

Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
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 Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. marts 2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 29. februar 2024

Bestyrelsen

Peter Fredskilde
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Martin Bitsch Neumann

Peter Lyhne Stensgaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2024.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 noteoplysningerne, 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 29. februar 2024

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, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, 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 kassebeholdning og indestående i bank.

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 valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	3.186.000	3.185.997	3.185.998
2 Indtægter, andre	63.181	54.848	76.549
3 Vaskeriindtægter	43.428	0	20.394
Indtægter i alt	3.292.609	3.240.845	3.282.941
4 Ejendomsskat og forsikringer	-480.319	-489.580	-467.197
5 Forbrugsafgifter	-363.280	-380.230	-319.188
6 Renholdelse og udenomsarealer	-490.421	-500.000	-463.898
7 Vedligeholdelse, løbende	-349.624	-610.000	-513.006
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-274.105	-200.000	-166.121
9 Administrationsomkostninger	-443.492	-439.520	-427.251
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.240	-3.240	-3.008
Afskrivninger	-80.701	-80.700	-103.452
Omkostninger i alt	-2.485.182	-2.703.270	-2.463.121
Resultat før finansielle poster	807.427	537.575	819.820
Finansielle indtægter	2.714	0	0
10 Finansielle omkostninger	-118.842	-118.840	-153.116
Finansielle poster netto	-116.128	-118.840	-153.116
Resultat før skat	691.299	418.735	666.704
Årets resultat	691.299	418.735	666.704
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	691.299	418.735	666.704
Disponeret i alt	691.299	418.735	666.704
Årets resultat	691.299	418.735	666.704
Betalte prioritetsafdrag	-629.449	-636.380	-629.449
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	80.701	80.700	103.452
Likviditetsresultat i alt	142.551	-136.945	140.707

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	17.203.288	17.203.288
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	703.218	783.919
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.906.506</u>	<u>17.987.207</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.906.506</u>	<u>17.987.207</u>
Omsætningsaktiver			
13	Andre tilgodehavender	12.995	4.170
	Periodeafgrænsningsposter	16.312	16.061
	Tilgodehavender i alt	<u>29.307</u>	<u>20.231</u>
14	Likvide beholdninger	<u>5.248.088</u>	<u>5.053.083</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.277.395</u>	<u>5.073.314</u>
	Aktiver i alt	<u>23.183.901</u>	<u>23.060.521</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
Overført resultat m.v.	-8.893.328	-9.584.627
Egenkapital før andre reserver	-5.166.278	-5.857.577
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	20.639.046	20.639.046
Andre reserver	20.639.046	20.639.046
Egenkapital i alt	15.472.768	14.781.469
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20.767	17.527
Hensatte forpligtelser i alt	20.767	17.527
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	6.141.561	6.784.954
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.141.561	6.784.954
Kortfristet del af langfristet gæld	643.392	636.379
Deposita	73.343	77.943
Mellemregning med andelshavere	5.000	5.000
16 Varmeregnskab	324.574	324.405
17 Vandregnskab	107.513	84.746
18 Anden gæld	332.747	297.534
Periodeafgrænsningsposter	62.236	50.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.548.805	1.476.571
Gældsforpligtelser i alt	7.690.366	8.261.525
Passiver i alt	23.183.901	23.060.521
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
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	-9.584.627	-10.251.331
Restandel af årets resultat	691.299	666.704
	<u>-8.893.328</u>	<u>-9.584.627</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-5.166.278</u>	<u>-5.857.577</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>15.472.768</u>	<u>14.781.469</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgift, beboelse	2.746.249	2.746.247
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	<u>3.186.000</u>	<u>3.185.998</u>
2. Indtægter, andre		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	36.622	35.062
Lejeindtægter, erhvervslejemål	11.830	11.830
Kælder- og loftsleje	14.729	12.320
Diverse indtægter	0	17.337
	<u>63.181</u>	<u>76.549</u>
3. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	106.016	79.579
El og vand	-62.588	-59.185
	<u>43.428</u>	<u>20.394</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	323.340	323.088
Bygningsforsikring	116.210	105.754
Glasforsikring	14.407	13.236
Arbejdsskadesforsikring	2.701	2.653
Falckabonement	21.888	20.339
Netbankforsikring	1.773	2.127
	<u>480.319</u>	<u>467.197</u>
5. Forbrugsafgifter		
Renovation	322.248	269.898
Elforbrug fællesarealer	41.032	49.290
	<u>363.280</u>	<u>319.188</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtsservice	472.861	452.494
Bortkørsel affald	17.560	11.404
	<u>490.421</u>	<u>463.898</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	19.591	17.561
Maler	7.043	28.567
Elektriker	29.993	90.370
Glarmester	2.309	1.742
Murer	21.188	21.214
Tømrer	53.910	85.381
VVS	77.732	196.030
Teknisk rådgivning	6.875	0
Låseservice	18.463	11.399
Småanskaffelser	7.676	17.400
Vandskade	10.733	0
Kloakarbejde	6.250	0
Tag og tagrende	57.551	16.121
Porttelefon	4.104	0
Haveanlæg	3.722	14.917
Øvrige	22.484	12.304
	<u>349.624</u>	<u>513.006</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Murer, beboerlokale	0	74.128
Tømrer, beboerlokale	170.880	70.500
Elektriker, beboerlokale	61.655	12.778
VVS, beboerlokale	6.004	8.715
Småinventar m.m., beboerlokale	35.566	0
	<u>274.105</u>	<u>166.121</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	240.938	221.450
Udarbejdelse og revision af årsrapport	33.000	35.875
Bestyrelsesgodtgørelser	19.750	19.750
Vand- og varmekonsum	19.215	8.509
Varmeregnskabshonorar	41.433	39.030
Gebyrer m.v.	29.265	30.262
Valuarvurdering	17.500	38.075
Kontorartikler	256	858
Generalforsamling og møder	27.647	8.182
Repræsentation	1.588	1.300
Kontorhold	11.200	20.947
Øvrige	1.000	0
Gaver og blomster	700	700
Beboerlokale	0	2.313
	<u>443.492</u>	<u>427.251</u>
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	118.842	127.733
Renter, pengeinstitutter	0	25.069
Renter, kreditorer	0	314
	<u>118.842</u>	<u>153.116</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>129.000.000</u>	<u>129.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>2.372.609</u>	<u>2.372.609</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>2.372.609</u>	<u>2.372.609</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.588.690	1.485.238
Årets af- og nedskrivninger	<u>80.701</u>	<u>103.452</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>1.669.391</u>	<u>1.588.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>703.218</u>	<u>783.919</u>
13. Andre tilgodehavender		
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	<u>12.995</u>	<u>4.170</u>
	<u>12.995</u>	<u>4.170</u>
14. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	4.073.129	3.871.561
Nordea	1.168.452	1.171.452
Kassebeholdning, bestyrelse	3.405	5.208
Kassebeholdning, vicevært	<u>3.102</u>	<u>4.862</u>
	<u>5.248.088</u>	<u>5.053.083</u>

Noter

15. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø-</u> <u>betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og</u> <u>bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs-</u> <u>mæssig</u> <u>værdi</u>	<u>Heraf</u> <u>afdrag</u> <u>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	4,50	491.334	32.723	2.267.516	2.267.516	496.072	2.177.527
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,5% p.a., effektiv rente 1,5588% p.a., opr. t.kr. 5.189	25,25	145.046	86.119	4.517.437	4.517.437	147.320	3.775.232
		636.380	118.842	6.784.953	6.784.953	643.392	5.952.759
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>3.757.372</u>			

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	798.410	792.950
Fjernvarmeomkostning	<u>-473.836</u>	<u>-468.545</u>
	<u>324.574</u>	<u>324.405</u>
17. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	300.195	297.054
Vandomkostninger	<u>-192.682</u>	<u>-212.308</u>
	<u>107.513</u>	<u>84.746</u>
18. Anden gæld		
A-skat, arbejdsmarkedsbidrag og ATP	19.506	10.097
Feriepenge	46.182	46.182
Forudbetalinger	61.860	50.450
Mellemregning administrator	33.000	0
Omkostninger	78.274	80.661
Varmeafregning	1.375	1.375
Vedligeholdelse	41.797	42.641
Vandregnskab	253	253
Revisionshonorar	33.000	31.500
Valuarvurdering	<u>17.500</u>	<u>34.375</u>
	<u>332.747</u>	<u>297.534</u>

Noter

19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.785 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 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 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		Ejendomsværdi (F2)	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	182.400.000		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		Andre reserver (F3)	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.916.016		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:			(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			25	

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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:

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

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

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	99	91	95

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:

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

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.447
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	330
K3	Teknisk andelsværdi	18.777

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	82	68	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	22	36
M3	Vedligeholdelse i alt	82	90	82

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)	55

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	85	86	0

Noter

21. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-5.166.278
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	182.400.000
Ejendommens kostpris	-17.906.506
	<u>159.327.216</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.784.953
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.952.759
	<u>160.159.410</u>
Reservation	-25.276.970
	<u>134.882.440</u>
Fordelingstal er beboeroversigt.	<u>7.322</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>18.421,5296</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 2023)	<u>16.746,8451</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 18.421,53 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.824.000 kr., 9.120.000 kr. og 18.240.000 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 182.400.000 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%	-18.240.000	116.642.440	15.930,41	-13,52%
-5%	-9.120.000	125.762.440	17.175,97	-6,76%
-1%	-1.824.000	133.058.440	18.172,42	-1,35%
0%	0	134.882.440	18.421,53	0,00%
1%	1.824.000	136.706.440	18.670,64	1,35%
5%	9.120.000	144.002.440	19.667,09	6,76%
10%	18.240.000	153.122.440	20.912,65	13,52%

Andelsboligforeningen Filipsgården, beboeroversigt 2023







Andelsværdier

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2023 Andelsværdi</u>	<u>2022 Andelsværdi</u>
5	37,50	690.807	628.007
5	47,00	865.812	787.102
5	50,60	932.129	847.390
5	51,20	943.182	857.438
29	54,00	994.763	904.330
1	55,60	1.024.237	931.125
3	57,70	1.062.922	966.293
5	61,80	1.138.451	1.034.955
5	64,60	1.190.031	1.081.846
4	64,80	1.193.715	1.085.196
5	68,30	1.258.190	1.143.810
5	74,00	1.363.193	1.239.267
10	76,40	1.407.405	1.279.459
5	76,60	1.411.089	1.282.808
10	78,60	1.447.932	1.316.302
5	85,40	1.573.199	1.430.181
3	98,60	1.816.363	1.651.239
1	111,70	2.057.685	1.870.623
1	112,60	2.074.264	1.885.695
<u>1</u>	113,30	2.087.159	1.897.418
<u>113</u>			

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.”

<p>Peter Lyhne Stensgaard Bestyrelsesmedlem Serienummer: afd81e29-9968-4286-a99c-bd0e85417d4b IP: 89.233.xxx.xxx 2024-03-12 10:35:48 UTC</p> 	<p>Kenneth Bøgvad Hoffensetz Næstformand Serienummer: 7f870802-9ee9-4b04-9ba0-a11a006cf39b IP: 194.182.xxx.xxx 2024-03-12 12:04:08 UTC</p> 
<p>Peter Fredskilde Bestyrelsesformand Serienummer: 8a9f6653-8561-451a-bda0-d3ff0347cc24 IP: 89.233.xxx.xxx 2024-03-13 10:14:25 UTC</p> 	<p>Dennis Bøgvad Hoffensetz Bestyrelsesmedlem Serienummer: 4a534991-8007-466a-bc5f-63b36bc4cc3a IP: 89.233.xxx.xxx 2024-03-20 11:56:24 UTC</p> 
<p>Martin Bitsch Neumann Bestyrelsesmedlem Serienummer: 5736b3e3-22f0-4752-a7df-523c591bade3 IP: 80.62.xxx.xxx 2024-04-03 10:48:07 UTC</p> 	<p>Søren Skouboe Tholle Statsautoriseret revisor På vegne af: Buus Jensen Statsautoriserede Revisorer Serienummer: d988e1a2-1fd5-4f63-8329-ec018a3b9618 IP: 195.184.xxx.xxx 2024-04-03 11:06:35 UTC</p> 

Penneo dokumentnøgle: 75TIE-PDQEZ-KYML5-0T3UA-MCJ84-PUCAI

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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