



**Til andelshaverne i
A/B Skoleholdergården af 1997**

12. september 2022

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling
i
A/B Skoleholdergården af 1997**

På bestyrelsens vegne indkaldes hermed til ordinær generalforsamling

Torsdag, den 29. september 2022, kl. 18:00

der afholdes på Biblioteket, Rentemestervej 76, 2400 København NV.

Dagsordenen for generalforsamlingen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fælleshusets beretning.
Eventudvalgets beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelse og suppleanter ifølge turnus. Kasserer Nicolaj Åbroe Møller og bestyrelsesmedlem Oliver Møller er på valg og modtager begge genvalg. Bestyrelsesmedlem Emilie Munch Johnson er på valg, men modtager ikke genvalg pga. fraflytning.
8. Valg af Fælleshusudvalg og Eventudvalg.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 6: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsesformanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen i form af mail til bestyrelsen på e-mail; bestyrelsen@skoleholdergaarden.dk, eller ved at aflevere et skriftligt forslag til bestyrelsen i bestyrelsens postkasse i gården.

Regnskab for 2021/2022, budget for 2022/2023 samt fuldmagt er vedlagt.

P.b.v.
Advokat Niels Hupfeld

A/B Skoleholdergården af 1997

Budget 1/7-2022 - 30/6-2023

Udgifter:

Realkredit Danmark, 3 lån		6.965.000,00
GI-lån		252.500,00
Renter, bank		150.000,00
Ejendomsskatter, vand og renovation		3.500.000,00
El fællesarealer incl. vaskeri		500.000,00
Forsikringer		530.000,00
Serviceabonnementer		165.000,00
Ejendomsservice		1.600.000,00
Div. renholdelse m.v.		50.000,00

Administration:

Øvrige honorarer, ingeniør ol	40.000,00	
Administration incl. moms	574.000,00	
Hjemmeside	15.000,00	
Administration vaskeri	28.500,00	
Varmeregnskab	40.000,00	
Revision	60.500,00	758.000,00
Vedligeholdelse:		
Elladepladser, jf. forslag 1	360.000,00	
Generel vedligeholdelse	852.841,00	1.212.841,00
Diverse incl. foreningsomkostninger		250.000,00
Eventudvalg		25.000,00
Tab på fraflyttere		30.000,00

Udgifter i alt **15.988.341,00**

Indtægter:

Renteindtægter	-	
Ekstraordinære indtægter ved salg af lejligheder	-	
Lejeindtægter, beboelse	774.600,00	
Lejeindtægter, erhverv	440.000,00	
Vaskeri	500.000,00	
Kælder, parkering m.v.	215.000,00	-1.929.600,00

Udgifter til fordeling **14.058.741,00**

Boligafgift **-14.058.741,00**

Overskud **0,00**

hvilket medfører uændret boligafgift.

Forslag 1 – Forslag til opsætning af ladestandere

Forslag:

At omdanne 8 af foreningens eksisterende parkeringspladser på Præstelængen til ladepladser med tilhørende ladestandere, samt at ændre de generelle regler for parkering på foreningens parkeringspladser.

Dette medfører:

1. At samtlige af foreningens parkeringspladser på Præstelængen bliver omlagt til fælles parkering for beboere med bil med nedenstående regler.
2. At 8 af disse pladser bliver ladepladser forbeholdt el- og plugin-hybridbiler, hvortil der etableres ladestandere med nedenstående regler.
3. At antallet af ladepladser løbende øges i takt med antallet af elbiler forventes at stige de kommende år.

Regler for ladepladserne:

Det er tilladt at parkere sin el- eller hybridbil på ladepladserne så længe bilen lader. 45 min efter opladning er endt, betales et gebyr på 2 kr./min, for fortsat parkering. Dog maks 650 kr./døgn. Mellem kl. 20 og 08 må ladepladserne benyttes som parkeringsplads for el- og plugin-hybridbiler med parkeringstilladelse til A/B Skoleholdergårdens fælles parkeringspladser.

Der betales for opladning iht. forbrug. Beboere i foreningen, der har registreret deres el- eller plugin-hybridbil hos administrator, betaler en pris der dækker foreningens faktiske omkostninger ved opladningen. Det er gratis at få registreret sin el- eller plugin-hybridbil hos administrator, der kan registres flere el- eller plugin-hybridbiler pr. lejlighed.

Eksterne brugere, der ikke bor i foreningen, betaler de faktiske omkostninger for opladningen samt et tillæg mhp. finansiering af ladepladserne.

Regler for fælles parkeringspladser:

Alle beboere i A/B Skoleholdergården, der har en bil indregistreret i deres navn, kan hos administrator købe en parkeringstilladelse til at parkere deres bil på de fælles parkeringspladser, der ikke er ladepladser. Parkeringstilladelse koster 75 kr. for registrerede el- og plugin-hybridbiler og 100 kr. for diesel- og benzinbiler om måneden. En parkeringstilladelse giver ret til at benytte alle de fælles parkeringspladser efter først til mølle-princippet. Gæster, lånebiler, delebiler, trailere, campingvogne mv. kan ikke få parkeringstilladelse.

Der kan, som i dag, alene opnås én parkeringstilladelse pr. lejlighed.

Motivation og baggrund:

Flere og flere i foreningen får el- eller plugin-hybridbiler, som en del af den grønne omstilling. Der er dog desværre relativt få ladestandere i området, hvilket kan

besværliggøre opladning, samt afholde andre fra at købe en elbil. Foreningen råder over en del private parkeringspladser på Præstelængen, hvor det er muligt at indrette ladepladser.

De 54 parkeringspladser på Præstelængen er i dag udlejet enkeltvis, således at de der har lejet en plads har en nummereret og reserveret plads. Det medfører, at mange af parkeringspladserne står tomme store dele af døgnet. Et emne der flere gange har været bragt op på generalforsamlingen, da parkeringssituationen i vores område generelt er presset. Tilsvarende er der meget lang venteliste for overhovedet at få lov til at leje en parkeringsplads. Det foreslås derfor, at også de generelle regler for parkeringspladserne på Præstelængen ændres.

Udlejningen af parkeringspladserne i dag medfører kun en meget begrænset indtægt for foreningen, da der også er udgifter til administration af ordningen.

Bestyrelsen er endvidere i dialog med kommercielle aktører, der driver ladestandere på offentlige arealer om muligheden for – uden omkostninger for foreningen - at få etableret ladestandere på enten Birkedommervej eller Degnestavnen, der er private fællesveje. Dette vil dog kræve kommunens tilladelse, som det er uklart om kan opnås, og vil alene medføre få pladser. Bestyrelsen mener dog, at dette forslag, hvor vi etablerer vores egne ladepladser er relevant uanset om en kommerciel aktør etablerer et par pladser ved foreningen. Dette da forslaget vil sikre flere pladser, som vi vurderer er nødvendige for at opfylde efterspørgslen, og da opladning på foreningens pladser til beboere vil kunne sælges til alene de faktiske omkostninger, hvilket generelt forventes at være billigere end de kommercielle aktørers priser.

Finansiering:

Etablering af forslåede ladestandere samt skiltning vurderes at koste omkring 320.000 kr. Indeholdt heri, er der forberedt til eventuelle yderligere ladepladser. Det foreslås, at afsætte 360.000 kr. til projektet for at tage højde for eventuelle uforudsete omkostninger. Dette er indeholdt i Bestyrelsens forslag til budget for 2022-23 og finansieret indenfor foreningens ordinære midler til vedligehold og forbedringer.

Eksterne brugere skal betale et tillæg for brug af ladepladserne – udover de faktiske omkostninger, hvorfor pladserne forventes at generere lidt indtægter. Salg af parkeringstilladelser, der afløser den nuværende udlejning af parkeringspladserne, forventes at bringe indtægter der modsvarer de mistede lejeindtægter.

Stillet af

Bestyrelsen

Forslag 2 – Elektronisk låsesystem

Forslag:

At udskifte foreningens nuværende låsesystem til et samlet elektronisk låsesystem. Det vil medføre at låsene i følgende døre udskiftes til elektroniske låse: Opgangsdøre, døre fra kælder til opgang, døre fra opgang til loft, døre til cykelkældre samt om muligt låse på skure. Endvidere vil nuværende chipsystem til portene blive udskiftet til samme elektroniske låsesystem. Der foreslås at skifte til det elektroniske låsesystem: ILOQ S5

Hvad det i praksis vil medføre

Stort set samtlige af foreningens låse vil blive udskiftet fra de nuværende Ruko-systemer til ét samlet elektronisk system. Det nye system vil betyde, at hver andelshaver kun har én nøgle, der programmeres til at kunne åbne de af foreningens fælles låse, andelshaveren skal have adgang til. Forslaget vedrører ikke lejlighedsdøre, loftsrum og postkasser, hvor lås og nøgle tilhører den enkelte andelshaver/lejer.

Udskiftningen foreslås samtænkt med altan- og vinduesprojektet, således at projektet gennemføres efter altan- og vinduesprojektet er færdig med opgangsdøre mv.

Motivation og baggrund

Gennem de sidste mange år, har bestyrelsen modtaget flere klager over ting, der forsvinder fra foreningens aflåste arealer så som cykelkældre. Vores nuværende låse er et gammelt system, har været inkonsistent administreret gennem mange år, og det er derfor umuligt at sige, hvor mange nøgler, der findes til ejendommen i dag. Foreningens låsesmed har oplyst, at der bliver produceret over 100 nye nøgler til foreningen om året. Dette tal dækker desuden kun de nøgler, der bliver produceret hos en autoriseret låsesmed, der har rettighederne til dette og som registrerer nøglerne. De nøgler, der bliver lavet uautoriseret er altså ikke med i de 100 nye nøgler om året.

Med det nye system, forventes det at kontrollen med ejendommens døre og sikkerhed øges. Med de elektroniske nøgler, er det muligt at blokere for nøgler, der er bortkommet. Det vil desuden være nemmere at ændre på brugerrettigheder uden at skulle skifte nøgle fysisk. En log over adgange kan udleveres til politiet i forbindelse med efterforskning.

Valget af låsesystemet ILOQ S5 sker efter indhentelse af tilbud fra og dialog med flere leverandører. Valget er baseret på baggrund af en samlet vurdering af pris, driftsomkostninger, fleksibilitet og bæredygtighed.

Finansiering

På baggrund af markedsdialogen forventes projektet at koste ca. 900.000 kr. Det foreslås at afsætte 1,1 mio. Kr. for at tage højde for eventuelt uforudsete udgifter, samt eventuelle prisstigninger før udskiftningen kan effektueres.

Udskiftningen foreslås finansieret af altanprojektets ramme til mer- og ekstraarbejder samt uforudsete udgifter, idet projektet har en naturlig sammenhæng hermed.

Stillet af

Bestyrelsen

Forslag 3 – Ændring af altanbestemmelse i husorden

Forslag:

At udskifte det nuværende afsnit om altaner i husordenen med den nedenstående.

"Altaner

Grundet faren for nedfald, er det alene tilladt at hænge ting, herunder altankasser, på indersiden af altanen. Møbler og øvrige genstande må ikke skrues ind i murværk eller altankant eller på anden måde beskadige mur eller altan. Paraboler og antenner må ikke placeres udenfor lejlighederne.

Det er tilladt at få monteret læsejl i altanens rækværk. Læsejl skal være fra godkendt leverandør/montør og i den vedtagne farve. Nærmere info om leverandør og farve kan fås hos bestyrelsen. Det er med bestyrelsens godkendelse tilladt at etablere stikkontakt på altan.

Det er tilladt at anvende gas- eller elgrill på altanen, så længe der tages fornødent hensyn til omkringboende. Kulgrill o.l. må ikke anvendes på altaner, men henvises til gården.

Da der er lydt bedes al tale på altaner, som i gården i øvrigt, være dæmpet efter kl. 21.00, og alle arrangementer på altaner slutte senest kl. 22.00, dog 23.00 fre- og lørdage. Det er af samme grund ikke tilladt at medbringe musikanlæg på altaner."

Motivation

Foreningen bør have et sæt fælles regler for brug af de nye altaner. Bestyrelsen foreslår derfor at udvide husordenen på dette punkt. Indholdet af forslaget svarer til de regler og principper, der i forvejen gælder iht. vedtægter og husorden – f.eks. at anvende de samme tidsrum for støj på altaner som i gården.

Vedtages forslaget, herunder muligheden for at opsætte læsejl på altanerne, vil bestyrelsen rekvirere prøver på forskellige læsejl, som vil blive fremvist i foreningen med efterfølgende afstemning om farven herpå.

Stillet af

Bestyrelsen

Forslag 4 – ændring af vedtægterne – digitalisering af indkaldelse til generalforsamling

Vedtægterne foreslås ændret, så alt materiale til generalforsamlinger samt referat fra samme ikke længere bliver printet og uddelt i alle postkasser, men i stedet gøres tilgængeligt digitalt med mulighed for at hente en printet kopi ved behov.

Vedtægterne foreslås ændret som følger:

Vedtægternes § 26, stk. 1 og 2 foreslås erstattet af:

§ 26

Generalforsamlingen indkaldes med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Indkaldelse med dagsorden omdeles til andelshavernes postkasse. Øvrigt materiale, der skal anvendes til foreningens generalforsamling, herunder budget og regnskab, kan hentes via foreningens hjemmeside 14 dage før generalforsamlingen, dog 8 dage ved ekstraordinær generalforsamling. Andelshavere, der ønsker det, kan i samme periode få en printet udgave af materialet ved henvendelse til ejendomskontoret eller bestyrelsen.

Stk. 3. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være forpersonen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved enten opslag eller på hjemmesiden senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Andelshavere, der ønsker det, kan i samme periode få en printet udgave af forslag ved henvendelse til ejendomskontoret eller bestyrelsen.

Nuværende stk. 3 bliver til stk. 4 og nuværende stk. 4 til stk. 5.

Vedtægternes § 28 foreslås erstattet af:

§ 28

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet gøres tilgængeligt på foreningens hjemmeside senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Andelshavere, der ønsker det, kan herefter få en printet udgave af referatet ved henvendelse til ejendomskontoret eller bestyrelsen.

Vedtægternes § 36, stk. 2 foreslås erstattet af:

Stk. 2. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget gøres tilgængeligt for andelshaverne på foreningens hjemmeside samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling. Andelshavere, der ønsker det, kan i samme periode få en printet udgave af materialet ved henvendelse til ejendomskontoret eller bestyrelsen.

Motivation

Udsendelse af indkaldelse til en ordinær generalforsamling med dagsorden, budget, regnskab og forslag samt udsendelse af referat fra samme kræver i dag små 20.000 siders print. Svarende til 10.000 ark A4-papir.

Det foreslås derfor, at materialet i stedet offentliggøres på foreningens hjemmeside, og alene printes til de andelshavere, der ikke har adgang til hjemmesiden eller af andre grunde ønsker et printet eksemplar. Andelshavere, uden adgang til hjemmesiden, vil således kunne rekvirere printet materiale ved henvendelse til ejendomskontoret eller bestyrelsen i åbningstiderne.

Alle andelshavere vil stadig få indkaldelse til generalforsamlingen (1 side) i deres postkasse, og vil derfor vide, hvornår de skal søge materialet til brug for generalforsamlingen enten på hjemmesiden eller hos ejendomskontoret eller bestyrelsen.

Stillet af

Bestyrelsen

Forslag 5 - Opdatering af sprog i vedtægter

Del 1: Ændring til "forperson" og "næstforperson" alle relevante steder:

- § 26, stk. 2: "formand" ændres til "forperson"
- § 30, stk. 1, stk. 3 og stk. 5: "formand" ændres til "forperson"
- § 32, stk. 1 og 2: "formand" ændres til "forperson" og "næstformand" ændres til "næstforperson"
- § 33: "formand" ændres til "forperson" og "næstformand" ændres til "næstforperson"

Del 2: "Han" erstattes af kønsneutrale termer, som følger:

- § 31, stk. 1: "han" erstattes af "bestyrelsesmedlemmet"
- § 34: "hans" erstattes af "administrators"

Del 3: "Skønsmand" erstattes af "skønsperson", som følger:

- § 20, stk. 4: "skønsmand" erstattes af "skønsperson" alle steder.

Motivation:

Vi lever i en tid med stigende fokus på diversitet og inklusion, og bestyrelsen mener det er på høje tid, at opdatere vores forenings officielle sprogbrug til at afspejle nutidens individer i højere grad. Bestyrelsen foreslår derfor, at foreningen på linje med det omgivende samfund, f.eks., Københavns Kommune, tilpasser sit sprogbrug og dropper pronominer og kønsspecifikke endelser, der indikerer at bestemte roller som udgangspunkt varetages af ét køn.

Vi ønsker ikke at et enkelt køn, i højere grad end andre køn, skal kunne identificere sig med denne forening, dens vedtægter og dens sprogbrug. Vores forening er for alle der bor i den.

Bestyrelsen benytter i praksis allerede kønsneutrale betegnelser på hjemmeside, opslag mv.

Derfor ønsker bestyrelsen nu også at ændre vores vedtægter sprogligt, så de bliver kønsneutrale.

Stillet af:

Bestyrelsen

Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre
Tlf.: 35 27 80 20



A/B Skoleholdergården af 1997

CVR-nr.: 19 82 47 48

ÅRSRAPPORT

1. juli 2021 til 30. juni 2022

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. juli 2021 til 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-29

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997
c/o Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre

CVR-nr.: 19 82 47 48
Stiftet: 1997
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Web-adresse: 0

Matr. nr: 1077
Landsejerlav: Utterslev

Beliggenhed Birkedommervej 56-64
Skoleholdervej 33-37
Præstelængen 2-32
Degnestavnen 1-37
2400 København NV

Bestyrelse Alexander Olin Barfoed
Oliver Møller
Nicolaj Åbroe Møller
Søren Buhl Simonsen
Emilie Munch Johnson

Administration Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre
Tlf.: 35 27 80 20

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Indiakaj 6
2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997.

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. 30. juni 2022, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. september 2022

Bestyrelse:

Alexander Olin Barfoed
formand

Oliver Møller
næstformand

Nicolaj Åbroe Møller
kasserer

Søren Buhl Simonsen

Emilie Munch Johnson

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Rødovre, den 7. september 2022

Administrator:

Hupfeld & Hove Advokataktieselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 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 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

København, den 7. september 2022

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertész

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven og 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien 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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer 3-10 år.

Vaskeri 10 år.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger, 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022

		Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter	1	15.367.687	15.037.352	14.910.373
Omkostninger				
Ejendommens driftsudgifter	2	2.517.497	2.135.000	2.086.486
Forbrugsafgifter	3	2.224.125	2.375.000	2.108.081
Renholdelse	4	1.509.198	1.500.000	1.472.668
Løbende vedligeholdelse	5	844.798	1.900.000	4.810.276
Genopretning og renovering	6	0	2.901.752	0
Kontorhold	7	182.161	318.500	196.860
Administration	8	770.700	774.500	798.952
Afskrivninger installationer		187.033	0	187.033
Afskrivninger vaskeri		141.288	0	145.967
Omkostninger i alt		8.376.800	11.904.752	11.806.322
Resultat før finansielle poster		6.990.887	3.132.600	3.104.051
Finansielle indtægter	9	993	0	0
Finansielle omkostninger	10	3.655.575	1.846.536	2.043.407
Finansielle poster, netto		3.654.582	1.846.536	2.043.407
Resultat før skat		3.336.305	1.286.064	1.060.643
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		3.336.305	1.286.064	1.060.643
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		1.620.172	1.286.064	1.120.521
Regnskabsmæssige afskrivninger		-328.321	0	-333.000
Overført restandel af årets resultat		2.044.454	0	273.122
Disponeret i alt		3.336.305	1.286.064	1.060.643

Balance pr. 30. juni

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 1077, Utterslev	11	453.212.267	429.283.946
Installationer, indeholdt i valuarvurdering	12	1.221.763	1.408.796
Vaskeri, indeholdt i valuarvurdering	13	365.970	507.258
Ejendommen i alt		454.800.000	431.200.000
Byggesag, altaner og vinduer	14	6.321.410	0
Materielle anlægsaktiver		461.121.410	431.200.000
Restancer, andelshavere		89.409	405.318
Grundejernes investeringsfond	15	166.852	208.901
Periodeafgrænsning		280.368	276.167
Andre tilgodehavender		86.405	44.796
Tilgodehavender		623.034	935.182
Likvide beholdninger	16	90.569.852	19.414.155
Omsætningsaktiver		91.192.886	20.349.338
Aktiver		552.314.296	451.549.338

Balance pr. 30. juni

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		3.712.500	3.665.970
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuervurdering ift. kostpris)		403.513.697	379.585.376
Overført resultat m.v.		-145.625.557	-121.860.331
		261.600.640	261.391.015
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, fremtidig vedligeholdelse og konjunkturudligning		96.489.813	66.853.129
Reserve Grundejernes Investeringsfond	15	486.980	0
Andre reserver		96.976.793	66.853.129
Egenkapital		358.577.432	328.244.144
Prioritetsgæld	17	185.312.958	112.016.471
Grundejernes Investeringsfond, lån	17	3.437.634	3.636.802
Langfristede gældsforpligtelser		188.750.592	115.653.273
Prioritetsgæld, kortfristet del	17	2.868.782	1.482.273
Mellemregning, overdragelse af andele		397.506	4.776.665
Forudbetalt boligafgift m.m.		62.096	15.764
Deposita og fast forudbetalt leje		345.496	373.425
Uafsluttet varmeregnskab	18	647.652	403.153
Afsluttet varmeregnskab		19.674	6.211
Øvrig gæld	19	645.065	594.430
Kortfristede gældsforpligtelser		4.986.271	7.651.920
Gældsforpligtelser		193.736.863	123.305.194
Passiver		552.314.296	451.549.338
Fælleshusregnskab	20		
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, fremtidig vedligeholdelse og konjunkturudligninger	Reserveret Grundejernes Investeringsfond	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2021	3.665.970	379.585.376	-121.860.331	261.391.015	66.853.129	0	66.853.129	328.244.144
Tilgang nye andele	46.530			46.530			0	46.530
Tillægsværdi nye andele			3.022.132	3.022.132			0	3.022.132
Årets værdiregulering ejendom		23.928.321		23.928.321				23.928.321
Grundejernes investeringsfond			-486.980	-486.980		486.980	486.980	0
Overført til andre reserver			-29.636.684	-29.636.684	29.636.684		29.636.684	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0			0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			1.620.172	1.620.172				1.620.172
Regnskabsmæssige afskrivninger			-328.321	-328.321				-328.321
Rest af årets resultat			2.044.454	2.044.454				2.044.454
Saldo pr. 30. juni 2022	3.712.500	403.513.697	-145.625.557	261.600.640	96.489.813	486.980	96.976.793	358.577.432

Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Indtægter			
Boligafgift	13.096.419	12.952.352	12.769.399
Lejeindtægt, beboelse	1.032.024	920.000	946.813
Lejeindtægt, erhverv	441.476	450.000	427.526
Lejeindtægt, garager, p-lads, kælder	217.082	215.000	215.805
Parkeringsafgift	3.103	0	5.156
Vaskeriindtægter	497.121	500.000	505.839
Fælleshus, indtægter (se note 20)	64.982	0	5.800
Øvrige indtægter	15.480	0	34.035
	15.367.687	15.037.352	14.910.373
Note 2. Ejendommens driftsudgifter			
Ejendomsskat	1.423.138	1.425.000	1.423.138
Forsikringer	520.193	515.000	465.885
Rottebekæmpelse	32.563	0	3.000
Vaskeri, inkl indkøb af vaskemiddel mm.	128.484	0	117.268
Fælleshus, udgifter (se note 20)	114.796	0	20.622
Andre abonnementer	49.918	165.000	56.573
Tomgang	0	30.000	0
Skatter og afgifter Grundejernes Investeringsfond	76.803	0	0
Regulering af bindingspligten til G.I. tidligere år	166.852	0	0
Småanskaffelser	4.750	0	0
	2.517.497	2.135.000	2.086.486
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	935.069	1.135.000	992.942
Elektricitet	341.444	300.000	248.693
Renovation	938.810	940.000	854.844
Varme, fællesarealer	8.802	0	11.602
	2.224.125	2.375.000	2.108.081
Note 4. Renholdelse			
Vicevært	1.473.033	1.450.000	1.440.908
Rengøringsartikler og småanskaffelser	0	0	12.594
Graffiti afrensning	0	0	4.094
Glatførebekæmpelse	36.165	50.000	15.073
	1.509.198	1.500.000	1.472.668

Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Løbende vedligeholdelse			
Glarmester	0	0	1.535
Maler	76.189	0	56.159
Maler (opgange)	0	0	937.598
Murer	205.419	0	0
Snedker/Tømrer	44.939	0	54.884
VVS	93.412	0	79.320
Varmeanlæg	15.121	0	0
Elektriker	29.935	0	34.628
Kloakarbejde	23.528	0	4.813
Vaskeri	4.325	0	11.360
Vedligeholdelse fællesarealer	0	0	577
Varmefordelingsmålere	163.301	400.000	0
Teknisk rådgivning	62.395	0	0
Låseservice	14.880	0	60.039
Skurprojekt	48.500	0	3.492.059
Elektrolyse og andre abonnementer	35.923	0	56.314
Selvrisiko	0	0	10.772
Anden vedligehold	26.931	1.500.000	10.218
	844.798	1.900.000	4.810.276
Note 6. Genopretning og renovering			
Altan- og vinduesprojekt	0	2.901.752	0
	0	2.901.752	0
Note 7. Kontorhold			
Kontorartikler, porto mv.	16.176	16.200	20.700
Hjemmeside og EDB	14.818	10.000	23.065
Telefon mv.	1.788	0	1.788
Leje og drift af kopimaskine	19.014	19.000	20.553
Generalforsamling og møder	39.012	39.000	49.847
Bestyrelsesgodtgørelse	16.100	16.100	16.100
Fællesarrangementer	5.630	25.000	0
Gebyrer	34.173	35.000	29.650
Repræsentation og gaver	15.809	16.000	17.269
Andre udgifter	19.641	142.200	17.889
	182.161	318.500	196.860

Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administration			
Administrationshonorar	573.886	574.000	573.886
Øvrige honorarer	14.813	26.500	44.719
Administrationshonorar, nøgleoplysningsskema	0	0	3.500
Revision mv.	60.500	60.500	60.500
Revision mv. tidligere år	0	0	0
Honorar, forbrugsregnskaber	70.651	35.000	33.150
Advokathonorar	0	0	38.650
Vurderingshonorar	16.500	16.500	16.500
Andre honorarer	34.350	62.000	28.047
	770.700	774.500	798.952
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, GI	993	0	0
	993	0	0
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetslån	2.242.221	1.670.145	1.881.470
Renteudgifter, GI	56.395	56.391	59.311
Renteudgifter, bank	251.794	120.000	102.627
Omkostninger ved lånoptagelse	1.105.165	0	0
	3.655.575	1.846.536	2.043.407

Noter til balancen pr. 30. juni

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 1077, Utterslev		
Kostpris pr. 1. juli	49.698.570	49.698.570
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	49.698.570	49.698.570
Opskrivninger pr. 1. juli	379.585.376	357.052.376
Årets opskrivning	23.928.321	22.533.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	403.513.697	379.585.376
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	453.212.267	429.283.946

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 251.000.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 12. august 2022 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Emil Ellekilde. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 454.800.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,65 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 49.698.570.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen pr. 30. juni

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 12. Installationer, indeholdt i valuarvurdering		
Fibernet (2018/2019)		
Kostpris pr. 1. juli	1.745.375	1.745.375
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	1.745.375	1.745.375
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	349.075	174.538
Årets afskrivning	174.537	174.537
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	523.612	349.075
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	1.221.763	1.396.300
Forventet levetid, år	10	10
Opvakemaskine (2019/2020)		
Kostpris pr. 1. juli	37.488	37.488
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	37.488	37.488
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	24.992	12.496
Årets afskrivning	12.496	12.496
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	37.488	24.992
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0	12.496
Forventet levetid, år	3	3
Regnskabsmæssig værdi installationer ultimo	1.221.763	1.408.796
Note 13. Vaskeri, indeholdt i valuarvurdering		
Kostpris pr. 1. juli	1.459.668	1.459.668
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	1.459.668	1.459.668
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	952.410	806.443
Årets afskrivning	141.288	145.967
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	1.093.698	952.410
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	365.970	507.258
Forventet levetid, år	10	10

Noter til balancen pr. 30. juni

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 14. Byggesag, altaner og vinduer		
Saldo pr. 1. juli	0	0
Afholdte udgifter i året		
Håndværkere	5.250.000	0
Rådgiver og ingeniør	873.378	0
Forsikring	79.282	0
Juridisk og administrationsbistand	118.750	0
	6.321.410	0
 Note 15. Grundejernes investeringsfond		
Saldo pr. 1. juli	208.901	0
Hensat i perioden § 119	0	189.848
Udgifter afholdt § 119	0	-443.525
Hensat i perioden § 120	0	174.213
Udgifter afholdt § 120	0	0
Renter	0	993
Regulering tidligere år	-42.049	287.372
	166.852	208.901
 Hensat i perioden § 119 til senere indbetaling	166.896	
Hensat i perioden § 120 til senere indbetaling	153.232	
	486.980	208.901
 Note 16. Likvide beholdninger		
Lån & Spar Bank 4024 083484 - Driftskonto	88.618.305	17.476.016
Lån & Spar Bank 4024 083492 - Faldstammer	1.871.079	1.883.438
Lån & Spar Bank 4024 083514 - Bestyrelseskonto	6.676	4
Lån & Spar Bank 4024 083522 - Fælleshus	58.579	33.848
Lån & Spar Bank 4024 083549 - Eventudvalgskonto	94	5.731
Kassebeholdning, fælleshus	6.590	6.590
Izettle konto, fælleshus	8.529	8.529
	90.569.852	19.414.155

Noter til balancen

Note 17. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2022

Lånetype	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark obligationslån* Pålydende rente 1,00 % p.a. opr. kr. 75.766.000 Obligationsgælden udgør kr. 75.766.000	74,44	27 år 6 mdr	1.098.607	0	75.766.000	0	56.400.210
Realkredit Danmark kontantlån Pålydende rente 1,0612 % p.a. opr. kr. 3.083.000 Obligationsgælden udgør kr. 36.750.900	77,97	28 år 6 mdr	561.090	1.089.856	36.446.680	1.101.467	28.654.676
Realkredit Danmark kontantlån Pålydende rente 3,1268 % p.a. opr. kr. 76.104.000 Obligationsgælden udgør kr. 76.994.469	93,55	29 år 10 mdr	582.524	334.107	75.769.893	1.568.147	72.028.326
Grundejernes Inv. Fond, Fast rente, 1,50% opr. kr. 5.258.000	100,00	16 år	56.395	196.209	3.636.802	199.168	3.636.802
			2.298.616	1.620.172	191.619.374	2.868.782	160.720.014

* afdragsfriheden ophører 30. september 2029

Noter til balancen pr. 30. juni

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 18. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	2.368.542	2.356.655
Fjernvarmeomkostning	1.720.890	1.953.502
	647.652	403.153
Note 19. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	60.500	60.500
Administrator, inkl. mellemregning	202.131	48.384
Fjernvarme og el	2.999	115.134
Vicevært	129.531	242.794
Valuar	19.625	29.214
Håndværkeromkostninger og anskaffelser, byggesag	228.105	93.254
Øvrig gæld	2.174	5.150
	645.065	594.430
Note 20. Fælleshusregnskab		
Lejeindtægter	64.982	5.800
Drift	-1.374	-4.717
Rengøring og vedligeholdelse	-5.096	-15.768
Nyanskaffelser	-108.326	0
Gebyrer	0	-137
	-49.814	-14.822

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 192.325.502 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende andelsboligforeningen. Dog har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkredit- eller pengeinstitutlån, som er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt, solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.321.709 (2022) for 5 medlemmer, og 10% i selvrisko.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er i denne forening tale om et fælleshus der er registreret som erhvervslejemål, hvorfor der ikke indregnes udskudt skat.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 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:

	31.12.20	31.12.21	31.12.22		
	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	22.048	22.218	363	22.500
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.908	1.738	25	1.456
B4	Erhvervslejemål	498	498	8	496
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager, p-plads)	54	54	1	54
B6	I alt	24.508	24.508	397	24.506

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende andelsboligforeningen. Dog har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkredit- eller pengeinstitutlån, som er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt, solidarisk, såfremt kreditor har		

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.22 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		454.800.000	18.559	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.22 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		96.976.793	3.957	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			21,3	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	1.171.562	x 12	/ 22.500	625
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 22.500	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 22.500	0

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	228	48	148

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.000	Andelsværdi på balancedagen (note 23) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	4.558	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.558	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	196	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	23	196	34

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57,4

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	60	50	72

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2022, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.156	10.242
Valuarvurdering	20.213	18.559
Anskaffelsessum (kostpris)	2.209	2.028
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.558	4.184
Foreslået andelsværdi	13.000	11.936
Reserver uden for andelsværdi	4.310	3.957
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		582
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		709
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		2.081
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		55
Finansielle poster, netto		27
Afdrag		12
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		85

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		261.600.640
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	454.800.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-454.800.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	191.619.374	
Prioritetsgæld, kursværdi	-160.720.014	30.899.360
		292.500.000

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2022

Værdi pr. m ² pr. 30. juni 2022	<u>292.500.000</u> 22.500	13.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. oktober 2021)		12.000,00

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den maksimale andelsværdi ved beregning uden reserver (alternativ)

Foreningens egenkapital		358.577.432
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	454.800.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-454.800.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	191.619.374	
Prioritetsgæld, kursværdi	-160.720.014	30.899.360
		389.476.793
Den maksimale værdi uden reserver pr. m ² pr. 30. juni 2022	<u>389.476.793</u> 22.500	17.310,08

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Areal	2020/21		Antal andele i regnskabsåret	2021/22	
	Andelsværdi pr. andelstype Kr.	Andelsværdi inkl. indskud Kr.		Andelsværdi pr. andelstype Kr.	Andelsværdi inkl. indskud Kr.
44 m ²	528.000	528.000	1	572.000	572.000
54 m ²	648.000	90.072.000	136	702.000	95.472.000
55 m ²	660.000	4.620.000	8	715.000	5.720.000
56 m ²	672.000	72.576.000	114	728.000	82.992.000
58 m ²	696.000	6.264.000	9	754.000	6.786.000
61 m ²	732.000	18.300.000	26	793.000	20.618.000
62 m ²	744.000	2.976.000	4	806.000	3.224.000
63 m ²	756.000	7.536.000	6	819.000	4.914.000
64 m ²	768.000	1.536.000	2	832.000	1.664.000
71 m ²	852.000	6.816.000	8	923.000	7.384.000
75 m ²	900.000	5.400.000	6	975.000	5.850.000
76 m ²	912.000	3.648.000	4	988.000	3.952.000
78 m ²	936.000	2.808.000	3	1.014.000	3.042.000
79 m ²	948.000	4.740.000	5	1.027.000	5.135.000
108 m ²	1.296.000	4.256.000	13	1.404.000	18.252.000
110 m ²	1.320.000	2.640.000	2	1.430.000	2.860.000
112 m ²	1.344.000	18.816.000	12	1.456.000	17.472.000
122 m ²	1.464.000	4.392.000	3	1.586.000	4.758.000
141 m ²	1.692.000	1.692.000	1	1.833.000	1.833.000
		259.616.000	363		292.500.000

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Alexander Olin Barfoed

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-815784310013
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 17:17:09
Underskrevet med NemID

Nicolaj Åbroe Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-169610595114
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 17:17:39
Underskrevet med NemID

Søren Buhl Simonsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-599990428229
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 17:22:02
Underskrevet med NemID

Emilie Munch Johnson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-706641025191
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 17:27:39
Underskrevet med NemID

Oliver Knights Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-289450300324
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 17:20:57
Underskrevet med NemID

Niels Hupfeld

Som Administrator NEM ID
PID: 9208-2002-2-479905432377
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 17:21:13
Underskrevet med NemID

Morten Michael Kertesz

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 12232655
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 17:36:00
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 53de2emkTsm248366671

Fuldmagtsblanket

Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997, ordinær generalforsamling torsdag den 29. september 2022, kl. 18.00, på Biblioteket, Rentemestervej 76, 2400 København NV

Andelshaverens navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

Andels nr.: _____

Afgiver hermed følgende fuldmagt til den indkaldte ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 torsdag den 29. september 2022 kl. 18.00 i henhold til nedenstående:

Fuldmagt gives til:

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

Jf. andelsboligforeningens vedtægter § 26 kan en andelshaver kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Dato:

Underskrift