

ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg

c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39, 1560 København V

CVR-nr. 24 14 79 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023.

Denise Gosch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 28. marts 2023

Direktion

Eva Skærbæk

Per van Deurs Formann

Rikke Valentin Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

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 selskabet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8. 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 selskabets 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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg
c/o Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39
1560 København V

CVR-nr.: 24 14 79 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Eva Skærbæk
Per van Deurs Formann
Rikke Valentin Jørgensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 463.649 mod 444.410 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.588.198 mod 28.495 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om anparternes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6 stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5 stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Nettoomsætning	463.649	444.410
2 Andre eksterne omkostninger	-315.768	-337.637
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.500.000	0
Driftsresultat	4.647.881	106.773
8 Øvrige finansielle omkostninger	-73.268	-73.062
Resultat før skat	4.574.613	33.711
9 Skat af årets resultat	-986.415	-5.216
Årets resultat	3.588.198	28.495
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.588.198	28.495
Disponeret i alt	3.588.198	28.495

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
10	Investeringsejendomme	23.000.000	18.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	1.187	6.850
	Periodeafgrænsningsposter	22.344	21.767
	Tilgodehavender i alt	<u>23.531</u>	<u>28.617</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>23.531</u>	<u>28.617</u>
	Aktiver i alt	<u>23.023.531</u>	<u>18.528.617</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	14.603.796	11.015.598
Egenkapital i alt	14.803.796	11.215.598
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.885.575	2.899.160
Hensatte forpligtelser i alt	3.885.575	2.899.160
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	4.181.375	4.250.070
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.181.375	4.250.070
Kortfristet del af langfristet gæld	68.695	67.937
Gæld til pengeinstitutter	31.723	1.798
13 Anden gæld	52.367	94.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	152.785	163.789
Gældsforpligtelser i alt	4.334.160	4.413.859
Passiver i alt	23.023.531	18.528.617
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Anparters værdi		
16 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	11.015.598	11.215.598
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.588.198	3.588.198
	200.000	14.603.796	14.803.796

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	463.649	443.410
Fælles arbejdsdag	<u>0</u>	<u>1.000</u>
	<u>463.649</u>	<u>444.410</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsskat og forsikring, jf. note 3	70.612	70.629
Forbrugsafgifter, jf. note 4	48.977	57.008
Renholdelse, jf. note 5	36.490	38.362
Vedligeholdelse, jf. note 6	67.437	7.903
Administrationsomkostninger, jf. note 7	<u>92.252</u>	<u>163.735</u>
	<u>315.768</u>	<u>337.637</u>
3. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskatter	41.397	39.654
Bygningsforsikring	<u>29.215</u>	<u>30.975</u>
	<u>70.612</u>	<u>70.629</u>
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	20.811	31.442
Renovation	12.742	19.120
El	<u>15.424</u>	<u>6.446</u>
	<u>48.977</u>	<u>57.008</u>
5. Renholdelse		
Ejendomsservice	23.492	27.936
Snebekæmpelse	11.147	6.030
Rottebekæmpelse	1.457	3.661
Skadedyrsbekæmpelse	<u>394</u>	<u>735</u>
	<u>36.490</u>	<u>38.362</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6. Vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	0	2.966
Elektriker	38.508	0
Tømrer	20.885	2.527
Låsesmed	0	1.225
Centralvarmeanlæg	8.044	0
Diverse udgifter	0	342
Arbejdsweekend	0	843
	<u>67.437</u>	<u>7.903</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	32.265	41.469
Revision og regnskab	25.000	25.000
Øvrig assistance, revisor	4.875	0
Advokat	0	30.953
Honorar byggeadministration	0	44.412
Varmeregnskab	4.859	4.412
Kontorhold, porto og PBS gebyrer mv.	6.199	9.574
Bestyrelsesgodtgørelse	2.100	-267
Valuarvurdering	15.000	6.250
Copydan / Verdens TV	1.954	1.932
	<u>92.252</u>	<u>163.735</u>
8. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>73.268</u>	<u>73.062</u>
	<u>73.268</u>	<u>73.062</u>
9. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>986.415</u>	<u>5.216</u>
	<u>986.415</u>	<u>5.216</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	18.500.000	18.500.000
Kostpris 31. december 2022	18.500.000	18.500.000
Årets regulering til dagsværdi	4.500.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	4.500.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	23.000.000	18.500.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 31. december 2022 af valuar Newsec Advisory A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 9.600.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 23.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	973 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.560 kr./m ²

11. Andre tilgodehavender

Restancer	0	5.313
Mellemregning med administrator	843	0
Udlæg for lejer	344	1.537
	<u>1.187</u>	<u>6.850</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.250.070	4.318.007
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-68.695</u>	<u>-67.937</u>
	<u>4.181.375</u>	<u>4.250.070</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.898.846</u>	<u>3.970.658</u>
13. Anden gæld		
Revision og regnskab	25.000	25.000
Forudbetalt husleje	6.426	0
Varmeregnskab	1.846	12.235
Mellemregning administrator	0	2.067
Diverse kreditorer	<u>19.095</u>	<u>54.752</u>
	<u>52.367</u>	<u>94.054</u>
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.250 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 23.000 t.kr.		

Noter

15. Anpartsberregning pr. 31. december 2022

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	1.388.643
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2022	23.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021	9.600.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **14.803.796**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.441.634

Hensættelser til udskudt skat 3.885.575

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	23.000.000	
Bogført værdi	-23.000.000	0
		<u>17.247.737</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	4.250.070	
Kursværdi prioritetsgæld	-3.074.109	1.175.961
		<u>18.423.698</u>

Værdi til fordeling **18.423.698**

Anpartskapital 200.000

Anpartsværdi pr. 31. december 2022 92,12

Bestyrelsen foreslår anpartsværdien fastsat til 92,12

Ejendommen er pr. 31. december 2022 vurderet af valuar Newsec Advisory A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,25% incl. inflation.

Anparten har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2022	kr.	92,12
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	70,20

Noter

16. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af selskabets økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsanpartsselskabet

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021	665	665	7	665
B2 Erhvervsanparter	98	98	1	98
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 anpartsværdien			X	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boliglejen	X			
C3 <i>Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>				
D1 Selskabets stiftelsesår				1964
D2 Ejendommens opførelsesår				1874

Hæftelser

E1 Hæfter anpartshaverne for mere, end det der er betalt for anparten	Nej
E2 Selskabets anpartshavere hæfter for selskabets forpligtelser med deres anpartskapital.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.000.000	30.144
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.441.634	1.889
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	6,27%	

G1 Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets ophør.

G2 Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

Noter

16. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Selskabets driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr.		
	anpart kvm	kr. / kvm	
H1 Boligleje i gennemsnit pr. anpartkvm / anpartkvm	608	608	
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / erhvervslejekvm	0	0	
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / boligelejekvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
	Kr.	I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	67.437	15%	
Øvrige omkostninger	248.331	54%	
Finansielle poster, netto	73.268	16%	
Afdrag	67.737	15%	
I alt	456.773	100%	
Boligleje i pct. af samlede ejendomsindtægter		100%	
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. anpart kvm	-2.586	37	4.703
Beregnete nøgletal for selskabet:			
	Kr.pr.kvm anpart	Kr.pr.kvm total	
Offentlig ejendomsvurdering	12.582	12.582	
Valuarvurdering	30.144	30.144	
Anskaffelsessum (kostpris)	1.820	1.820	
K1 Foreslået anpartsværdi	24.146		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.650		
K3 Teknisk anpartsværdi	29.796		
Reserver uden for anpartsværdi	1.889		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	53	10	88
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	2.715	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	2.768	10	88
P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		81%	
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. anpart kvm	88	88	89

Noter**Fordeling af anpartsværdien pr. lejlighed, ejendom til kontant ejendomsværdi**

Nr.	O Adresse	Andel af aktiekapital	Aktieværdi inkl. indskud
1	H.C. Ørstedsvvej 58, st.tv.	28.047	2.583.664
2	H.C. Ørstedsvvej 58, st.th.	25.688	2.366.347
3	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.tv.	27.261	2.511.225
4	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.th.	25.688	2.366.347
5	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.tv.	27.261	2.511.225
6	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.th.	25.688	2.366.347
7	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.tv.	20.183	1.859.272
8	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.th.	20.183	1.859.272
I alt		200.000	18.423.698