

Andelsboligforeningen Postgården

Jagtvej 68-70, 2200 København N

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

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

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Postgården
Jagtvej 68-70
2200 København N

CVR-nr.: 19 03 58 08

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 1.336.200

Andelshavere: 88

Ejendommen

Matrikelnr: 1804 Valby

Bestyrelse

Morten Jordt Duedahl

Marijana Jankoviz

Mads Jarner Brevadt

Signe Faurschou

Søren Funch Grønberg

Jannik Rydahl

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Andelsboligforeningen Postgården.

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. 30. september 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 N, den 20. december 2022

Bestyrelsen

Morten Jordt Duedahl

Marijana Jankoviz

Mads Jarner Brevadt

Signe Faurschou

Søren Funch Grønbjerg

Jannik Rydahl

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Postgården har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København N, den 20. december 2022

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Postgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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. september 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 Postgården har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger 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 20. december 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Postgården 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Indvendig vedligeholdelse er flyttet fra gældsforpligtelser til hensatte forpligtelser

Ændringerne har ikke påvirket egenkapital eller resultat i indeværende år eller i sammenligningsåret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 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.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

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 fremførelse, 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.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 24, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

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

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget		Budget	
	2022/23 (ej revideret)	2021/22	2021/22 (ej revideret)	2020/21
Indtægter, andelshavere stigning 1/3 2023 - 15%	886.500	815.078	815.000	814.484
1 Indtægter, andre	2.850.000	2.583.259	2.901.000	2.843.537
2 Øvrige indtægter	300.000	339.893	300.000	314.035
Indtægter i alt	4.036.500	3.738.230	4.016.000	3.972.056
3 Personaleomkostninger	-375.000	-442.129	-485.000	-419.771
4 Ejendomsskat og forsikringer	-700.000	-699.590	-670.000	-666.448
5 Forbrugsafgifter	-750.000	-785.506	-630.000	-626.800
6 Renholdelse og udenomsarealer	-235.000	-256.719	-150.000	-215.807
7 Vedligeholdelse, løbende	-800.000	-1.140.507	-1.000.000	-978.133
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	-12.301
9 Administrationsomkostninger	-400.000	-383.670	-375.000	-375.251
10 Foreningsomkostninger	-45.000	-41.525	-40.000	-39.880
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-17.000	-17.250	-17.000	-17.156
Antenneregnskab	0	4.758	0	2.313
Omkostninger i alt	-3.322.000	-3.762.138	-3.367.000	-3.349.234
Resultat før finansielle poster	714.500	-23.908	649.000	622.822
11 Finansielle indtægter	132.000	146.834	147.000	161.239
12 Finansielle omkostninger	-170.000	-250.963	-170.000	-178.331
Finansielle poster netto	-38.000	-104.129	-23.000	-17.092
Resultat før skat	676.500	-128.037	626.000	605.730
13 Skat af årets resultat	-150.000	-156.866	-150.000	-104.365
Årets resultat	526.500	-284.903	476.000	501.365

Indtægter og omkostninger vedr. altanprojekt er ikke medtaget i budget for 2022/23.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Budget 2022/23 <u>(ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>	Budget 2021/22 <u>(ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	526.500	-284.903	476.000	501.365
Disponeret i alt	526.500	-284.903	476.000	501.365
Årets resultat	526.500	-284.903	476.000	501.365
Betalte prioritetsafdrag	-1.425.154	-1.418.861	-1.418.861	-1.412.956
Modtagne afdrag på gældsbev.	796.843	782.009	758.136	767.604
Likviditetsresultat i alt	-101.811	-921.755	-184.725	-143.987

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	216.260.602	211.133.632
15	Igangværende byggesag altanprojekt	7.883.042	955.403
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>224.143.644</u>	<u>212.089.035</u>
16	Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue. Restløbetid 9 år	6.425.356	7.207.368
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.425.356</u>	<u>7.207.368</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>230.569.000</u>	<u>219.296.403</u>
Omsætningsaktiver			
17	Restancer	57.911	1.593.928
18	Andre tilgodehavender	398.149	1.313.281
	Periodeafgrænsningsposter	573.581	534.024
	Tilgodehavender i alt	<u>1.029.641</u>	<u>3.441.233</u>
19	Likvide beholdninger	<u>214.742</u>	<u>904.649</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.244.383</u>	<u>4.345.882</u>
	Aktiver i alt	<u>231.813.383</u>	<u>223.642.285</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
Reserve for opskrivning af ejendom	175.132.141	170.005.171
Overført resultat m.v.	9.896.076	16.293.929
Egenkapital før andre reserver	<u>186.364.417</u>	<u>187.635.300</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	13.530.000	10.917.050
Reserve for altanprojekt	3.500.000	0
Andre reserver	<u>17.030.000</u>	<u>10.917.050</u>
Egenkapital i alt	<u>203.394.417</u>	<u>198.552.350</u>
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	167.654	155.626
Hensatte forpligtelser i alt	<u>167.654</u>	<u>155.626</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gældsforpligtelser			
20	Gæld til realkreditinstitutter	16.466.406	17.891.561
	Gældsbreve altaner	3.058.823	0
	Deposita og forudbetalt leje	1.228.975	1.259.786
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.754.204</u>	<u>19.151.347</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.425.154	1.418.861
	Gæld til pengeinstitutter	3.578.225	0
	Mellemregning med andelshavere	1.547.822	3.673.508
	Skyldig skat	134.222	8.304
21	Varmeregnskab	274.059	245.173
22	Anden gæld	537.626	437.116
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.497.108</u>	<u>5.782.962</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.251.312</u>	<u>24.934.309</u>
	Passiver i alt	<u>231.813.383</u>	<u>223.642.285</u>
23	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
24	Nøgleoplysninger		
25	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 30. september

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	170.005.171	146.418.371
Årets opskrivninger	5.126.970	23.586.800
	<u>175.132.141</u>	<u>170.005.171</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	16.293.929	21.190.653
Overført til reserve for altanprojekt	-3.500.000	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-2.612.950	0
Overført til andre reserver	0	-5.398.089
Restandel af årets resultat	-284.903	501.365
	<u>9.896.076</u>	<u>16.293.929</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>186.364.417</u>	<u>187.635.300</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	10.917.050	5.518.961
Overført fra overført resultat	2.612.950	5.398.089
	<u>13.530.000</u>	<u>10.917.050</u>
Reserve for altanprojekt		
Overført fra overført resultat	3.500.000	0
	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver i alt	<u>17.030.000</u>	<u>10.917.050</u>
Egenkapital i alt	<u>203.394.417</u>	<u>198.552.350</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Indtægter, andre		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	407.489	395.784
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.159.856	3.268.967
Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	110.236	108.282
Tomgangsvarme og lejetab	-165.479	-653
Ydelse vuggestue	-928.843	-928.843
	<u>2.583.259</u>	<u>2.843.537</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	36.350	41.150
Varmeregnskab	146.034	127.601
Delmoms	155.045	145.284
Øvrige indtægter	2.464	0
	<u>339.893</u>	<u>314.035</u>
3. Personaleomkostninger		
Viceværtbureau	315.108	293.027
Dagpengeforsikring og arbejdsskedeforsikring	7.782	6.787
Inspektør	119.239	119.957
	<u>442.129</u>	<u>419.771</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	456.800	456.800
Forsikringer	187.332	185.277
Abonnementer	55.458	24.371
	<u>699.590</u>	<u>666.448</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
5. Forbrugsafgifter		
Vandforbrug fællesarealer	370.289	312.156
Renovation	245.241	210.770
Elforbrug fællesarealer	114.341	65.189
Abonnement Fibernet	<u>55.635</u>	<u>38.685</u>
	<u>785.506</u>	<u>626.800</u>
6. Renholdelse og udenomsarealer		
Trappevask, vinduespolering mv.	182.568	134.585
Skadeservice og skimmelsvamp	2.374	12.261
Snerydning	1.899	0
Affaldshåndtering herunder tømning af loftrum	7.569	8.295
Diverse rengøringsartikler	223	0
Renholdelse af fortov	19.467	21.814
Affaldssække mv.	17.829	15.144
Graffitirens	<u>24.790</u>	<u>23.708</u>
	<u>256.719</u>	<u>215.807</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	18.697	4.132
Varmeanlæg, stistreng mv.	6.983	39.641
Maler, herunder maling af bagtrapper	115.211	166.614
Elektriker herunder udskiftning af lamper i trappeopgang	77.933	16.197
Glarmester herunder montering af butiksvinduer og kældervinduer	237.051	4.765
Murer pudsning opgange og kælder mv.	204.680	139.259
Tømrer herunder nye gelændere	65.961	265.155
VVS og blikkenslager, faldstammer mv.	191.612	241.987
Låseservice, nye nøgler	22.441	19.410
Småanskaffelser mv.	29.377	31.982
Elevator	14.864	10.774
Salg af nøgler	-5.760	-13.440
Tekniker	7.200	12.805
Gårdhave herunder gartner	155.349	15.246
Navneskilte	0	1.732
Forsikringskader	-3.384	21.874
Porte m.m.	2.292	0
	<u>1.140.507</u>	<u>978.133</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Udskriftning af tag restbeløb	<u>0</u>	<u>12.301</u>
	<u>0</u>	<u>12.301</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	203.143	206.644
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	32.500
Anden assistance revisor vedrørende tilgodehavende vuggestue, opgørelse skattemæssige afskrivninger opgørelse af moms samt diverse bogføringsmæssig assistance	20.360	20.426
Rådgivning vedr. fastfrysning andelskrone herunder ændret regnskab	0	5.625
Anden assistance revisor vedrørende altanprojekt	20.000	0
Advokathonorar	0	31.300
Varmeregnskabshonorar	37.569	35.867
Gebyrer m.v.	19.210	18.864
Kontorartikler	2.210	3.446
Generalforsamling mv.	10.138	7.629
Diverse	4.706	0
Revisor, deltagelse i generalforsamling og bestyrelsesmøde	12.000	7.500
Blomster, gaver	876	3.450
Kassedifference	0	2.000
Drift af inspektørkontor	1.549	0
Drift vaskeri, vaskerigebyrer	2.016	0
Udlejningsomkostninger	17.393	0
	<u>383.670</u>	<u>375.251</u>
10. Foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	23.400	23.100
Valuarvurdering	18.125	16.780
	<u>41.525</u>	<u>39.880</u>
11. Finansielle indtægter		
Renteindtægter Vuggestue	146.834	161.239
	<u>146.834</u>	<u>161.239</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
12. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	148.879	163.424
Renter, pengeinstitutter	10.438	12.830
Renter, altanlån	11.058	0
Renter, gældsbreve	27.358	0
Renter, diverse	0	2.077
Låneomkostninger og tinglysningsgebyr altanlån	53.230	0
	<u>250.963</u>	<u>178.331</u>
13. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	156.876	104.365
Regulering af tidligere års skat	-10	0
	<u>156.866</u>	<u>104.365</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2021	41.128.461	41.128.461
Anskaffelsessum 30. september 2022	41.128.461	41.128.461
Opskrivninger 1. oktober 2021	170.005.171	146.418.371
Årets regulering	5.126.970	23.586.800
Opskrivninger 30. september 2022	175.132.141	170.005.171
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	216.260.602	211.133.632
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	106.000.000	106.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa den 30. september 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 218,3 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,3 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20	år
OMK-leje pr. m ²	582	kr./m ²
Merlejeindtægt ved modernisering	1.650	kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.000	kr./m ²

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen 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 41.128.461 kr tillagt værdi af igangværende altanprojekt kr. 7.883.042, i alt kr. 49.011.503.

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
15. Igangværende byggesag altanprojekt		
Anskaffelsessum 1. oktober 2021	955.403	0
Tilgang i årets løb	<u>6.927.639</u>	<u>955.403</u>
Anskaffelsessum 30. september 2022	<u>7.883.042</u>	<u>955.403</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>7.883.042</u>	<u>955.403</u>
16. Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue. Restløbetid 9 år		
Tilgodehavende primo	7.207.365	7.974.972
Renter realkreditlån	146.834	161.239
Ydelse	<u>-928.843</u>	<u>-928.843</u>
	<u>6.425.356</u>	<u>7.207.368</u>
17. Restancer		
Andelshaver vedr. salg	0	1.297.500
Restancer lejere og erhvervslejere	169.411	296.428
Nedskrivning på restancer, erhvervslejer	<u>-111.500</u>	<u>0</u>
	<u>57.911</u>	<u>1.593.928</u>
18. Andre tilgodehavender		
Moms	11.152	151.861
Diverse tilgodehavender	1.485	22.905
Tilgodehavende forsikring	0	27.163
Afdragsordning lejere	138.046	0
Mellemregning administrator	<u>247.466</u>	<u>1.111.352</u>
	<u>398.149</u>	<u>1.313.281</u>

Noter

				<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
19. Likvide beholdninger					
Nordea, driftskonto				214.742	833.527
Nordea, konto handler				0	71.122
				<u>214.742</u>	<u>904.649</u>
20. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit, kontantlån, 0,4428%	<u>148.879</u>	<u>1.418.861</u>	<u>15.243.926</u>	<u>17.891.560</u>	<u>19.310.422</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>17.891.560</u>	<u>19.310.422</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>148.879</u>	<u>1.418.861</u>	<u>15.243.926</u>	<u>17.891.560</u>	<u>19.310.422</u>
Betalte renter	<u>148.879</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				1.425.154	1.418.861
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>16.466.406</u>	<u>17.891.561</u>
				<u>17.891.560</u>	<u>19.310.422</u>
21. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto				865.143	853.783
Fjernvarmeomkostning				-595.084	-614.490
EMO				0	-4.120
Depositum varme				<u>4.000</u>	<u>10.000</u>
				<u>274.059</u>	<u>245.173</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
22. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	3.784	3.784
Feriepengeforpligtelse funktionærer	7.560	7.560
Revisor	60.000	40.000
Diverse regninger	466.282	376.772
Skyldige udlæg	<u>0</u>	<u>9.000</u>
	<u>537.626</u>	<u>437.116</u>

23. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.892 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2022 udgør 216.261 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 10.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2022 udgør 216.261 t.kr.

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse udgør t.kr. 1.322.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Andelsboligforeningen udlejer fortsat lejligheder og erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Postgården 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	30/09 2020	30/09 2021	30/09 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.681	6.681	88	6.681
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	507	507	7	507
B4	Erhvervslejemål	1.782	2.509	11	2.509
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	551	551	0	551
B6	I alt	9.521	10.248	106	10.248

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1996	
D2	Ejendommens opførelsesår	1919-1941	

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	218.341.000	21.306	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2022 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.030.000	1.662	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
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:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	68.523 * 12 /	6.681	123
H2	Erhvervslejeindtægter	192.007 * 12 /	6.681	345
H3	Boliglejeindtægter	32.674 * 12 /	6.681	59
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-388	75	-43

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m²
K1	Andelsværdi			28.291
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.042
K3	Teknisk andelsværdi			32.333
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	150	95	111
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	274	1	0
M3	Vedligeholdelse i alt	424	96	111
Forklaring på udregning:				
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100				
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen				
Felt nr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			87
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	198	211	212

Noter

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	186.364.417
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.891.560
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.243.926
Ejendom regnskabsmæssig værdi	-216.260.602
Altanprojekt regnskabsmæssig værdi	-7.883.042
Tilgodehavende vuggestue regnskabsmæssig værdi	-6.425.356
Ejendom - valuarvurdering	230.569.000
	189.012.051

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 10. oktober 2022.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	6.681
---	-------

Værdi pr. fordelingstal	28.291
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. januar 2022)	27.977
---	---------------