

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTRIGSGÅRDEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Østrigsgården Østrigsgade 25 st. Serbiensgade 3 2300 København S  Ejendomme: Matr. nr. 1337 Sundbyøster  CVR-nr.: 81 02 54 28 Stiftet: 1. maj 1977 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Christiansen, bestyrelsesformand Kasper Søndergaard Thomas Buchholdt Thomas Molsbak Camilla Husted Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Østrigsgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Peter Christiansen  
Bestyrelsesformand

\_\_\_\_\_  
Kasper Søndergaard

\_\_\_\_\_  
Thomas Buchholdt

\_\_\_\_\_  
Thomas Molsbak

\_\_\_\_\_  
Camilla Husted Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Østrigsgården*

#### **Konklusion**

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

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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Østrigsgården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>			
Andelsboliger.....	29	2.419			
Erhvervslejemål.....	1	104			
	<b>30</b>	<b>2.523</b>			
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		887			
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.402	11.891			
Valuarvurdering.....	26.540	25.446			
Anskaffelsessum (kostpris).....	806	773			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	214	205			
Foreslået andelsværdi.....	22.437	21.512			
Reserver uden for andelsværdi.....	3.921	3.760			
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>			
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		496			
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		288			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		48 %			
Øvrige omkostninger.....		40 %			
Finansielle poster, netto.....		3 %			
Afdrag.....		9 %			
		<b>100 %</b>			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96 %			
Udvikling i hovedtal	2022	2021	2020	2019	2018
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018 = index 100).....	98	98	98	98	100
Vedtaget andelskrone.....		78,68	64,23	63,83	41,36

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Østrigsgården for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder forsikringer, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bankrenter.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

### Likviditetsresultat

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0%

#### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til den nominelle værdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Afdragsfond indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" 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 opskrivning af foreningens ejendom. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		1.199.557	1.200.000	1.199.557
Lejeindtægt, erhverv.....		30.000	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....		20.606	13.600	13.600
Øvrige indtægter.....		2.200	2.000	19.844
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.252.363</b>	<b>1.245.600</b>	<b>1.263.001</b>
Forsikringer.....	1	-73.133	-75.000	-75.918
Ejendomsskat m.v.....	2	-305.367	-300.000	-296.602
Renholdelse.....	3	-85.351	-80.000	-79.984
Vedligeholdelse.....	4	-772.242	-610.000	-259.921
Administrationsomkostninger.....	5	-171.852	-100.000	-104.136
Afskrivninger.....		-5.771	-6.500	-5.771
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.413.716</b>	<b>-1.171.500</b>	<b>-822.332</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-161.353</b>	<b>74.100</b>	<b>440.669</b>
Andre finansielle indtægter.....		-215	0	42
Andre finansielle omkostninger.....	6	-44.157	-45.000	-48.628
Finansielle poster.....		-44.372	-45.000	-48.586
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-205.725</b>	<b>29.100</b>	<b>392.083</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-205.725</b>	<b>29.100</b>	<b>392.083</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		71.436	-72.000	69.498
Overført restandel af årets resultat.....		-277.161	101.100	322.585
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-205.725</b>	<b>29.100</b>	<b>392.083</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-205.725	29.100	392.083
Afdrag på prioritetsgæld.....		-71.436	-72.000	-69.498
Afskrivninger.....		5.771	6.500	5.771
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-271.390</b>	<b>-36.400</b>	<b>328.356</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		64.200.000	64.200.000
Vaskeri.....		35.984	41.755
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>64.235.984</b>	<b>64.241.755</b>
Andre værdipapirer.....		353	816
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>353</b>	<b>816</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>64.236.337</b>	<b>64.242.571</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		19.564	675
Tilgodehavender.....		19.564	675
Likvide beholdninger.....	8	735.087	1.008.045
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>754.651</b>	<b>1.008.720</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>64.990.988</b>	<b>65.251.291</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		689.824	689.824
Afdragsfond.....		7.922.750	7.851.314
Overført resultat.....		45.684.201	45.753.371
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>54.296.775</b>	<b>54.294.509</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		9.422.009	9.630.000
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>9.422.009</b>	<b>9.630.000</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>9.422.009</b>	<b>9.630.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>63.718.784</b>	<b>63.924.509</b>
Prioritetsgæld.....	9	1.006.589	1.079.451
Deposita og forudbetalt leje.....		19.500	19.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.026.089</b>	<b>1.098.951</b>
Prioritetsgæld.....	9	73.426	72.000
Mellemregning andelshavere ved salg.....		35.323	22.909
Anden gæld.....	10	73.501	80.842
Varmeregnskab.....		63.865	52.080
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>246.115</b>	<b>227.831</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.272.204</b>	<b>1.326.782</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>64.990.988</b>	<b>65.251.291</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	689.824	689.824
	<b>689.824</b>	<b>689.824</b>
<b>Afdragsfond</b>		
Primo.....	7.851.314	7.781.816
Årets regulering.....	71.436	69.498
	<b>7.922.750</b>	<b>7.851.314</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	45.753.371	35.860.786
Opskrivning ejendom.....	0	11.000.000
Overført fra/ til andre reserver.....	207.991	-1.430.000
Rest af årets resultat.....	-277.161	322.585
	<b>45.684.201</b>	<b>45.753.371</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>54.296.775</b>	<b>54.294.509</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	9.630.000	8.200.000
Overførsel til/ fra overført resultat.....	-207.991	1.430.000
	<b>9.422.009</b>	<b>9.630.000</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>9.422.009</b>	<b>9.630.000</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>9.422.009</b>	<b>9.630.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>63.718.784</b>	<b>63.924.509</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Forsikringer</b>			<b>1</b>
Bygningsforsikring.....	59.063	56.681	
Falck.....	6.078	5.791	
ABF.....	7.992	13.446	
	<b>73.133</b>	<b>75.918</b>	
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>2</b>
Elektricitet.....	47.531	20.646	
Vandafgifter.....	72.829	99.294	
Renovation.....	70.332	61.987	
Ejendomsskat.....	114.675	114.675	
	<b>305.367</b>	<b>296.602</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>3</b>
Ejendomsservice.....	85.351	69.827	
Rengøring.....	0	10.157	
	<b>85.351</b>	<b>79.984</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Blikkenslager.....	280.226	13.047	
Murer.....	275.143	72.469	
Elektriker.....	100.852	73.285	
Maler.....	13.000	800	
Låseservice.....	0	240	
Vaskeriudgifter.....	36.672	1.272	
Glarmester.....	10.814	0	
Gårdanlæg.....	55.535	55.535	
Bærende bjælke.....	0	23.758	
Diverse vedligeholdelse.....	0	19.515	
	<b>772.242</b>	<b>259.921</b>	

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Trykning af regnskaber.....	2.000	1.875	
Bogføringsassistance m.v.....	23.500	23.963	
Revision og regnskab(inkl. rest tidligere år kr. 5.750).....	33.750	28.225	
Varmeregnskab.....	27.301	0	
Valuarhonorar.....	20.000	18.750	
Rådgivningshonorarer.....	33.442	0	
IT omkostninger.....	468	468	
Kopier, porto, gebyrer m.v.....	9.381	8.501	
Hybridnet.....	-6.617	7.997	
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	8.760	7.900	
Telefon og varme, bestyrelseslokale.....	5.913	6.228	
Småanskaffelser.....	2.071	229	
Diverse omkostninger.....	11.883	0	
	<b>171.852</b>	<b>104.136</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>6</b>
Renteomkostninger bank.....	6.939	9.087	
Prioritetsrenter.....	37.218	39.541	
	<b>44.157</b>	<b>48.628</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>7</b>
	Grunde og bygninger	Vaskeri	
Anskaffelsessum.....	1.950.000	74.323	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>1.950.000</b>	<b>74.323</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	62.250.000	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>62.250.000</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	0	32.568	
Årets afskrivninger.....	0	5.771	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>38.339</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>64.200.000</b>	<b>35.984</b>	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 kr. 64.200.000 i henhold til vurdering af 3. februar 2023 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 30.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 1.950.000 kr.



## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>8</b>
Nordea.....	624.447	930.806	
Danske Bank.....	71.941	56.462	
Kassebeholdning.....	38.699	20.777	
	<b>735.087</b>	<b>1.008.045</b>	

**Prioritetsgæld**

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 1.571.000.....	1.151.451	71.436	37.218	1.080.015	1.037.582
	<b>1.151.451</b>	<b>71.436</b>	<b>37.218</b>	<b>1.080.015</b>	<b>1.037.582</b>
				2022 kr.	2021 kr.

**Specifikation af prioritetsgæld i balancen:**

Kort del af gæld (under 1 år).....	73.426	72.000
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	1.006.589	1.079.451
	<b>1.080.015</b>	<b>1.151.451</b>

**Informationer om indregnede lån**

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 2,7588% og en restløbetid på 12 ½ år.

	2022 kr.	2021 kr.	10
<b>Anden gæld</b>			
TM EL.....	0	4.903	
Skyldig rengøring.....	0	781	
Skyldig revision og regnskab.....	28.000	23.000	
Honorar valuarvurdering.....	20.000	18.750	
Skyldig bogføring.....	23.501	22.502	
Diverse omkostningskreditorer.....	0	9.031	
Trykning af regnskaber.....	2.000	1.875	
	<b>73.501</b>	<b>80.842</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****11****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns Kommune på 64.003 kr. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 8. april 2022, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 1.080, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 64.200.

**12**

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

13

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	29	2.419	2.421	2.421
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	104	103	103
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	30	2.523	2.524	2.524

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1914

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	64.200.000	25.446	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.422.009	3.734	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		15	

## NOTER

## Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	506
H2	12
H3	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	116	162	-85

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	22.437
K2	214
K3	22.651

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	110	103	306
M2	0	0	0
M3	110	103	306

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	28	29	30

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 54.296.775.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	1.950.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	64.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	30.000.000

Ejendommen blev den 3. februar 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhverv ApS til en kontant handelspris på kr. 64.200.000 pr. 31. december 2022.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		54.296.775
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	64.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>64.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.080.015	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.037.582</u>	42.433
Byfornyelsestilskud § 29.....		-64.003
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>54.275.205</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{54.275.205}{689.824} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 78,68 (78,68 pr. 31/12 2021).

## NOTER

## Note

Fordelingen af andelsværdien på andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Østrigsgade 21, st. th + 21, st. tv.....	32.768	2.578.179
Østrigsgade 21, 1. th + 21, 1. tv .....	33.907	2.667.796
Østrigsgade 21, 2. th + 21, 2. tv .....	33.907	2.667.796
Østrigsgade 21, 3. tv.....	18.521	1.457.228
Østrigsgade 21, 3. th.....	15.386	1.210.567
Østrigsgade 21, 4. tv.....	18.521	1.457.228
Østrigsgade 21, 4. th.....	15.386	1.210.567
Østrigsgade 23, st. tv.....	14.532	1.143.375
Østrigsgade 23, 1. tv/Østrigsgade 23, 1. th.....	29.633	2.331.518
Østrigsgade 23, 2. tv.....	14.532	1.143.375
Østrigsgade 23, 2. th.....	15.101	1.188.143
Østrigsgade 23, 3. tv + 4. tv.....	29.064	2.286.749
Østrigsgade 23, 4. th.....	15.101	1.188.143
Østrigsgade 23, 5. th og tv + 25, 5. tv.....	41.031	3.228.310
Østrigsgade 25, 1. tv.....	14.817	1.165.798
Østrigsgade 25, 1. th.....	17.951	1.412.381
Østrigsgade 25, 2. th + 25, 2. tv .....	32.768	2.578.179
Østrigsgade 25, 3. tv + 23, 3. th .....	29.918	2.353.942
Østrigsgade 25, 3. th.....	17.951	1.412.381
Østrigsgade 25, 4. tv.....	14.817	1.165.798
Østrigsgade 25, 5. th.....	15.956	1.255.415
Serbiensgade 3, st. tv/Østrigsgade 25 st. th.....	29.633	2.331.518
Serbiensgade 3, st. th.....	15.671	1.232.991
Serbiensgade 3, 1. th + 3, 1.tv.....	31.342	2.465.982
Serbiensgade 3, 2. tv + 2. th.....	31.342	2.465.982
Serbiensgade 3, 3. tv + 3. th.....	31.342	2.465.982
Serbiensgade 3, 4. tv + Østrigsgade 25, 4. th.....	33.052	2.600.524
Serbiensgade 3, 4. th.....	16.241	1.277.838
Serbiensgade 3, 5. tv + 5. th.....	29.633	2.331.518
	<b>689.824</b>	<b>54.275.205</b>

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2023</b>	<b>Regnskab 2022</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.199.600	1.199.557
Lejeindtægter.....	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....	20.000	20.606
Øvrige indtægter.....	0	2.200
<b>Indtægter.....</b>	<b>1.249.600</b>	<b>1.252.363</b>
Administrationsomkostninger.....	-200.000	-171.852
Vedligeholdelse.....	-300.000	-772.242
Forsikringer.....	-75.000	-73.133
Ejendomsskat m.v.....	-320.000	-305.367
Renholdelse.....	-90.000	-85.351
Afskrivninger.....	-5.771	-5.771
Andre finansielle indtægter.....	0	-215
Andre finansielle omkostninger.....	-34.800	-44.157
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-1.025.571</b>	<b>-1.458.088</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>224.029</b>	<b>-205.725</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-73.426	-71.436
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>150.603</b>	<b>-277.161</b>
Likviditetsforskydning.....	<b>150.603</b>	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>581.962</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>732.565</b>	

## Thomas Buchholdt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Buchholdt  
Sekretær  
På vegne af A/B Østrigsgården (135)  
ID: e16f5b05-abdd-4ee7-949e-883ac992a162  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2023 kl.: 06:32:20  
Underskrevet med MitID



## Peter Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Christiansen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Østrigsgården (135)  
ID: 113a7346-4dc6-4751-be00-bb9baa2c337e  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2023 kl.: 10:29:59  
Underskrevet med MitID



## Tine Munch

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
1 Tine Munch  
Administrator  
ID: 75894783  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 11:51:05  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Tine Munch

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
1 Tine Munch  
Dirigent  
ID: 75894783  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 11:51:05  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Visning fravalgt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Molsbak  
Kasserer  
På vegne af A/B Østrigsgården (135)  
ID: 71224bb2-a580-4767-b5d8-29d6608f64c3  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2023 kl.: 11:55:30  
Underskrevet med MitID



## Pauline Damsgaard Donslund

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Pauline Damgaard Donslund  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Østrigsgården (135)  
ID: 9208-2002-2-705221601308  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 21:09:42  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kasper Søndergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kasper Gad Søndergaard  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Østrigsgården (135)  
ID: d033e85d-c55b-49a2-af7c-70ea772cd290  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 19:38:39  
Underskrevet med MitID



## Jesper Buch

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
ID: 1253785165915  
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 07:33:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID