

Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Filipsgården Højdevej 38 - 52 m. fl. 2300 Sundbyøster
	CVR-nr.: 88 03 28 10 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 3.727.050 Andelshavere: 113
Ejendommen	Matrikelnr: 3588 Sundbyøster København
Bestyrelse	Peter Fredskilde, Formand Dennis Hoffensetz Kenneth Hoffensetz Martin Bitsch Neumann Peter Lyhne Stensgaard
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. marts 2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Sundbyøster, den 13. marts 2023

Bestyrelsen

Peter Fredskilde
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Martin Bitsch Neumann

Peter Lyhne Stensgaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Filipsgården har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 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 ledelsen 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 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 andelsboligforeningens 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 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 13. marts 2023

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mnc27764

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen m.v., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, 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 beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere	3.185.998	3.185.997	3.186.000
2 Indtægter, andre	76.549	66.660	70.162
3 Vaskeriindtægter	20.394	0	40.820
Indtægter i alt	3.282.941	3.252.657	3.296.982
4 Ejendomsskat og forsikringer	-467.197	-463.680	-464.034
5 Forbrugsafgifter	-319.188	-327.150	-265.454
6 Renholdelse og udenomsarealer	-463.898	-500.000	-516.368
7 Vedligeholdelse, løbende	-513.006	-460.000	-620.073
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-166.121	-750.000	0
9 Administrationsomkostninger	-427.251	-416.950	-431.624
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.008	-2.980	-2.981
Afskrivninger	-103.452	-103.450	-107.972
Omkostninger i alt	-2.463.121	-3.024.210	-2.408.506
Resultat før finansielle poster	819.820	228.447	888.476
10 Finansielle omkostninger	-153.116	-127.730	-166.705
Finansielle poster netto	-153.116	-127.730	-166.705
Resultat før skat	666.704	100.717	721.771
Årets resultat	666.704	100.717	721.771
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	666.704	100.717	721.771
Disponeret i alt	666.704	100.717	721.771
Årets resultat	666.704	100.717	721.771
Betalte prioritetsafdrag	-629.449	-629.450	-622.597
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	103.452	103.450	107.972
Likviditetsresultat i alt	140.707	-425.283	207.146

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	17.203.288	17.203.288
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	783.919	887.371
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.987.207</u>	<u>18.090.659</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.987.207</u>	<u>18.090.659</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	78
13	Andre tilgodehavender	4.170	33.430
	Periodeafgrænsningsposter	16.061	14.555
	Tilgodehavender i alt	<u>20.231</u>	<u>48.063</u>
14	Likvide beholdninger	<u>5.053.083</u>	<u>4.754.508</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.073.314</u>	<u>4.802.571</u>
	Aktiver i alt	<u>23.060.521</u>	<u>22.893.230</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
Overført resultat m.v.	-9.584.627	-10.251.331
Egenkapital før andre reserver	-5.857.577	-6.524.281
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	20.639.046	20.639.046
Andre reserver	20.639.046	20.639.046
Egenkapital i alt	14.781.469	14.114.765
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17.527	14.520
Hensatte forpligtelser i alt	17.527	14.520
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	6.784.954	7.421.334
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.784.954	7.421.334
Kortfristet del af langfristet gæld	636.379	629.448
Deposita	77.943	89.343
Mellemregning med andelshavere	5.000	5.000
16 Varmeregnskab	324.405	276.985
17 Vandregnskab	84.746	33.642
18 Anden gæld	297.534	275.165
Periodeafgrænsningsposter	50.564	33.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.476.571	1.342.611
Gældsforpligtelser i alt	8.261.525	8.763.945
Passiver i alt	23.060.521	22.893.230
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-10.251.331	-10.973.102
Restandel af årets resultat	666.704	721.771
	<u>-9.584.627</u>	<u>-10.251.331</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-5.857.577</u>	<u>-6.524.281</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	20.639.046	20.639.046
	<u>20.639.046</u>	<u>20.639.046</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>20.639.046</u>	<u>20.639.046</u>
Andre reserver i alt	<u>20.639.046</u>	<u>20.639.046</u>
Egenkapital i alt	<u>14.781.469</u>	<u>14.114.765</u>

Noter

	2022	2021
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgift, beboelse	2.746.247	2.746.249
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	3.185.998	3.186.000
2. Indtægter, andre		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	35.062	34.650
Lejeindtægter, erhvervslejemål	11.830	11.583
Kælder- og loftsleje	12.320	23.929
Diverse indtægter	17.337	0
	76.549	70.162
3. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	79.579	80.710
El og vand	-59.185	-39.890
	20.394	40.820
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	323.088	325.271
Bygningsforsikring	105.754	102.655
Glasforsikring	13.236	12.849
Arbejdsskadesforsikring	2.653	2.561
Falckabonement	20.339	18.571
Netbankforsikring	2.127	2.127
	467.197	464.034
5. Forbrugsafgifter		
Renovation	269.898	235.256
Elforbrug fællesarealer	49.290	30.198
	319.188	265.454

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtsservice	452.494	485.128
Bortkørsel affald	11.404	31.240
	<u>463.898</u>	<u>516.368</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	17.561	17.032
Maler	28.567	7.250
Elektriker	90.370	74.998
Glarmester	1.742	1.000
Murer	21.214	0
Tømrer	85.381	28.358
VVS	196.030	89.612
Låseservice	11.399	9.789
Småanskaffelser	17.400	9.913
Fordelingsmålere	0	251.419
Tag og tagrende	16.121	81.647
Porttelefon	0	5.078
Haveanlæg	14.917	14.441
Vejvedligeholdelse	0	4.799
Hjertestarter	0	14.242
Øvrige	12.304	10.495
	<u>513.006</u>	<u>620.073</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Murer, beboerlokale	74.128	0
Tømrer, beboerlokale	70.500	0
Elektriker, beboerlokale	12.778	0
VVS, beboerlokale	8.715	0
	<u>166.121</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	221.450	215.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport og deltagelse i generalforsamling	35.875	30.000
Bestyrelsesgodtgørelser	19.750	19.250
Vand- og varmemeforbrug	8.509	8.460
Varmeregnskabshonorar	39.030	35.423
Gebyrer m.v.	30.262	29.751
Valuarvurdering	38.075	33.125
Kontorartikler	858	128
Generalforsamling og møder	8.182	38.299
Repræsentation	1.300	250
Kontorhold	20.947	19.909
Gaver og blomster	700	2.029
Beboerlokale	2.313	0
	<u>427.251</u>	<u>431.624</u>
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	127.733	136.523
Renter, pengeinstitutter	25.069	29.683
Renter, kreditorer	314	499
	<u>153.116</u>	<u>166.705</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	<u>129.000.000</u>	<u>129.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	2.372.609	2.372.609
Anskaffelsessum 31. december 2022	2.372.609	2.372.609
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.485.238	1.377.266
Årets af- og nedskrivninger	103.452	107.972
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	1.588.690	1.485.238
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	783.919	887.371
13. Andre tilgodehavender		
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.170	27.007
Øvrige	0	6.423
	4.170	33.430
14. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	3.871.561	3.570.961
Nordea	1.171.452	1.181.477
Kassebeholdning, bestyrelse	5.208	1.222
Kassebeholdning, vicevært	4.862	848
	5.053.083	4.754.508

Noter

15. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 0,50% p.a., effektiv rente 0,9608% p.a., opr. t.kr. 4.915	5,50	486.642	38.929	2.758.851	2.758.851	491.334	2.579.891
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,5% p.a., effektiv rente 1,5588% p.a., opr. t.kr. 5.189	26,25	142.807	88.804	4.662.482	4.662.482	145.045	3.676.258
		<u>629.449</u>	<u>127.733</u>	<u>7.421.333</u>	<u>7.421.333</u>	<u>636.379</u>	<u>6.256.149</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>4.168.491</u>			

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	792.950	767.625
Fjernvarmeomkostning	<u>-468.545</u>	<u>-490.640</u>
	<u>324.405</u>	<u>276.985</u>
17. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	297.054	283.400
Vandomkostninger	<u>-212.308</u>	<u>-249.758</u>
	<u>84.746</u>	<u>33.642</u>
18. Anden gæld		
A-skat, arbejdsmarkedsbidrag og ATP	10.097	22.020
Feriepenge	46.182	45.423
Forudbetalinger	50.450	46.495
Omkostninger	80.661	59.774
Varmeafregning	1.375	1.375
Vedligeholdelse	42.641	36.370
Vandregnskab	253	583
Revisionshonorar	31.500	30.000
Valuarvurdering	<u>34.375</u>	<u>33.125</u>
	<u>297.534</u>	<u>275.165</u>

Noter

19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.421 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 17.203 t.kr.

Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

Ejendomsavancebeskatning

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 som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Filipsgården 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.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.200	7.200	112	7.200
B2	Erhvervsandele	112	112	1	112
B3	Boliglejemål	64	64	1	64
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	198	198	18	198
B6	I alt	7.574	7.574	132	7.574

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1979
D2	Ejendommens opførelsesår				1934
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	145.300.000		19.184	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.639.046		2.725	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		14		

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	258.478	* 12 /	424
H2	Erhvervslejeindtægter	939	* 12 /	2
H3	Boliglejeindtægter	2.831	* 12 /	5

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	162	99	91

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.770
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	436
K3	Teknisk andelsværdi	17.206

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	82	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	22
M3	Vedligeholdelse i alt	38	82	90

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	84	85	86

Noter

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-5.857.577
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 31. december 2019	145.300.000
Ejendommens kostpris	-17.987.207
	<u>121.455.216</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.421.333
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.256.149
	<u>122.620.400</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.

Fordelingstal er beboeroversigt.	<u>7.322</u>
----------------------------------	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>16.746,8451</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. marts 2022)	<u>16.468,3634</u>
--	--------------------

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Der er indhentet en valuarvurdering pr. 31. december 2022, som viser en vurdering på 167.100.000.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 16.746,85 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.453.000 kr., 7.265.000 kr. og 14.530.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 145.300.000 kr.

Noter

21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-14.530.000	108.090.400	14.762,41	-11,85%
-5%	-7.265.000	115.355.400	15.754,63	-5,92%
-1%	-1.453.000	121.167.400	16.548,40	-1,18%
0%	0	122.620.400	16.746,85	0,00%
1%	1.453.000	124.073.400	16.945,29	1,18%
5%	7.265.000	129.885.400	17.739,06	5,92%
10%	14.530.000	137.150.400	18.731,28	11,85%

Andelsboligforeningen Filipsgården, beboeroversigt 2022

Andelsværdier

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2022 Andelsværdi</u>	<u>2021 Andelsværdi</u>
5	37,50	628.007	617.564
5	47,00	787.102	774.013
5	50,60	847.390	833.299
5	51,20	857.438	843.180
29	54,00	904.330	889.292
1	55,60	931.125	915.641
3	57,70	966.293	950.225
5	61,80	1.034.955	1.017.745
5	64,60	1.081.846	1.063.856
4	64,80	1.085.196	1.067.150
5	68,30	1.143.810	1.124.789
5	74,00	1.239.267	1.218.659
10	76,40	1.279.459	1.258.183
5	76,60	1.282.808	1.261.477
10	78,60	1.316.302	1.294.413
5	85,40	1.430.181	1.406.398
3	98,60	1.651.239	1.623.781
1	111,70	1.870.623	1.839.516
1	112,60	1.885.695	1.854.338
<u>1</u>	113,30	1.897.418	1.865.866

113

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.”

Magnus Christian Møller Boas

Administrator

Serienummer: fce4f9ab-0846-4acb-8993-d6c85af804df

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-04 08:27:05 UTC



Peter Fredskilde

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: 8a9f6653-8561-451a-bda0-d3ff0347cc24

IP: 89.233.xxx.xxx

2023-04-04 08:30:26 UTC



Peter Lyhne Stensgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: afd81e29-9968-4286-a99c-bd0e85417d4b

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-04-04 09:11:34 UTC



Dennis Bøgvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-346445064542

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-04 09:45:59 UTC



Kenneth Bøgvad Hoffensetz

Næstformand

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: 7f870802-9ee9-4b04-9ba0-a11a006cf39b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-06 13:52:47 UTC



Martin Bitsch Neumann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5736b3e3-22f0-4752-a7df-523c591bade3

IP: 89.233.xxx.xxx

2023-04-08 12:40:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: WJQOE-7YVH4-AI482-SOJZP-PI8SV-ES8LO

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Buus Jensen Statsautoriserede Revisorer

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365

IP: 195.184.xxx.xxx

2023-04-10 10:15:10 UTC

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-12 10:58:54 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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