

# **Andelsboligforeningen Vibekevang**

, 2100 København

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Vibekevang 2100 København
	CVR-nr.: 25 07 25 29
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 96.000
	Andelshavere: 65
<b>Bestyrelse</b>	Martin Petersen, Formand Annika Brimheim Niels-Erik Horn Steen Larsen Tine Jakobsen
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomadministration A/S Store Kongensgade 24B 1254 København K
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2023

## Ledelsespåtegning

---

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

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2023

### Bestyrelsen

Martin Petersen  
Formand

Annika Brimheim

Niels-Erik Horn

Steen Larsen

Tine Jakobsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

---

Dirigent

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vibekevang**

#### **Konklusion**

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

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 Vibekevang 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 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 27. marts 2023

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vibekevang 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.

### 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.

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

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

## Balancen



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

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

"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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

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

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	2.768.719	2.768.720	2.651.598
Indtægter, andre	58.537	57.000	45.987
Øvrige indtægter	4.975	2.075	24.900
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.832.231</b>	<b>2.827.795</b>	<b>2.722.485</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-400.312	-400.000	-393.887
2 Forbrugsafgifter	-336.459	-440.000	-352.342
3 Renholdelse og udenomsarealer	-199.241	-170.000	-159.310
4 Vedligeholdelse, løbende	-123.439	-250.000	-76.452
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.024.375	-1.500.000	-135.778
6 Administrationsomkostninger	-202.079	-234.250	-207.158
7 Foreningsomkostninger	-35.818	-25.875	-25.875
Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	-3.358	-3.358
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.321.723</b>	<b>-3.023.483</b>	<b>-1.354.160</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>510.508</b>	<b>-195.688</b>	<b>1.368.325</b>
8 Finansielle omkostninger	-310.868	-313.000	-321.706
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-310.868</b>	<b>-313.000</b>	<b>-321.706</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>199.640</b>	<b>-508.688</b>	<b>1.046.619</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>199.640</b>	<b>-508.688</b>	<b>1.046.619</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	4.632.000	0	1.200.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-4.432.360	0	-153.381
<b>Disponeret i alt</b>	<b>199.640</b>	<b>0</b>	<b>1.046.619</b>
Årets resultat	199.640	-508.688	1.046.619
Betalte prioritetsafdrag	-605.648	-606.000	-539.095
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-406.008</b>	<b>-1.114.688</b>	<b>507.524</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Ejendom	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.429.486</u></b>	<b><u>18.429.486</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	302	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>216.797</u>	<u>169.336</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>217.099</u>	<u>169.336</u>
9	Likvide beholdninger	<u>1.113.959</u>	<u>2.617.326</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.331.058</u></b>	<b><u>2.786.662</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.760.544</u></b>	<b><u>21.216.148</u></b>

## Balance 31. december

---

Passiver		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	96.000	96.000
Overført resultat m.v.	-12.914.308	-8.481.948
Egenkapital før andre reserver	-12.818.308	-8.385.948
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	12.332.000	7.700.000
Andre reserver	12.332.000	7.700.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-486.308</b>	<b>-685.948</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
10 Indvendig vedligeholdelse for lejere	18.088	17.128
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.088</b>	<b>17.128</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	18.994.092	19.606.256
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.994.092	19.606.256
Kortfristet del af langfristet gæld	612.164	605.648
Deposita	219.143	227.044
Mellemregning med andelshavere	18.700	1.145.449
12 Anden gæld	143.588	76.943
Periodeafgrænsningsposter	241.077	223.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.234.672	2.278.712
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.228.764</b>	<b>21.884.968</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.760.544</b>	<b>21.216.148</b>
<b>13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>14 Nøgleoplysninger</b>		
<b>15 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	96.000	96.000
	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-8.481.948	-8.328.567
Restandel af årets resultat	-4.432.360	-153.381
	<u>-12.914.308</u>	<u>-8.481.948</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>-12.818.308</u></b>	<b><u>-8.385.948</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	7.700.000	6.500.000
Reserveret i året	4.632.000	1.200.000
	<u>12.332.000</u>	<u>7.700.000</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>12.332.000</u></b>	<b><u>7.700.000</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>12.332.000</u></b>	<b><u>7.700.000</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-486.308</u></b>	<b><u>-685.948</u></b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	275.883	275.883
Ejendomsforsikring	124.429	118.004
	<u><b>400.312</b></u>	<u><b>393.887</b></u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Vandforbrug fællesarealer	161.663	194.756
Renovation	170.214	145.538
Elforbrug fællesarealer	67.507	43.944
Diverse	4.754	5.910
Varmeforbrug	-67.679	-41.205
Forbrugsafgifter, tomgang	0	3.399
	<u><b>336.459</b></u>	<u><b>352.342</b></u>
<b>3. Renholdelse og udenomsarealer</b>		
Viceværtsservice	167.936	150.797
Snerydning	29.788	8.188
Rengøringsartikler	1.517	325
	<u><b>199.241</b></u>	<u><b>159.310</b></u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Teknisk rådgivning	0	28.469
Haveanlæg	2.523	21.801
Elektriker	5.793	0
Tømrer	0	5.356
VVS	66.716	17.959
Låseservice	0	2.867
Småanskaffelser	400	0
Graffiti	473	0
Tag og tagrende	44.146	0
Porttelefon	3.388	0
	<u><b>123.439</b></u>	<u><b>76.452</b></u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Facaderenovering	0	13.965
Altanprojekt	1.024.375	21.813
Fugtsikring af kælder	0	100.000
	<u><b>1.024.375</b></u>	<u><b>135.778</b></u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	119.600	115.066
Udarbejdelse og revision af årsrapport	37.500	35.625
Revisorhonorar, rest sidste år	0	1.875
Gebyrer m.v.	23.484	28.817
Telefontilskud	19.750	22.779
Generalforsamling, møder m.m.	1.745	2.996
	<u><b>202.079</b></u>	<u><b>207.158</b></u>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>		
Valuarvurdering	22.750	25.875
Foreningens 50 års jubilæum	13.068	0
	<u><b>35.818</b></u>	<u><b>25.875</b></u>



## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	304.096	313.250
Renter, pengeinstitutter	<u>6.772</u>	<u>8.456</u>
	<b><u>310.868</u></b>	<b><u>321.706</u></b>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Indestående Danske Bank	<u>1.113.959</u>	<u>2.617.326</u>
	<b><u>1.113.959</u></b>	<b><u>2.617.326</u></b>
<b>10. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	17.129	13.770
Indbetalt i året	<u>3.388</u>	<u>3.358</u>
	20.517	17.128
Anvendt	<u>-2.429</u>	<u>0</u>
	<b><u>18.088</u></b>	<b><u>17.128</u></b>

## Noter

---

### 11. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark, kontantlån, konvertibelt. Nom. rente 1,00%, effektiv rente 1,0716% p.a... Opr. 21.010.000	28	605.648	304.096	19.606.256	19.606.256	612.164	14.600.165
		<b>605.648</b>	<b>304.096</b>	<b>19.606.256</b>	<b>19.606.256</b>	<b>612.164</b>	<b>14.600.165</b>

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for oprindelig kr. 3.913.000 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2022 kr.3.633.239. Lånene udløber i 2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>12. Anden gæld</b>		
El	17.870	9.000
Revision 2022	37.500	35.625
Kreditorer	71.930	6.261
Antenneregnskab	0	178
Øvrige kreditorer	3.700	3.700
S. Westergaards Ejendomsadministration	12.588	22.179
	<u><b>143.588</b></u>	<u><b>76.943</b></u>

### 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.844 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 18.429 t.kr.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### 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.

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vibekevang anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	5.010	5.010	65	5.010
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	124	124	2	124
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.134	5.134	67	5.134

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes			
		areal (BBR)	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"/>

  

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1972	
D2	Ejendommens opførelsesår	1926	

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.000.000	16.946	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.332.000	2.402	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	224.734 * 12 /	5.010 538	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	5.010 0	
H3	Boliglejeindtægter	4.572 * 12 /	5.010 11	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2020 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2021 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2022 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	51	209	40

## Noter

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	12.127		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.772		
K3	Teknisk andelsværdi	15.899		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	7	15	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10	26	200
M3	Vedligeholdelse i alt	17	41	224
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)	-10		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	96	0	0

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.240	13.896
Valuarvurdering	17.365	16.946
Anskaffelsessum (kostpris)	3.679	3.590
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.772	3.681
Foreslået andelsværdi	12.127	11.834
Reserver uden for andelsværdi	2.461	2.402
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		538
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	4.572 *12/ 124	442
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		44
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		<u>0</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

## Noter

---

### 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-12.818.308
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 31. december 2019	87.000.000
Ejendommens kostpris	-18.429.486
	<u>55.752.206</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.606.256
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.600.165
	<u><b>60.758.297</b></u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.	
Fordelingstal er areal i henhold til oversigt.	<u>5.023</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>12.127,4046</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. april 2022)	<u><b>12.127,3357</b></u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 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.

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 12.127,40 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 870.000 kr., 2.610.000 kr. og 4.350.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, 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 87.000.000 kr.



### 15. Beregning af andelsværdi (fortsat)

<b>Ændring i valuarvurdering</b>	<b>Ændring i egenkapital (kr.)</b>	<b>Nye andels- værdier i alt (kr.)</b>	<b>Værdi pr. fordelingstal (kr.)</b>	<b>Ændring i andelskrone</b>
-5%	-4.350.000	56.408.297	11.259,14	-7,16%
-3%	-2.610.000	58.148.297	11.606,45	-4,30%
-1%	-870.000	59.888.297	11.953,75	-1,43%
0%	0	60.758.297	12.127,40	0,00%
1%	870.000	61.628.297	12.301,06	1,43%
3%	2.610.000	63.368.297	12.648,36	4,30%
5%	4.350.000	65.108.297	12.995,67	7,16%