

A/B Alexandrahus
Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14
2400 København NV
cvr. nr.: 27 98 39 87

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2022 - 31.12.2022

20. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Alexandrahus
Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14
2400 København NV
matr.nr. 1151 Utterslev, København
CVR. nr.: 27 98 39 87

Bestyrelse: Kasper Dyg
Henriette Bernardes
Marianne Larsen
Mads Mundt

Administrator: Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Alexandrahus.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/4/2023

Bestyrelsen:

Kasper Dyg
Formand

Henriette Bernardes

Marianne Larsen

Mads Mundt

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Alexandrahus har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 27/4/2023

Administrator

Boelskifte Administration A/S
Frederik Wie Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Alexandrahus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Alexandrahus for regnskabsåret 1. januar 2022 – 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 2022 – 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 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 regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges 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 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 - fortsat

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, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 27/4/2023

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Alexandrahus for 2022 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.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

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 lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

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) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Egenkapital

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

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

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

Hensatte forpligtelser

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

Foreningens 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 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 kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	3.164.439	3.162	3.117
Indtægter, andre.....	2	548.651	519	553
Vaskeriindtægter.....		86.655	84	67
Indtægter i alt.....		3.799.745	3.766	3.738
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	742.016	740	673
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	286.767	308	290
Vedligeholdelse, løbende.....	5	369.462	465	394
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	506.393	6.000	265
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	290.226	305	383
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	12.807	15	15
Omkostninger i alt.....		2.207.671	7.833	2.021
Resultat før finansielle poster.....		1.592.074	-4.067	1.717
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	283.078	324	299
Finansielle poster, netto.....		283.078	324	299
Resultat før skat.....		1.308.996	-4.391	1.418
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		1.308.996	-4.391	1.418
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		1.308.996	-4.391	1.418
Disponeret i alt.....		1.308.996	-4.391	1.418
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		1.308.996	-4.391	1.418
Betalte prioritetsafdrag.....		-1.066.432	-1.064	-1.057
Likviditetsresultat i alt.....		242.564	-5.456	360

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Aktiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	32.537.527	32.538
Matrielle anlægsaktiver.....		32.537.527	32.538
Anlægsaktiver.....		32.537.527	32.538
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		100.948	5
Mellemregning igangværende salg.....		26.000	9
Periodeafgrænsningsposter.....		69.715	68
Vandregnskab, igangværende.....	14	0	33
Tilgodehavender.....		196.663	115
Likvide beholdninger.....	10	7.259.402	6.255
Omsætningsaktiver.....		7.456.065	6.369
Aktiver.....		39.993.592	38.907

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Passiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud.....		2.076.440	2.076
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		0	0
Overført resultat mv.....		13.739.652	12.431
		15.816.092	14.507
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....		0	0
Egenkapital.....		15.816.092	14.507
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	132.935	120
Hensatte forpligtelser.....		132.935	120
Prioritetsgæld.....	12	21.880.105	22.953
Langfristede gældsforpligtelser.....		21.880.105	22.953
Prioritetsgæld.....	12	1.072.544	1.066
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		95.741	95
Varmeregnskab, igangværende.....	13	9.025	2
Vandregnskab, igangværende.....	14	5.281	0
Forudbetalt boligafgift og leje.....		8.191	9
Mellemregning med administrator.....		3.773	20
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		845.768	16
Øvrig gæld.....	15	124.137	117
Kortfristede gældsforpligtelser.....	16	2.164.460	1.327
Gældsforpligtelser.....		24.044.565	24.280
Passiver.....		39.993.592	38.907
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2022

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		2.076.440	2.047
Tilgang af nye andele, bolig nr 37.....		0	30
		2.076.440	2.076
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		0	0
		0	0
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		12.430.656	10.261
Tillægsværdi nye andele, netto.....		0	752
Rest af årets resultat.....		1.308.996	1.418
		13.739.652	12.431
Egenkapital før andre reserver.....		15.816.092	14.507
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		0	0
		0	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		0	0
		0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		0	0
Andre reserver.....		0	0
Egenkapital i alt.....		15.816.092	14.507

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2021 i tkr.
	Note			
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		3.138.039	3.138	3.076
P-plads.....		14.400	14	14
Arbejdsdag.....		8.000	5	7
Øvrige indtægter, andelshavere.....		4.000	5	19
		3.164.439	3.162	3.117
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		168.675	155	198
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		355.976	340	331
P-plads.....		24.000	24	24
		548.651	519	553
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		390.011		390
Renovation.....		171.265		146
Forsikringer.....		70.781		68
Elforbrug fællesarealer.....		109.959		69
		742.016	740	673
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Ejendomsservice, trapperengøring.....		266.955		259
Snerydning og saltning.....		7.232		20
Graffiti-bekæmpelse.....		5.675		5
Øvrig renholdelse.....		6.905		6
		286.767	308	290

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		6.165		6
Reparation af tag.....		0		3
Elektriker og lyskilder.....		45.457		59
Dørtelefonanlæg.....		8.247		5
Maler.....		6.205		23
Murer.....		51.875		0
Låseservice og skilte mv.....		13.840		15
Tømrer og snedker.....		0		6
Udskiftning af opgangsdøre 3 stk (8 stk i alt).....		113.000		113
Kloakservice.....		9.934		0
Varmeanlæg, radiatorer og serviceaftale.....		10.558		26
Vaskeriudgifter, serviceaftale.....		13.188		13
Fældning af bøgetræ.....		28.925		0
Gård, have og vej.....		32.125		18
Indkøb af brandslukkere.....		7.465		0
Diverse materialer.....		7.308		12
Serviceabonnement, godselevator.....		5.170		5
Teknisk bistand, altaner mv.....		0		92
Selvisiko forsikringsskade.....		10.000		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			465	
		369.462	465	394
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Malerarbejde i 8 stk opgange.....		0		265
Altaner - boreprøver/undersøgelser mv.....		285.093		0
Altaner - tekniker.....		61.020		0
Reetablering køkken mv - bolig/erhverv.....		160.280		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			6.000	
		506.393	6.000	265

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		124.000		124
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		7.805		6
Advokat/mægler, sag markedsleje.....		31.287		32
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.500		22
Vand- og varmeregnskabshonorar.....		42.284		39
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		12.466		9
<i>Administrationsomkostninger</i>		240.342	225	232
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		23.700		23
Valuarvurdering.....		0		0
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.139		3
Arrangementer og fælles arbejdsdag.....		2.339		10
IT-udgifter.....		675		6
Tab erhvervslejemål.....		0		103
Lejetab og tomgangsleje, erhverv.....		22.031		7
<i>Foreningsomkostninger</i>		49.884	80	152
		290.226	305	383
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		252.586		271
Renteudgifter bank, negative renter.....		30.492		29
		283.078	324	299

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.1.2022.....		32.537.527	32.538
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2022.....		32.537.527	32.538
Opskrivninger pr. 1.1.2022.....		0	0
Årets opskrivninger.....		0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2022.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022.....		32.537.527	32.538
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		40.500.000	40.500
Likvide beholdninger	10		
Nykredit Bank, driftskonto.....		7.259.402	6.255
		7.259.402	6.255
Indvendig vedligeholdelse:	11		
Saldo pr. 1.1.2022.....		120.128	173
Hensat året 2022.....		12.807	15
		132.935	188
Frasolgt i året 2022.....		0	-45
Anvendt i året 2022.....		0	-23
Saldo pr. 31.12.2022.....		132.935	120

NOTER TIL BALANCEN

Note

Prioritetsgæld:

12

	Restgæld 1.1.2022	Kursværdi 1.1.2022	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2022	Kursværdi 31.12.2022
1. Nyk -0,4% F-5	2.493.174	2.549.458	106.596	11.798	2.386.578	2.317.931
2. Nyk 0,1% F-5	8.729.809	8.916.778	445.457	49.391	8.284.352	7.632.512
3. Nyk 1,1% kontant	12.796.098	12.415.809	514.379	191.397	12.281.719	9.195.396
	24.019.081	23.882.045	1.066.432	252.586	22.952.649	19.145.839

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	1.072.544
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	21.880.105
	22.952.649

Informationer om indregnede lån:

1. Nyk -0,4% F-5

F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på -0,420%, der er låst fast til 1/7/2024, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2045, hvor det er tilbagebetalt.

2. Nyk 0,1% F-5

F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på 0,0538%, der er låst fast til 1/7/2026, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2041, hvor det er tilbagebetalt.

3. Nyk 1,1% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,1456% frem til år 2044, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		128.730	129
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		119.705	127
		9.025	2
Vandregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		49.920	50
Afholdte omkostninger til vand.....		80.876	83
Vandregnskab, afsluttet.....		36.237	0
		5.281	-33
Øvrig gæld	15		
Gaihede, tilstandsvurdering altaner mv.....		0	42
Købstædernes Forsikring, selvrisko.....		10.000	0
Kallesøe El, installationer erhverv.....		15.375	0
Reetablering køkken mv - bolig/erhverv.....		42.029	0
Colliers, syn og skøn.....		22.917	0
KS VVS Service ApS.....		2.439	2
Vand- og varmeregnskabshonorar.....		0	36
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.500	21
Øvrige gældsposter.....		8.877	16
		124.137	117
Gældsforpligtelser	16		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 21.880.105 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
------	---------------	----------------

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

17

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 22.952.649 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 32.537.527.

Der er herudover tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 32.537.527. Ejerpantebrevene er i eget behold.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Fordeling af formuen

Ifølge vedtægternes § 6 stk 1 skal formuen fordeles efter den betalte boligafgift, denne praksis har foreningen historisk ikke anvendt, men anvender i stedet det oprindelige indskud, der svarer til egne arealer x kr 500 pr m².

Ejendommens areal ifølge egne registreringer:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	66	4.152,88
Boliglejemål.....	5	284,60
Erhvervslejemål.....	6	392,27
P-pladser.....	10	
	87	4.829,75

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	66	4.133
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	5	284
B4	Erhvervslejemål.....	6	497
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	77	4.914

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1936

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	103.000.000	20.961
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	33.912.340	6.901
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	33%	

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

H	Opkrævet for december 2022	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	759
H2	Erhvervslejeindtægter.....	88
H3	Boliglejeindtægter.....	41

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	415	343	317

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	13.591
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	4.014
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.605

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	67	80	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	54	103
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	67	134	178

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	255	256	258

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Beregning af andelsværdi	19		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.			
Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 27.2.2020 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 103.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 4,25 pct inkl inflation.			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.816.092	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-32.537.527		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	103.000.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.952.649		
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.145.839	74.269.283	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-33.912.340	
		56.173.035	
	56.173.035		
Andelsværdi pr. m²	4.153	13.526,28	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10.5.2022)			
			13.269,49

NOTER TIL BALANCEN

				Note	2022 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:				19	
Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel	
5	Tagensvej 177, st. th.	59,00	29.500	798.051	
6	Tagensvej 177, 1. tv.	82,30	41.150	1.113.213	
7	Tagensvej 177, 1. th.	59,00	29.500	798.051	
8	Tagensvej 177, 2. tv.	82,30	41.150	1.113.213	
9	Tagensvej 177, 2. th.	59,00	29.500	798.051	
10	Tagensvej 177, 3. tv.	82,30	41.150	1.113.213	
11	Tagensvej 177, 3. th.	59,00	29.500	798.051	
12	Tagensvej 177, 4. tv.	82,30	41.150	1.113.213	
13	Tagensvej 177, 4. th.	59,00	29.500	798.051	
14	Tagensvej 179, st. tv.	58,73	29.365	794.399	
15	Tagensvej 179, 1. tv.	59,00	29.500	798.051	
16	Tagensvej 179, 1. th.	61,60	30.800	833.219	
17	Tagensvej 179, 2. tv.	59,00	29.500	798.051	
18	Tagensvej 179, 2. th.	61,60	30.800	833.219	
19	Tagensvej 179, 3. tv.	59,00	29.500	798.051	
20	Tagensvej 179, 3. th.	61,60	30.800	833.219	
21	Tagensvej 179, 4. tv.	59,00	29.500	798.051	
22	Tagensvej 179, 4. th.	61,60	30.800	833.219	
25	Tagensvej 181, st. th.	59,00	29.500	798.051	
26	Tagensvej 181, 1. tv.	61,60	30.800	833.219	
27	Tagensvej 181, 1. th.	59,00	29.500	798.051	
28	Tagensvej 181, 2. tv.	61,60	30.800	833.219	
29	Tagensvej 181, 2. th.	59,00	29.500	798.051	
30	Tagensvej 181, 3. tv.	61,60	30.800	833.219	
31	Tagensvej 181, 3. th.	59,00	29.500	798.051	
32	Tagensvej 181, 4. tv.	61,60	30.800	833.219	
36	Tagensvej 183, st. tv.	59,00	29.500	798.051	
37	Tagensvej 183, 1. tv.	59,00	29.500	798.051	
38	Tagensvej 183, 1. th.	61,60	30.800	833.219	
39	Tagensvej 183, 2. tv.	59,00	29.500	798.051	
40	Tagensvej 183, 2. th.	61,60	30.800	833.219	
41	Tagensvej 183, 3. tv.	59,00	29.500	798.051	
42	Tagensvej 183, 3. th.	61,60	30.800	833.219	
43	Tagensvej 183, 4. tv.	59,00	29.500	798.051	

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
44	Tagensvej 183, 4. th.	61,60	30.800	833.219
45	Tagensvej 185, st. tv.	59,00	29.500	798.051
46	Tagensvej 185, st. th.	59,85	29.925	809.548
47	Tagensvej 185, 1. tv.	61,60	30.800	833.219
48	Tagensvej 185, 1. th.	59,00	29.500	798.051
50	Tagensvej 185, 2. th.	59,00	29.500	798.051
51	Tagensvej 185, 3. tv.	61,60	30.800	833.219
52	Tagensvej 185, 3. th.	59,00	29.500	798.051
53	Tagensvej 185, 4. tv.	61,60	30.800	833.219
54	Tagensvej 185, 4. th.	59,00	29.500	798.051
56	Hovmestervej 1, 1.	141,40	70.700	1.912.617
58	Hovmestervej 1, 2.	141,40	70.700	1.912.617
60	Hovmestervej 1, 3. tv.	84,00	42.000	1.136.208
61	Hovmestervej 1, 3. th.	57,40	28.700	776.409
62	Hovmestervej 1, 4. tv.	84,00	42.000	1.136.208
63	Hovmestervej 1, 4. th.	57,40	28.700	776.409
64	Hovmestervej 3, st. tv.	48,00	24.000	649.262
66	Hovmestervej 3, 1. tv.	58,00	29.000	784.524
67	Hovmestervej 3, 1. th.	58,00	29.000	784.524
70	Hovmestervej 3, 3.	116,00	58.000	1.569.049
71	Hovmestervej 3, 4. tv.	58,00	29.000	784.524
72	Hovmestervej 3, 4. th.	58,00	29.000	784.524
73	Statholdervej 14, st. tv.	49,60	24.800	670.904
74	Statholdervej 14, st. th.	42,90	21.450	580.278
75	Statholdervej 14, 1. tv.	49,60	24.800	670.904
76	Statholdervej 14, 1. th.	42,90	21.450	580.278
77	Statholdervej 14, 2. tv.	49,60	24.800	670.904
78	Statholdervej 14, 2. th.	42,90	21.450	580.278
79	Statholdervej 14, 3. tv.	49,60	24.800	670.904
80	Statholdervej 14, 3. th.	42,90	21.450	580.278
81	Statholdervej 14, 4. tv.	49,60	24.800	670.904
82	Statholdervej 14, 4. th.	42,90	21.450	580.278
		4.152,88	2.076.440	56.173.035

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²
Lejere		
33	Tagensvej 181, 4. th.	59,00
49	Tagensvej 185, 2. tv.	61,60
65	Hovmestervej 3, st. th.	48,00
68	Hovmestervej 3, 2. tv.	58,00
69	Hovmestervej 3, 2. th.	58,00
5		284,60
Erhverv		
1	Tagensvej 175, st.	48,00
3	Tagensvej 177, st.	38,00
84	Tagensvej 179, st. th	54,67
23	Tagensvej 181, st. tv.	58,00
34	Tagensvej 183, st. th,	63,50
55	Hovmestervej 1, st.	130,10
6		392,27
77		4.829,75

Mads Adonis Burchardt Mundt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Adonis Møller Mundt
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: 9251d6c2-48cc-4449-8ce9-702e0ba26a46
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 09:48:06
Underskrevet med MitID



Marianne Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Brahm Larsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: dfa8fd1f-eadf-4dfb-88fd-91ecebb79192
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 18:38:33
Underskrevet med MitID



Frederik Wie Johansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Frederik Wie Johansen
Administrator
ID: 73707807
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 15:03:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Frederik Wie Johansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Frederik Wie Johansen
Dirigent
ID: 73707807
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 15:03:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henriette Bernardes

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henriette Bernardes
Næstformand
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: 8c5d9f03-ccc3-4b87-959c-57f750eee7b4
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 09:54:15
Underskrevet med MitID



Kasper Dreijer Dyg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kasper Dreijer Dyg
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: 0554589a-64d4-4212-85f1-3d557af21b6a
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 09:57:18
Underskrevet med MitID

