



A/B Tvegaarden
Årsrapport for
01.02.2022 - 31.01.2023
CVR.nr.: 13768846

Administrator:
Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk



**Indholdsfortegnelse**

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

A/B Tvegaarden

Thyregodsvej 1-11, Lyshøj Alle 23-27, Scharlingsvej 2-10,
2500 Valby

CVR.nr.: 13768846

Andelsboliger: 153

Boliglejere: 1

Bestyrelse

Anders Bo Jensen

Anne-Marie Christiansen

Leif Bille Hansen

Christine Øgaard

Martin Qvistgaard

Administrator

Vest Administrationen A/S

Gammel Vartov Vej 1

2900 Hellerup

Tlf: 3324 6126

Web: www.vestadministrationen.dk

Revisor

Advisor-Revision

Århusgade 88, 5.

2100 København Ø

CVR: 34213798



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.02.2022-31.01.2023 for A/B Tvegaarden.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2022-31.01.2023.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboliglovens § 6 c, stk. 3 og 4.

København, den 17.04.2023

Bestyrelsen

Anders Bo Jensen

Anne-Marie Christiansen

Leif Bille Hansen

Christine Øgaard

Martin Qvistgaard

Administratørerklæring

Årsregnskabet er opstillet efter hovedprincipperne i "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger", Erhvervsstyrelsen, december 2021, Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Vest Administrationen A/S

Godkendelse generalforsamling

Vedtaget på generalforsamlingen, den

Som dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Tvegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Tvegaarden for regnskabsåret 01.02.2022 - 31.01.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2022 - 31.01.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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 andelsboligforeningens 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.

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 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 ledelsen 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 17.04.2023

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 10047



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Tvegaarden for 2023 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning 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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Likviditetsresultat

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



Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien (Afkastberegning) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10-25 år	0%

Tilgodehavender

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

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 foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat" m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt 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 foreningens 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Hensatte forpligtigelser

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

Foreningens vedtægter bestemmer/Bestyrelsen ønsker, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtigelser

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



Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer at selvom der 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.


Resultatopgørelse for perioden 01.02.2022 - 31.01.2023

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.02.2022	01.02.2022	01.02.2022	
	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2022
		(ej revideret)		
1 Opkrævet foreningen	3.860.708	3.862.000		3.865.031
2 Andre indtægter	266.882	222.000		267.950
Indtægter i alt	4.127.590	4.084.000		4.132.981
3 Ejendommens omkostninger	1.815.371	2.047.172		1.941.083
4 Vedligeholdelse, løbende	532.052	517.900		457.543
5 Foreningsomkostninger	66.399	105.000		90.073
6 Administrationsomkostninger m.v.	402.081	321.876		329.499
7 Øvrige omkostninger	88.018	66.550		320.834
10 Afskrivninger	86.967	86.967		86.967
Omkostninger i alt	2.990.889	3.145.465		3.225.998
Resultat før finansielle poster	1.136.701	938.535		906.983
8 Finansielle omkostninger	270.446	285.000		288.960
Resultat før skat	866.254	653.535		618.023
Skat	0	0		0
Årets resultat	866.254	653.535		618.023
Likviditetsresultat				
Årets resultat	866.254	653.535		618.023
12 Betalte prioritetsafdrag	-738.242	-730.000		-732.331
Regnskabsmæssige afskrivninger	-86.967	-86.967		-86.967
Likviditetsresultat i alt	41.045	-163.432		-201.275

**Balance pr. 31.01.2023**

Note	Aktiver	31.01.2023	31.01.2022
9	Ejendommen	245.134.000	253.221.000
10	Andre anlæg	242.768	329.735
	Materielle anlægsaktiver	245.376.768	253.550.735
	Anlægsaktiver	245.376.768	253.550.735
	Udlæg Beboere	22.488	26.435
	Periodeafgrænsningsposter	122.673	106.327
	Tilgodehavender	145.161	132.762
11	Likvide beholdninger	8.607.748	5.672.705
	Likvide beholdninger	8.607.748	5.672.705
	Omsætningsaktiver	8.752.909	5.805.466
	Aktiver	254.129.677	259.356.201

**Balance pr. 31.01.2023**

Note	Passiver	31.01.2023	31.01.2022
	Andelsindskud	3.060.600	3.031.800
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	219.257.922	227.344.922
	Overført resultat m.v.	4.873.558	2.924.553
	Egenkapital før andre reserver	227.192.081	233.301.276
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	777.657	777.657
	Andre reserver	777.657	777.657
	Egenkapital	227.969.738	234.078.933
	Indvendig vedl. §22	51.843	49.267
	Hensatte forpligtigelser	51.843	49.267
12	Prioritetsgæld	21.609.745	22.353.947
	Langfristede gældsforpligtigelser	21.609.745	22.353.947
12	Kortfristet del af prioritetsgæld	744.201	738.242
	Deposita (samlekonto)	18.944	22.520
	Forudbetalt leje (samlekonto)	0	50
	Kreditorer (samlekonto)	28.095	215.038
	Beboersaldi (samlekonto)	2.947.679	725.070
	Fraflytter (samlekonto)	13.091	543.035
	Mellemregning Vest Administrationen	86.459	42.959
13	Varmeregnskab, igangværende	268.071	259.376
14	Vandregnskab, igangværende	204.253	156.531
15	Anden gæld	187.558	171.233
	Kortfristede gældsforpligtigelser	4.498.350	2.874.054
	Gældsforpligtigelser	26.108.095	25.228.001
	Passiver	254.129.677	259.356.201

- 16 Eventualforpligtigelser
- 17 Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien
- 18 Nøgleoplysninger



Egenkapitaloppgørelse

	Realiseret 01.02.2022 31.01.2023	Realiseret 01.02.2021 31.01.2022
Egenkapital		
Andelsindskud primo	3.031.800	3.031.800
Tilgang af nye andele	28.800	0
Andelsindskud i alt	3.060.600	3.031.800
Reserver for opskrivning af ejendommen primo	227.344.922	0
Årets opskrivning af ejendommen	0	227.344.922
Årets tilbageførsel af opskrivning af ejendommen	-8.087.000	0
Reserve for opskrivning af ejendommen i alt	219.257.922	227.344.922
Overført resultat primo	2.924.553	-5.036.941
Overført til andre reserver (Værdiforringelse)	0	7.343.472
Øvrige reguleringer vedr overført overskud	1.082.751	0
Årets Resultat	866.254	618.023
Overført resultat m.v. i alt	4.873.558	2.924.553
Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	227.192.081	233.301.276
Andre Reserver		
Reserve primo (værdiforringelse)	777.657	8.121.129
Overført til eller fra "overført resultat"	0	-7.343.472
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	777.657	777.657
Andre reserver i alt	777.657	777.657
Egenkapital i alt	227.969.738	234.078.933



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.02.2022	01.02.2022	01.02.2021
	31.01.2023	31.01.2023 (ej revideret)	31.01.2022
1 Opkrævet foreningen			
Boligafgift andele - bolig	3.726.035	3.708.000	3.713.134
Lejeindtægter - Bolig	85.405	105.000	103.661
Lejeindtægter - Kælder og loft	46.836	47.000	46.836
Lejeindtægter - Fælleslokale og gæstevær.	2.432	2.000	1.400
I alt	3.860.708	3.862.000	3.865.031
2 Andre indtægter			
Ventelistegebyr	89.450	82.000	81.813
Vaskeri	129.613	140.000	138.656
Øvrige indtægter	47.818	0	47.482
I alt	266.882	222.000	267.950
3 Ejendommens omkostninger			
Vicevært. løn	567.229	475.000	475.865
Vicevært, feriepenge	0	600	586
Vicevært, pension	52.965	51.500	51.367
Vicevært, ATP-bidrag	2.272	2.300	2.272
Vicevært, Feriekonto, AES, Barsel.dk mm	1.799	0	1.648
Vicevært, omk. (værktøj, arb.tøj, tlf.)	-101	2.500	2.115
Viceværtsservice	49.877	140.000	137.861
Vinduespolering	15.396	15.000	15.094
Skadedyrsbekæmpelse	2.951	1.500	1.114
Ejendomsskat	835.113	758.316	1.038.892
Renovation	6.156	370.521	5.009
Vand	15.797	10.000	8.566
Varme	5.536	5.500	5.273
El	111.124	80.000	65.858
Gas	27.986	15.500	15.140
Bredbånd	1.043	1.500	1.099
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	109.442	106.735	102.909
Forsikring, arbejdsskade	2.363	2.200	2.180
Forsikring, bestyrelsesansvar	1.544	1.500	1.511
Forsikring, øvrige	6.880	7.000	6.725
I alt	1.815.371	2.047.172	1.941.083



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.02.2022	01.02.2022	01.02.2022	01.02.2021
	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023 (ej revideret)	31.01.2022
4 Vedligeholdelse, løbende				
Tømrer/ snedker	0	0		2.331
Murer	18.292	0		0
VVS/Blikkenslager	154.810	0		61.933
El installatør	202.642	0		162.072
Maler	0	0		22.500
Låseservice	6.918	0		19.019
Kloakservice	77.674	0		116.205
Gartner/fællesareal vedl.	2.313	0		255
Varmeanlæg	40.414	0		25.638
Vaskeri	20.104	0		31.689
Dørtelefon	1.054	0		1.750
Diverse materialer	7.833	0		12.615
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger 2	0	517.900		1.537
I alt	532.052	517.900		457.543
5 Foreningsomkostninger				
Bestyrelsemøder m.v	26.102	30.000		29.805
Generalforsamling, beboermøder m.v	11.164	20.000		1.345
Sociale arrangementer	18.356	35.000		31.110
Kontorartikler mv.	7.529	10.000		13.281
Øvrige foreningsomkostninger	3.248	10.000		14.531
I alt	66.399	105.000		90.073
6 Administrationsomkostninger m.v.				
Ejendomsadministration	230.674	225.000		224.290
Ekstra administration	18.750	15.000		17.000
Varme-/Vandregnskab	60.829	60.000		59.171
Lønbehandling	5.088	4.000		3.738
Regnskabsopstilling	18.185	1.500		1.500
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313		3.313
Digital postkasse	994	813		813
Revisor	17.200	12.250		17.175
Advokat	11.750	0		0
Tekniker/Rådgivende ingeniør	31.250	0		2.500
Ejendomsmægler	4.050	0		0
I alt	402.081	321.876		329.499



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.02.2022		01.02.2022	01.02.2021
	31.01.2023		31.01.2023 (ej revideret)	31.01.2022
7 Øvrige omkostninger				
Falck	27.110	25.000		24.510
WEB hjemmeside	129	550		559
Porto/kopiering	9.177	10.000		9.077
Småanskaffelser	27.439	10.000		34.295
Gebyrer m.v	24.163	21.000		20.735
Tab på tilgodehavender	0	0		231.658
I alt	88.018	66.550		320.834
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger, bank	23.775	30.000		33.362
Renteomk., incl. bidrag, Nykredit 24.549.000	247.166	255.000		256.090
Periodiserede renteomkostninger	-495	0		-491
i alt	270.446	285.000		288.960



Noter Balance

Note	31.01.2023	31.01.2022
9 Ejendommen		
Matr. Nr.: 1929		
Ejendommens anskaffelsessum	15.200.000	15.200.000
Forbedringer af ejendommen primo	10.676.078	10.676.078
Akk. kostpris	25.876.078	25.876.078
Opskrivning af ejendommen primo	227.344.922	0
Årets opskrivning af ejendommen	0	227.344.922
Årets tilbageførsel af opskrivning af ejendommen	-8.087.000	0
Akk. opskrivninger	219.257.922	227.344.922
Ejendommen	245.134.000	253.221.000

Oplysninger om vurdering af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi.

Den offentlige vurdering pr. 01.10.2021 udgør kr. 137.000.000

Ejendommen er fastsat til dagsværdi ud fra en afkastberegning baseret på en forrentningsprocent på 4,13%

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 25.876.078.

10 Andre anlæg

Driftsmidler:

Driftsmidler kostpris primo	415.638	415.638
Akk. anskaffelsessum	415.638	415.638
Driftsmidler afskrivninger primo	-386.550	-372.000
Driftsmidler årets afskrivninger	-14.550	-14.550
Akk. afskrivninger	-401.100	-386.550
Driftsmidler	14.538	29.088

Installationer:

Installationer kostpris primo	1.059.799	1.059.799
Akk. anskaffelsessum	1.059.799	1.059.799
Installationer afskrivninger primo	-759.152	-686.735
Installationer årets afskrivninger	-72.417	-72.417
Akk. afskrivninger	-831.569	-759.152
Installationer	228.230	300.647

Andre anlæg	242.768	329.735
--------------------	----------------	----------------

**Noter Balance**

Note			31.01.2023	31.01.2022
11 Likvide Beholdninger				
	Rentesats indest.	Rentesats gæld		
Nordea 2216-8100105080	0,00%	18,50%	8.600.496	5.656.268
Nordea 2216-6879127562, bestyrelseskonto	0,00%	18,50%	7.222	16.437
Kassebeholdning 1			30	0
Likvide Beholdninger			8.607.748	5.672.705



Årsrapport

12 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nykredit 24.549.000. Lånet er et kontantlån. Den effektive rente er på 0,8048%. Lånet er konvertibelt.	27 år 3 md.	247.166	738.242	22.353.946	22.353.946	16.497.933
Prioritetsgæld pr. 31.01.2023		247.166	738.242	22.353.946	22.353.946	16.497.933
Kortfristet del af langfristet gæld					744.201	



Noter

Note	31.01.2023	31.01.2022
13 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	1.021.923	1.007.821
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-753.852	-749.025
Afregning varmeregskab	0	580
Varmeregnskab	268.071	259.376
14 Vandregnskab		
A/C vand indb.	504.500	485.256
Afholdte A/C vandomk.	-300.247	-328.725
Vandregnskab	204.253	156.531
15 Anden gæld		
Skyldig A-skat og am-bidrag	17.518	10.432
Skyldig ATP	514	514
Skyldig feriepenge	24.484	23.820
Skyldig pension	5.879	5.803
Skyldig revision	17.200	16.550
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	18.185	1.500
Skyldig periodiserede renteomkostninger	14.992	15.487
Skyldig omkostninger øvrige	85.473	93.814
Skyldige omkostninger	187.558	171.233
Anden gæld	187.558	171.233



16 Eventualforpligtigelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for foreningens banklån er udstedt ejerpantebrev på kr. 715.000. Ejerpantebrev er tinglyst på ejendommen

Hæftelsesforhold

I henhold til vedtægternes §5, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom.

Det kan oplyses, at realkreditinstitutterne ikke har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed/erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsbeskatning.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen



17 Andelsværdiberegning

Opgjort værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering) og vedtægterne:

Fordelbar Egenkapital		227.192.081
Korrekktioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
9 Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-245.134.000	
Ejendommen, andre anlæg og byggeprojekt	-242.768	
Ejendommen, Offentlig vurdering	137.000.000	
Regulering af ejendommensværdi		-108.376.768
12 Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.353.946	
12 Prioritetsgæld, kursværdi	-16.497.933	
Regulering af prioritetsgæld ultimo		5.856.013
Reguleret Egenkapital		124.671.326

Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:

Reguleret Egenkapital	124.671.326
Andelsværdien fordeles efter indskud	3.031.800
Andelens værdi pr. indskudt andelskrone	41,1212

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.01.2023 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til:

41,1212

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning

(vedtaget på generalforsamlingen den 17.05.2022)

39,01

Andelsboligforeningen har fra valuar Peter Ryaa ved Valuaren indhentet en valuarvurdering den 12.05.2020, hvoraf ejendommens værdi pr. 31.12.2019 fremgår.

Værdien er revisor og bestyrelsen bekendt. Valuarvurderingen er indhentet før 01.07.2020, hvorfor valuarvurderingen på et senere tidspunkt, efter foreningens valg, kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk 3. P.t. anvender foreningen ikke valuarvurdering til fastsættelse af de enkelte andelsværdier.



Fordeling af andelsværdien: A/B Tvegaarden

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)					Indskud		Andelsværdi
		A	AE	L	EL	Ø	A	AE	
Nr. 1, Thyregodsvej 1, st. tv.	A	37					11.100		456.446
Nr. 2, Thyregodsvej 1, st. th.	A	86					25.800		1.060.928
Nr. 3, Thyregodsvej 1, 1. tv.	A	95					28.500		1.171.955
Nr. 4, Thyregodsvej 1, 1. th.	A	42					12.600		518.127
Nr. 5, Thyregodsvej 1, 2. tv.	A	95					28.500		1.171.955
Nr. 6, Thyregodsvej 1, 2. th.	A	42					12.600		518.127
Nr. 7, Thyregodsvej 1, 3. tv.	A	95					28.500		1.171.955
Nr. 8, Thyregodsvej 1, 3. th.	A	42					12.600		518.127
Nr. 10, Thyregodsvej 1, 4. th.	A	42					12.600		518.127
Nr. 12, Thyregodsvej 3, st. th.	A	47					14.100		579.809
Nr. 13, Thyregodsvej 3, 1. tv.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 15, Thyregodsvej 3, 2. tv.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 17, Thyregodsvej 3, 3. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 19, Thyregodsvej 5, 4. th.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 20, Thyregodsvej 1, 4. tv.	A	95					28.500		1.171.955
Nr. 21, Thyregodsvej 5, st. tv.	A	37					11.100		456.446
Nr. 22, Thyregodsvej 5, st. th.	A	46					13.800		567.473
Nr. 23, Thyregodsvej 5, 1. tv.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 25, Thyregodsvej 5, 2. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 28, Thyregodsvej 5, 3. th.	A	41					12.300		505.791
Nr. 29, Thyregodsvej 5, 4. tv.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 31, Thyregodsvej 7, st. tv.	A	37					11.100		456.446
Nr. 32, Thyregodsvej 7, st. th.	A	47					14.100		579.809
Nr. 33, Thyregodsvej 7, 1. tv.	L			51					0
Nr. 36, Thyregodsvej 7, 2. th.	A	41					12.300		505.791
Nr. 37, Thyregodsvej 7, 3. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 38, Thyregodsvej 7, 3. th.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 39, Thyregodsvej 7, 4. tv.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 41, Thyregodsvej 9, st. tv.	A	37					11.100		456.446
Nr. 42, Thyregodsvej 9, st. th.	A	47					14.100		579.809
Nr. 43, Thyregodsvej 9, 1. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 44, Thyregodsvej 9, 1. th.	A	41					12.300		505.791
Nr. 45, Thyregodsvej 9, 2. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 46, Thyregodsvej 9, 2. th.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 47, Thyregodsvej 9, 3. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 48, Thyregodsvej 9, 3. th.	A	41					12.300		505.791
Nr. 49, Thyregodsvej 9, 4. tv.	A	92					27.600		1.134.946
Nr. 50, Thyregodsvej 9, 4. th.	Ø					41			0
Nr. 51, Thyregodsvej 11, st. tv.	A	37					11.100		456.446
Nr. 52, Thyregodsvej 11, st. th.	A	42					12.600		518.127
Nr. 53, Thyregodsvej 11, 1. tv.	A	46					13.800		567.473
Nr. 54, Thyregodsvej 11, 1. th.	A	41					12.300		505.791
Nr. 55, Thyregodsvej 11, 2. tv.	A	46					13.800		567.473
Nr. 56, Thyregodsvej 11, 2. th.	A	41					12.300		505.791
Nr. 57, Thyregodsvej 11, 3. tv.	A	46					13.800		567.473
Nr. 58, Thyregodsvej 11, 3. th.	A	41					12.300		505.791
Nr. 59, Thyregodsvej 11, 4. tv.	A	46					13.800		567.473
Nr. 60, Thyregodsvej 11, 4. th.	A	0					0		0
Nr. 61, Lyshøj Alle 23, st. tv.	A	47					14.100		579.809
Nr. 63, Lyshøj Alle 23, st. mf.	A	96					28.800		1.184.291
Nr. 64, Lyshøj Alle 23, st. th.	Ø					64			0
Nr. 65, Lyshøj Alle 23, 1. tv.	A	75					22.500		925.228
Nr. 66, Lyshøj Alle 23, 1. mf.	A	96					0		0
Nr. 67, Lyshøj Alle 23, 1. th.	A	47					14.100		579.809
Nr. 68, Lyshøj Alle 23, 2. tv.	A	75					22.500		925.228
Nr. 69, Lyshøj Alle 23, 2. mf.	A	96					28.800		1.184.291
Nr. 70, Lyshøj Alle 23, 2. th.	A	47					14.100		579.809
Nr. 71, Lyshøj Alle 23, 3. tv.	A	75					22.500		925.228
Nr. 72, Lyshøj Alle 23, 3. mf.	A	96					28.800		1.184.291
Nr. 73, Lyshøj Alle 23, 3. th.	A	47					14.100		579.809



Fordeling af andelsværdien: A/B Tvegaarden

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)					Indskud		Andelsværdi
		A	AE	L	EL	Ø	A	AE	
Nr. 74, Lyshøj Alle 23, 4. tv.	A	75					22.500		925.228
Nr. 75, Lyshøj Alle 23, 4. mf.	A	96					28.800		1.184.291
Nr. 76, Lyshøj Alle 23, 4. th.	A	47					14.100		579.809
Nr. 77, Lyshøj Alle 25, st. th.	A	45					13.500		555.137
Nr. 78, Lyshøj Alle 25, 1. tv.	A	42					12.600		518.127
Nr. 79, Lyshøj Alle 25, 1. th.	A	58					17.400		715.509
Nr. 80, Lyshøj Alle 25, 2. tv.	A	100					30.000		1.233.637
Nr. 82, Lyshøj Alle 25, 3. tv.	A	42					12.600		518.127
Nr. 83, Lyshøj Alle 25, 3. th.	A	58					17.400		715.509
Nr. 84, Lyshøj Alle 25, 4.	A	100					30.000		1.233.637
Nr. 86, Lyshøj Alle 27, st. tv.	A	61					18.300		752.518
Nr. 87, Lyshøj Alle 27, st. th.	A	44					13.200		542.800
Nr. 88, Lyshøj Alle 27, 1. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 89, Lyshøj Alle 27, 1. th.	A	56					16.800		690.837
Nr. 90, Lyshøj Alle 27, 2. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 91, Lyshøj Alle 27, 2. th.	A	56					16.800		690.837
Nr. 92, Lyshøj Alle 27, 3. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 93, Lyshøj Alle 27, 3. th.	A	56					16.800		690.837
Nr. 94, Lyshøj Alle 27, 4. tv.	A	51					15.300		629.155
Nr. 95, Lyshøj Alle 27, 4. th.	A	56					16.800		690.837
Nr. 96, Scharlingsvej 10, st. tv.	A	80					24.000		986.909
Nr. 97, Scharlingsvej 10, st. th.	A	57					17.100		703.173
Nr. 98, Scharlingsvej 10, 1. tv.	A	110					33.000		1.357.000
Nr. 99, Scharlingsvej 10, 1. th.	A	91					27.300		1.122.609
Nr. 101, Scharlingsvej 10, 2. th.	A	91					27.300		1.122.609
Nr. 102, Scharlingsvej 10, 3. tv.	A	55					16.500		678.500
Nr. 103, Scharlingsvej 10, 3. th.	A	91					27.300		1.122.609
Nr. 105, Scharlingsvej 10, 4. th.	A	78					23.400		962.237
Nr. 106, Scharlingsvej 8, st. tv.	A	45					13.500		555.137
Nr. 107, Scharlingsvej 8, st. th.	A	59					17.700		727.846
Nr. 110, Scharlingsvej 8, 2. tv.	A	56					16.800		690.837
Nr. 111, Scharlingsvej 8, 2. th.	A	110					33.000		1.357.000
Nr. 113, Scharlingsvej 8, 3. th.	A	55					16.500		678.500
Nr. 114, Scharlingsvej 8, 4. tv.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 115, Scharlingsvej 8, 4. th.	A	123					36.900		1.517.373
Nr. 116, Scharlingsvej 6, st. tv.	A	45					13.500		555.137
Nr. 117, Scharlingsvej 6, st. th.	A	58					17.400		715.509
Nr. 118, Scharlingsvej 6, 1. tv.	A	55					16.500		678.500
Nr. 119, Scharlingsvej 6, 1. th.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 121, Scharlingsvej 6, 2. th.	A	55					16.500		678.500
Nr. 122, Scharlingsvej 6, 3. tv.	A	110					33.000		1.357.000
Nr. 123, Scharlingsvej 6, 3. th.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 124, Scharlingsvej 6, 4. tv.	A	55					16.500		678.500
Nr. 126, Scharlingsvej 4, st. tv.	A	45					13.500		555.137
Nr. 127, Scharlingsvej 4, st. th.	A	59					17.700		727.846
Nr. 128, Scharlingsvej 4, 1. tv.	A	56					16.800		690.837
Nr. 129, Scharlingsvej 4, 1. th.	A	55					16.500		678.500
Nr. 130, Scharlingsvej 4, 2. tv.	A	56					16.800		690.837
Nr. 131, Scharlingsvej 4, 2. th.	A	110					33.000		1.357.000
Nr. 132, Scharlingsvej 4, 3. tv.	A	56					16.800		690.837
Nr. 134, Scharlingsvej 4, 4. tv.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 135, Scharlingsvej 4, 4. th.	A	55					16.500		678.500
Nr. 136, Scharlingsvej 2, st. tv.	A	45					13.500		555.137
Nr. 137, Scharlingsvej 2, st. th.	A	45					13.500		555.137
Nr. 138, Scharlingsvej 2, 1. tv.	A	42					12.600		518.127
Nr. 139, Scharlingsvej 2, 1. th.	A	55					16.500		678.500
Nr. 140, Scharlingsvej 2, 2. tv.	A	42					12.600		518.127
Nr. 141, Scharlingsvej 2, 2. th.	A	55					16.500		678.500
Nr. 142, Scharlingsvej 2, 3. tv.	A	42					12.600		518.127
Nr. 143, Scharlingsvej 2, 3. th.	A	55					16.500		678.500

Fordeling af andelsværdien: A/B Tvegaarden

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)					Indskud		Andelsværdi
		A	AE	L	EL	Ø	A	AE	
Nr. 144, Scharlingsvej 2, 4. tv.	A	42					12.600		518.127
Nr. 146, Vigerslev Alle 88, st. tv.	A	77					23.100		949.900
Nr. 147, Vigerslev Alle 88, st. mf.	A	103					30.900		1.270.646
Nr. 148, Vigerslev Alle 88, st. th.	A	77					23.100		949.900
Nr. 149, Vigerslev Alle 88, 1. tv.	A	79					23.700		974.573
Nr. 150, Vigerslev Alle 88, 1. mf.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 151, Vigerslev Alle 88, 1. th.	A	77					23.100		949.900
Nr. 152, Vigerslev Alle 88, 2. tv.	A	79					23.700		974.573
Nr. 153, Vigerslev Alle 88, 2. mf.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 154, Vigerslev Alle 88, 2. th.	A	77					23.100		949.900
Nr. 155, Vigerslev Alle 88, 3. tv.	A	79					23.700		974.573
Nr. 156, Vigerslev Alle 88, 3. mf.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 157, Vigerslev Alle 88, 3. th.	A	77					23.100		949.900
Nr. 158, Vigerslev Alle 88, 4. tv.	A	79					23.700		974.573
Nr. 159, Vigerslev Alle 88, 4. MF.	A	111					33.300		1.369.337
Nr. 160, Vigerslev Alle 88, 4. th.	A	77					23.100		949.900
Nr. 161, Vigerslev Alle 86, st. tv.	A	53					15.900		653.827
Nr. 162, Vigerslev Alle 86, st. th.	A	53					15.900		653.827
Nr. 163, Vigerslev Alle 86, 1. tv.	A	50					15.000		616.818
Nr. 164, Vigerslev Alle 86, 1. th.	A	64					19.200		789.527
Nr. 165, Vigerslev Alle 86, 2. tv.	A	50					15.000		616.818
Nr. 166, Vigerslev Alle 86, 2. th.	A	64					19.200		789.527
Nr. 167, Vigerslev Alle 86, 3. tv.	A	50					15.000		616.818
Nr. 168, Vigerslev Alle 86, 3. th.	A	64					19.200		789.527
Nr. 169, Vigerslev Alle 86, 4. tv.	A	50					15.000		616.818
Nr. 170, Vigerslev Alle 86, 4. th.	A	64					19.200		789.527
Nr. 171, Vigerslev Alle 84, st. tv.	A	65					19.500		801.864
Nr. 172, Vigerslev Alle 84, st. th.	A	94					28.200		1.159.619
Nr. 173, Vigerslev Alle 84, 1. tv.	A	103					30.900		1.270.646
Nr. 174, Vigerslev Alle 84, 1. th.	A	65					19.500		801.864
Nr. 175, Vigerslev Alle 84, 2. tv.	A	103					30.900		1.270.646
Nr. 176, Vigerslev Alle 84,	A	65					19.500		801.864
Nr. 177, Vigerslev Alle 84, 3. tv.	A	103					30.900		1.270.646
Nr. 178, Vigerslev Alle 84, 3. th.	A	65					19.500		801.864
Nr. 179, Vigerslev Alle 84, 4. tv.	A	103					30.900		1.270.646
Nr. 180, Vigerslev Alle 84, 4. th.	A	65					19.500		801.864
I alt		10.202	0	51	0	105	3.031.800	0	124.671.326
Antal enheder	156	153	0	1	0	2			



18 Nøgleoplysninger

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.01.2023

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	153	10.202
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	1	51
B4 Erhvervslejemål	0	0
Friboliger, vicevært/andre	0	
Garager	0	
Klubværelser, andet	0	
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	105
B6 I alt	156	10.358

Fordelingstal	BBR Areal	Andet Areal	Indskud x	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien?				
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften?	x			
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen C3 her:				
D1 Foreningens stiftelsesår				1989
D2 Ejendommens opførelsesår				1936
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			Offentlig vurdering	
F1a Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020			Kr. Gns. kr pr m ²	Nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			137.000.000	13.226
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			777.657	75
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi				1%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse G2 tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				Nej

Forklaring på udregning:

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

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr.	Areal	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (ult)	312.217 x 12 /	10.202	367
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel-kvm (ult)	0 x 12 /	0	0
H1 Boligafgift i alt (ult)	312.217 x 12 /	10.202	367
H2 Erhvervslejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	10.202	0
H3 Boliglejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	4.830 x 12 /	10.202	6



	31.01.2021	31.01.2022	31.01.2023
Årets resultat	1.060.015	618.023	866.254
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	104	61	85

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	kr./kvm
K1 Andelsværdi	12.220
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	1.701
K3 Teknisk Andelsværdi	13.921

	31.01.2021	31.01.2022	31.01.2023
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	721.036	457.543	532.052
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	70	44	51
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	0	0	0
Vedligehold i alt (totalt)	721.036	457.543	532.052
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	70	44	51

Gældsforpligtelser	26.108.095
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	245.134.000
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89%

	31.01.2021	31.01.2022	31.01.2023
Årets afdrag på gæld	724.481	732.331	738.242
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	71	72	72

Gitte Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Gitte Hartvig Sørensen

Administrator

ID: 38334227

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 13:53:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

Christine Elisabeth Øgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christine Elisabeth Øgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)

ID: ce2b5007-b074-4667-8f03-27520092e755

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 17:24:09

Underskrevet med MitID



Anne-Marie Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anne-Marie Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)

ID: c9d16ffe-9f62-46c0-86b8-48ec3c9a7ce6

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 07:26:59

Underskrevet med MitID



Martin Qvistgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Stampe Qvistgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)

ID: b9966d40-2af1-43bd-8bfb-f4a1f9a869c0

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 14:10:00

Underskrevet med MitID



Leif Bille Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leif Bille Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)

ID: c70b7726-d7d4-4af9-a1f8-638ed435808d

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 15:19:40

Underskrevet med MitID



Anders Bo Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Bo Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)

ID: 3e0c8288-a17d-4667-a85c-4c40c4222201

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 15:18:41

Underskrevet med MitID



Jakob Busse

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Brandgård Busse

Dirigent

ID: 7283401c-ce17-4141-9da9-c37927e34142

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 14:14:53

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.