

REVISIONSFIRMAET Zinnsgade 7 ApS
Statsautoriseret revisor

Årsrapport 2022

for
Andelsboligforeningen Øster Farimagsgade 77 / Collinsgade 3

CVR-nr: 87692728

**Zinnsgade 7
2100 København Ø
CVR-nr: 83005815
Telefon 40869244
Email: revisor@zinnsgade7.dk**

Side:

INDHOLDSFORTEGNELSE.

Revisorerklæring	1.
Bestyrelsens underskrifter	1.
Anvendt regnskabspraksis	2.
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	3.
Balance pr. 31. december 2022	4.
Noter	5. - 8.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Øster Farimagsgade 77 / Collinsgade 3

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsforeningen for året 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. marts 2023


Gregers Holm-Nielsen
statsautoriseret revisor

Bestyrelsens underskrifter, den 25/5 - 2023

03.06.2023 

11. 06. 2023 Thomas Wan

14/6-23



03. juni 2023



25/5 

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Renskabsposterne er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

Balancen

Ejendommen er optaget til anskaffelsværdi med tillæg af foretagne forbedringer samt løbende opskrivninger med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, idet det skønnes at denne ikke har været udsat for værdiforringelse.

Tilgodehavender og gæld optages til nominel værdi

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022 kr.	budget 2023	2021 kr.
Lejeindtægter og boligafgifter	920.344	921.868	926.721
Ejendommens omkostninger:			
Administrationsomkostninger	96.202	95.100	71.401
Ejendomsudgifter	782.990	594.000	477.429
Omkostninger i alt	879.192	689.100	548.830
Resultat før afskrivninger	41.152	232.768	377.891
Afskrivninger	0	0	0
Resultat før finansielle poster	41.152	232.768	377.891
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle udgifter	93.959	91.500	98.871
Årets resultat før skat	-52.807	141.268	279.020
Skat	0	0	0
Årets resultat	-52.807	141.268	279.020
Disponering af årets resultat			
Årets resultat	-52.807	279.020	
Overført fra tidligere år	-723.610	-1.002.630	
Til disposition	-776.417	-723.610	
Overført til næste år	-776.417	-723.610	
I alt	-776.417	-723.610	
Afdrag prioritetsgæld	181.336	183.431	179.264
Driftens likviditetsvirkning	-234.143	-42.163	99.756

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

	2022	2021
	kr.	kr.
Ejendom	60.500.000	57.600.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>60.500.000</u>	<u>57.600.000</u>
Andre tilgodehavender	9.355	20.204
Mellemregning HOFOR	9.152	0
Likvide beholdninger	<u>541.181</u>	<u>737.076</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>559.688</u>	<u>757.280</u>
AKTIVER I ALT	<u>61.059.688</u>	<u>58.357.280</u>

PASSIVER

Andelskapital	33.578	33.578
Opskrivning af ejendom	55.763.187	52.863.187
Overført til næste år	<u>-776.417</u>	<u>-723.610</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>55.020.348</u>	<u>52.173.155</u>
Deposita	229.111	225.979
Prioritetsgæld	5.710.720	5.892.056
Mellemregning HOFOR	0	2.498
Varmeregnskab	<u>99.509</u>	<u>63.592</u>
GÆLD I ALT	<u>6.039.340</u>	<u>6.184.125</u>
PASSIVER I ALT	<u>61.059.688</u>	<u>58.357.280</u>

Specifikationer til årsrapporten 2022

	2022	budget 2023	2021
Lejeindtægter og boligafgift			
Boligafgift	819.476	819.000	817.524
TV-betaling	32.866	33.000	33.964
Andre indtægter	5.568	5.568	17.906
Vaskeri	17.427	17.500	13.200
Ordinær husleje	45.007	46.800	44.127
	<u>920.344</u>	<u>921.868</u>	<u>926.721</u>

Administrationsomkostninger

Administration	21.250	21.250	21.250
Revisor	15.000	15.000	15.000
Valuar/Arkitekt/Advokat	43.859	35.000	18.125
Kontingent	4.150	4.850	4.066
Gebyrer og Porto	5.270	7.000	6.151
Diverse	2.252	4.000	468
Mødeomkostninger/Beboerfest	4.421	8.000	6.341
	<u>96.202</u>	<u>95.100</u>	<u>71.401</u>

Lokaleomkostninger

Reparation og vedligeholdelse	298.950	90.000	74.830
Ejendomsskat	164.087	175.000	156.401
El og gas	22.653	23.000	12.754
Vandafgift	63.440	65.000	53.093
Forsikring	99.020	100.000	94.362
TV - radio udgifter	32.492	33.000	34.891
Gården - Gårdlaug	32.469	35.000	35.053
Småanskaffelser	1.821	3.000	2.209
Diverse <i>Trappvask m.v. Allkvar 1.000 pr. kvart.</i>	68.058	70.000	13.836
	<u>782.990</u>	<u>594.000</u>	<u>477.429</u>

Varmeregnskab 2022

Varmeregnskab 2021	63.592	87.859	35.231
A`conto indbetalinger 2022	199.231	201.264	201.264
Afholdte varmeudgifter 2023	-163.314	-185.000	-172.903
Afregnet vedr. 2021	0	0	0
	<u>99.509</u>	<u>104.123</u>	<u>63.592</u>

Ejendom incl. anlæg m.v.

Oprindelig anskaffelsessum	4.600.000
Opskrivning 1999	300.000
Forbedring 2000	136.813
Opskrivning 2005	13.463.187
Opskrivning 2006	6.700.000
Opskrivning 2008	4.400.000
Opskrivning 2013	3.200.000
Opskrivning 2014	3.200.000
Opskrivning 2015	6.000.000
Opskrivning 2016	2.750.000
Opskrivning 2017	2.000.000
Opskrivning 2018	500.000
Opskrivning 2019	2.500.000
Opskrivning 2020	7.850.000
Opskrivning 2021	<u>2.900.000</u>
	<u>60.500.000</u>

Andelskroneberegning

Andelskronens værdi pr. 31. december 2022, er beregnet efter forslag fra bestyrelsen i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 31. marts 2023:

			Sidste årsvurdering
Egenkapital iflg. regnskab		55.020.348	52.173.155
Handelsværdi	59.800.000		
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0		
Ejendommens bogførte værdi	60.500.000	-700.000	2.900.000
		<u>54.320.348</u>	<u>55.073.155</u>
Kursregulering, prioritetsgæld	Kursværdi Nominelt 4.305.652 5.710.720	1.405.068	144.179
Reguleret egenkapital		<u>55.725.416</u>	<u>55.217.334</u>
Andelskrone	<u>55.725.416</u> 33.578	1.659	1.644

Handelsværdimetoden kan anvendes, da ejendommen sidst er vurderet af valuar 29-01-2023.

Bestyrelsen indstiller andelskroneværdien til kr. 1.659

I henhold til generalforsamlingsbeslutning er andelskronen gældende fra generalforsamlingsdatoen til den følgende generalforsamling.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR ÅRET 2022

CVR-NR: 87 69 27 28

Samlede bruttoindtægter excl. varme og TV	<u>887.478</u>
Skattepligtig bruttoindtægt	<u>45.007</u>
Administrationsomkostninger	96.202
Ejendomsudgifter	782.990
TV-betaling	-32.492
Skattemæssige afskrivninger	<u>0</u>
Samlede omkostninger excl. varme	<u>846.700</u>
Netto finansieringsudgifter	93.959
Samlede bruttoudgifter	<u>940.659</u>
Skattemæssig nettoudgift, $45.007 * 940.659 / 887.478$	47.704
Skattepligtig indkomst	<u>-2.697</u>
Underskudsfræmførsel	0
Indkomst herefter	<u>0</u>
Beregnet skat	<u>0</u>
Underskud til fræmførsel 1. januar 2022	385.074
Tilgang 2022	<u>2.697</u>
I alt til fræmførsel	<u>387.771</u>