvurderet den 5. marts 2023 af valuar Scheel & Co. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,55%.

Valuarvurdering udarbejdet den 19. februar 2020 af valuar Scheel & Co. På DKK 105.000.000 med tillæg af udførte forbedringer DKK 11.994.446, i alt DKK 116.994.446 er anvendt ved opgørelse af andelskronen, i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3 om fastholdt vurdering.

9. Andre tilgodehavender

Overdragelsesgebyrer	14.827	71.547
Diverse	3.006	1.370
I alt	17.833	72.917

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

10. Andre reserver

Primo	4.205.554	18.000.000
Årets regulering	11.731.665	-13.794.446
Ultimo	15.937.219	4.205.554
Specifikation af andre reserver:		
Reserve til fastholdt vurdering	4.105.554	205.554
Anden reserve, større vedligeholdelsesprojekter	11.831.665	4.000.000
Ultimo	15.937.219	4.205.554

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	35.000	34.000
Valuar	33.750	33.000
DLA Piper	333.750	0
Amager Låseservice ApS	4.643	0
Arkhus Bygningsrådgivning A/S	28.319	0
Bohs El-Service	29.470	0
Ejendomsservice	20.250	0
CG Entreprise A/S	602.244	296.595
Ansø Gruppen A/S	0	626.929
Sven Westergaards ejendomsadministration A/S	7.791	31.502
Bang & Beenfeldt A/S	0	44.264
Lønmodtagernes feriemidler	0	20.019
Øvrige	18.772	4.629
I alt	1.113.989	1.090.938

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
12. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	569.850	565.850
Afholdte udgifter til opvarmning	-355.844	-385.938
Varmeregnskab i alt	214.006	179.912
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto varme	-173.306	-180.991
Afholdte udgifter til opvarmning	209.330	209.330
Vandregnskab i alt	36.024	28.339
Anden gæld i øvrigt:		
A-skat mv	9.542	1
Feriepengeforpligtelse og fritvalgsordning	9.681	0
Overdragelser	32.472	1.116.781
Anden gæld i øvrigt i alt	51.695	1.116.782
I alt	301.725	1.325.033

13. Fordeling af andelskroneværdi m.v.

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
1	Maltagade 15	St. th.	1	31,90		15.950			493.530
2	Maltagade 15	St. mf.	1	55,10		27.550			852.460
3	Maltagade 15	St. tv.	1	90,70		45.350			1.403.233
4	Maltagade 15	1. th.	1	31,90		15.950			493.530
5	Maltagade 15	1. mf.	1	55,10		27.550			852.460
6	Maltagade 15	1. tv.	1	90,70		45.350			1.403.233
7	Maltagade 15	2. th.	1	31,90		15.950			493.530
8	Maltagade 15	2. mf.	1	55,10		27.550			852.460
9	Maltagade 15	2. tv.	1	90,70		45.350			1.403.233
10	Maltagade 15	3. th.	1	31,90		15.950			493.530
11	Maltagade 15	3. mf.	1	55,10		27.550			852.460
12	Maltagade 15	3. tv.	1	90,70		45.350			1.403.233
13	Maltagade 15	4. th.	1	31,90		15.950			493.530
14	Maltagade 15	4. mf.	1	55,10		27.550			852.460
15	Maltagade 15	4. tv.	1	90,70		45.350			1.403.233
16	Maltagade 17	St. th.	1	43,30		21.650			669.901
17	Maltagade 17	St. tv.	1	41,80		20.900			646.694
18	Maltagade 17	1. th.	1	43,30		21.650			669.901
19	Maltagade 17	1. tv.	1	41,80		20.900			646.694
20	Maltagade 17	2. th.	1	43,30		21.650			669.901
21	Maltagade 17	2. tv.	1	41,80		20.900			646.694
22	Maltagade 17	3. th.	1	43,30		21.650			669.901
23	Maltagade 17	3. tv.	1	41,80		20.900			646.694
24	Maltagade 17	4. th.	1	43,30		21.650			669.901
25	Maltagade 17	4. tv.	1	41,80		20.900			646.694
26	Maltagade 19	St. tv.	1	43,30		21.650			669.901
27	Maltagade 19	1. th.	1	47,40		23.700			733.333

Penneo dokumentnøgle: EZIQ7-Q177B-TQPJQ-SN36S-FGYNG-D3DPK

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
28	Maltagade 19	1. tv.	1	43,30		21.650			669.901
29	Maltagade 19	2. th.	1	47,40		23.700			733.333
30	Maltagade 19	2. tv.			43,30	0	3.923,91	39.865,66	0
31	Maltagade 19	3. th.	1	47,40		23.700			733.333
32	Maltagade 19	3. tv.	1	43,30		21.650			669.901
33	Maltagade 19	4. th.	1	47,40		23.700			733.333
34	Maltagade 19	4. tv.	1	43,30		21.650			669.901
35	Parmagade 46	St. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
36	Parmagade 46	St. tv.	1	57,80		28.900			894.233
37	Parmagade 46	1. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
38	Parmagade 46	1. tv.	1	57,80		28.900			894.233
39	Parmagade 46	2. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
40	Parmagade 46	2. tv.	1	57,80		28.900			894.233
41	Parmagade 46	3. th.			69,10	0	8.029,08	16.425,72	0
42	Parmagade 46	3. tv.	1	57,80		28.900			894.233
43	Parmagade 46	4. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
44	Parmagade 46	4. tv.	1	57,80		28.900			894.233
45	Parmagade 48	St. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
46	Parmagade 48	St. tv.	1	57,80		28.900			894.233
47	Parmagade 48	1. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
48	Parmagade 48	1. tv.	1	57,80		28.900			894.233
49	Parmagade 48	2. th.		0,00		0			0
50	Parmagade 48	2. tv.	1	126,90		63.450			1.963.289
51	Parmagade 48	3. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
52	Parmagade 48	3. tv.	1	57,80		28.900			894.233
53	Parmagade 48	4. th.	1	69,10		34.550			1.069.057
54	Parmagade 48	4. tv.	1	57,80		28.900			894.233
55	Parmagade 50	St. th.	1	69,10		34.550			1.069.057

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
56	Parmagade 50	St. tv.	1	57,80	28.900				894.233
57	Parmagade 50	1. th.	1	69,10	34.550				1.069.057
58	Parmagade 50	1. tv.	1	57,80	28.900				894.233
59	Parmagade 50	2. th.	1	69,10	34.550				1.069.057
60	Parmagade 50	2. tv.	1	57,80	28.900				894.233
61	Parmagade 50	3. th.	1	69,10	34.550				1.069.057
62	Parmagade 50	3. tv.	1	57,80	28.900				894.233
63	Parmagade 50	4. th.	1	69,10	34.550				1.069.057
64	Parmagade 52	4. tv.	1	57,80	28.900				894.233
65	Parmagade 52	st. th.	1	65,80	32.900				1.018.002
66	Parmagade 52	st. tv.	1	60,70	30.350				939.099
67	Parmagade 52	1. th.	1	65,80	32.900				1.018.002
68	Parmagade 52	1. tv.	1	60,70	30.350				939.099
69	Parmagade 52	2. th.	1	65,80	32.900				1.018.002
70	Parmagade 52	2. tv.	1	60,70	30.350				939.099
71	Parmagade 52	3. th.	1	65,80	32.900				1.018.002
72	Parmagade 52	3. tv.	1	60,70	30.350				939.099
73	Parmagade 52	4. th.	1	65,80	32.900				1.018.002
74	Parmagade 52	4. tv.	1	60,70	30.350				939.099
75	Siciliensgade 2	st. th.	1	48,30	24.150				747.257
76	Siciliensgade 2	st. tv.	1	48,30	24.150				747.257
77	Siciliensgade 2	1. th.	1	48,30	24.150				747.257
78	Siciliensgade 2	1. tv.	1	48,30	24.150				747.257
79	Siciliensgade 2	2. th.	1	48,30	24.150				747.257
80	Siciliensgade 2	2. tv.	1	48,30	24.150				747.257
81	Siciliensgade 2	3. th.	1	48,30	24.150				747.257
82	Siciliensgade 2	3. tv.	1	48,30	24.150				747.257

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital	
			A	L						
83	Siciliensgade 2	4. th.	1	48,30		24.150			747.257	
84	Siciliensgade 2	4. tv.	1	48,30		24.150			747.257	
85	Siciliensgade 4	st. th.	1	48,30		24.150			747.257	
86	Siciliensgade 4	st. tv.	1	49,50		24.750			765.822	
87	Siciliensgade 4	1. th.	1	48,30		24.150			747.257	
88	Siciliensgade 4	1. tv.	1	49,50		24.750			765.822	
89	Siciliensgade 4	2. th.	1	48,30		24.150			747.257	
90	Siciliensgade 4	2. tv.	1	49,50		24.750			765.822	
91	Siciliensgade 4	3. th.	1	48,30		24.150			747.257	
92	Siciliensgade 4	3. tv.	1	49,50		24.750			765.822	
93	Siciliensgade 4	4. th.	1	48,30		24.150			747.257	
94	Siciliensgade 4	4. tv.	1	49,50		24.750			765.822	
			91	5.115,70	112,40	2.557.850	11.952,99	0,00	56.291,38	79.145.771
				<u>5.228,10</u>			<u>11.952,99</u>			

Oprindeligt indskud udgør kr. 500 pr. m²

	2022	2021
Andelskroneværdi pr. kvadratmeter	15.471,1517	15.471,1517
Andelskroneværdi pr. indskudt krone	30,9423	30,9423

14. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	91	5.116
Boliglejemål	2	112
Erhvervslejemål	0	0
	93	5.228

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.856	14.537
Valuarvurdering	23.672	23.163
Anskaffelsesværdi (kostpris)	6.665	6.521
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	15.471	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	3.115	
Gæld - omsætningsaktiver	5.184	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-466	

Nøgletal resultatopgørelse:

	DKK/kvm	
	2022 Procent	2021 Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		677
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		598
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		0

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	98%	98%
--	-----	-----

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:

Vedligeholdelse udgifter	32%	80%
Øvrige omkostninger	35%	8%
Finansielle poster, netto	12%	6%
Afdrag	21%	6%
	100%	100%

15. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev

Der er tinglyst pantebrev for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 14.600.000, DKK 4.350.000, DKK 21.750.000 og 1.540.000

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på DKK 1.200.000.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke andelshavere.

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Garantier

Der er ikke afgivet garanti overfor for andelshavers lån til erhvervelse af andel i foreningen.

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal	BBR areal	BBR areal
	31.12.22	31.12.21	kvadratmeter	kvadratmeter	kvadratmeter
B1 Andelsboliger	91	91	5.116	5.116	5.116
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	2	2	112	112	112
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kælder mv.)	11	11	0	0	0
B6	104	104	5.228	5.228	5.228

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2000
D2 Ejendommens opførelses år 1934

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 Ja

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:
Valuarvurdering 121.100.000 117.200.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : 23.163 22.418

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver
Andre reserver 15.937.219 4.205.554
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) 3.048 804

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100% 13% 4%

P Friværdi
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi 74% 65%

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

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

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
H1 Boligafgift	3.718.433	3.380.391	727	661
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	67.247	57.356	13	11
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.785.680	3.437.747	740	672

Værdier på balancedagen / andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	31.12.22	31.12.21
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	15.471	15.470
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.184	6.724
K3 Teknisk andelsværdi	20.655	22.194

	2022	2021	2020
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	-173	-2.197	140
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	233	188	110
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	37	20	23
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	305	2.376	0
M3 Vedligeholdelse i alt	342	2.396	23

PENNEO

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

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

Gudridur Osk Jonsdottir

Næstformand

Serienummer: fd3d68b5-3015-4e60-974a-d3f91971346a

IP: 194.50.xxx.xxx

2023-05-16 13:08:58 UTC



Rikke Bødker Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1d2e491c-d5cf-4254-8866-d41efea627f

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-16 13:22:30 UTC



Gila Jarom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-487487843609

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-05-16 14:41:31 UTC



Lars Gulddammer

Administrator/dirigent

Serienummer: 23cd0c08-d5fc-42be-ad34-a5c6a426abaf

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-17 09:09:28 UTC



Laila Henckel Qvant

Bestyrelsesformand

Serienummer: f5d43ebd-8028-4c93-81c1-53eaaa7b0841

IP: 109.58.xxx.xxx

2023-05-20 17:45:25 UTC



Kristoffer Valentin Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 43498997-486e-4847-83b7-3c27a2171a47

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-30 11:46:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: EZIQ7-Q177B-TQPJQ-SN365-FGYN6-D3DPK

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 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten Egholm Alsted

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-08 13:34:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EZIQ7-QT77B-TQPJQ-SN36S-FGYN6-D3DPK

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>