

A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Nordre Frihavsgade 95-99, 2100 København Ø
CVR-nr. 65 57 05 13

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 30

Andelsboligforeningen

A/B Nordre Frihavnsgade 95-99
c/o BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

CVR-nr.: 65 57 05 13
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Henrik Priess, formand
Niels Juhl Elsborg
Andreas Kirkelund
Anders Priess Hansen
Nikolaj Holsten Cederholm

Administrator

BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for A/B Nordre Frihavns­gade 95-99.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2023

Bestyrelse

Henrik Priess
Formand

Niels Juhl Elsborg

Andreas Kirkelund

Anders Priess Hansen

Nikolaj Holsten Cederholm

Administrator

BAREA ApS

Til medlemmerne i A/B Nordre Frihavns­gade 95-99**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nordre Frihavns­gade 95-99 for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 8 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 8. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen A/B Nordre Frihavns­gade 95-99.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en afkastsats på 5,35%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 61.700 pr. 31.12.2022. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 udviser et resultat på DKK 300.373 mod DKK 342.570 sidste år for tiden 01.01.21 - 31.12.21.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter	943.599	943.600	943.599
Lejeindtægter, erhverv	190.962	191.000	190.962
Andre indtægter	5.400	3.000	4.800
Indtægter i alt	1.139.961	1.137.600	1.139.361
1 Vedligeholdelse, løbende	-47.018	-100.000	-67.314
2 Ejendomsskat og forsikringer	-181.056	-176.500	-176.426
3 Forbrugsafgifter	-173.433	-166.700	-163.283
4 Renholdelse	-79.888	-86.600	-91.155
Gårdlaug	-40.119	-40.100	-40.119
Kontigenter og abonnemeter	-14.206	-14.200	-13.536
5 Administrationsomkostninger	-102.885	-108.500	-94.135
6 Øvrige foreningsomkostninger	-36.250	-34.675	-34.675
Omkostninger i alt	-674.855	-727.275	-680.643
Resultat før finansielle poster	465.106	410.325	458.718
7 Finansielle omkostninger	-150.411	-102.000	-102.244
Resultat før skat	314.695	308.325	356.474
Skat af årets resultat	-14.322	-15.000	-13.904
Årets resultat	300.373	293.325	342.570
Forslag til resultatdisponering			
Overført restandel af årets resultat	300.373	293.325	342.570
I alt	300.373	293.325	342.570

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
8	Ejendom	61.700.000	62.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		61.700.000	62.200.000
Anlægsaktiver i alt		61.700.000	62.200.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	137
	Andre tilgodehavender	0	4.393
	Periodeafgrænsningsposter	5.138	3.144
Tilgodehavender i alt		5.138	7.674
Likvide beholdninger		1.251.415	867.259
Omsætningsaktiver i alt		1.256.553	874.933
Aktiver i alt		62.956.553	63.074.933

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af værdi- ferringelse af ejendom	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	183.640	49.205.303	-3.493.936	4.500.000	500.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-500.000	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	456.851	0	0
Årets resultat	0	0	300.373	0	0
Saldo pr. 31.12.22	183.640	48.705.303	-2.736.712	4.500.000	500.000

Pengestrømsopgørelse

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	300.373	342.570
Skat af årets resultat	14.322	13.904
Indeksregulering	46.593	47
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster	361.288	356.521
Tilgodehavender	1.637	-1.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.066	-119
Deposita	37.744	0
Betalt selskabsskat	-13.904	-15.114
Pengestrømme fra driften	121.543	-16.603
Frie pengestrømme	482.831	339.918
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-98.675	-97.406
Pengestrømme fra finansiering	-98.675	-97.406
Årets samlede pengestrømme	384.156	599.033
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	867.259	624.747
Likvide beholdninger ved årets slutning	1.251.415	867.259

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	35.000
Småanskaffelser	0	0	1.325
Tømrer	611	0	0
Blikkenslager og VVS	25.370	0	8.611
Varmeanlæg	9.298	0	9.139
Elektriker	4.790	0	10.130
Låseservice	0	0	628
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	2.481
Andre vedligeholdelsesomkostninger	866	0	0
Forsikringskader, selvrisiko	6.083	0	0
Budget		100.000	
I alt	47.018	100.000	67.314

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	102.962	103.000	102.963
Forsikringer	78.094	73.500	73.463
I alt	181.056	176.500	176.426

3. Forbrugsafgifter

El	27.787	20.000	16.905
Vand	63.895	65.000	73.909
Renovation m.v.	81.751	81.700	72.469
I alt	173.433	166.700	163.283

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Renholdelse

Løn til vicevært	20.700	21.600	21.600
Gebyr, Dataløn	358	0	0
Indeksring af feriepenge	30	0	0
Trappevask	53.980	55.000	54.845
Snerydning	4.820	10.000	14.710
I alt	79.888	86.600	91.155

5. Administrationsomkostninger

Webmaster	606	1.000	468
Kontorartikler, porto m.v.	0	2.000	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.475	7.000	9.070
Fester og arrangementer	10.386	10.000	0
Administration	61.500	61.500	60.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.625	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	9.656	8.000	6.834
Bankgebyr og andre gebyrer	2.638	4.000	2.763
I alt	102.886	108.500	94.135

6. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	25.250	23.675	23.675
Bestyrelsesgodtgørelse	11.000	11.000	11.000
I alt	36.250	34.675	34.675

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
7. Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitutter	99.863	99.000	101.160
Indeksregulering	46.593	0	47
Ydelsesstøtte	-1.160	-1.000	-2.988
Renter, bankkonto	4.518	4.000	3.360
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	597	0	665
I alt	150.411	102.000	102.244

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
8. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	12.994.697	12.994.697
Kostpris pr. 31.12.22	12.994.697	12.994.697
Opskrivninger pr. 01.01	49.205.303	44.605.303
Opskrivninger i året	-500.000	4.600.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	48.705.303	49.205.303
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	61.700.000	62.200.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	40.000.000	40.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,35%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 27,31 til kr. 224,01, svarende til 11%.

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

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid (år)	Nominal restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21
2,5% Nykredit inkonvertbart kontant indekslån, serie 79B, fondskode 097 3432 m. delvis støtte	2.416.658	12,00	921.337	1.517.265	1.589.659
2,5% Nykredit inkonvertbart kontant indekslån, serie 79B, fondskode 097 2495 m. delvis støtte	1.117.490	12,00	474.912	744.302	846.714
-0,0169% Nykredit tilpasningslån, serie 79B, fondskode 097 2495, rentetilpasses den 01.07.2024	4.798.750	21,50	4.798.750	4.555.583	4.806.628
-0,1433% Nykredit tilpasningslån, serie 79B, fondskode 097 2495, rentetilpasses den 01.07.2023	4.796.750	21,50	4.796.750	4.710.768	4.793.847
Gæld til realkreditinstitutter i alt			10.991.749	11.527.918	12.036.848

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	11.527.918	101.308	11.426.610	10.693.224
I alt	11.527.918	101.308	11.426.610	10.693.224

Foreningen har i forbindelse med byfornyelse optaget 2 indeksslån med fuld offentlig støtte, som ikke er indregnet i årsopgørelsen. Oplysningerne er følgende:

Pantebrevsrestgæld DKK 800.356
 Obligationsrestgæld DKK 914.510
 Kursværdi DKK 1.234.589

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

10. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	47.741	10.000
I alt	47.741	10.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat til valuarvurdering	25.000	23.000
Afsat til revisor	15.000	15.000
Øvrige skyldige kreditorer	6.035	8.590
I alt	46.035	46.590

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	194.883	194.883
Afholdte udgifter til opvarmning	-126.203	-127.379
Varmeregnskab i alt	68.680	67.504
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	740	1.480
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	0	3.600
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	740	5.080
Andelsoverdragelse m.v.	95.454	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	3.432	0
Øvrig anden gæld i alt	98.886	0
Anden gæld, kortfristet i alt	168.306	72.584

13. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat som bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	46.152.231
Den samlede indskudskapital udgør i alt	183.640
Værdi pr. indskudt andelskrone	251,32
Andelsværdi for 2022 udgjorde til sammenligning pr. indskudte andelskrone	249,92

15. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	Andel nr. 24 (37,5 kvm)	1	3.750	3.750	942.446	942.446
	Andel nr. 23 (37,9 kvm)	1	3.790	3.790	952.499	952.499
	Andel nr. 16 (43 kvm)	1	4.300	4.300	1.080.672	1.080.672
	Andel nr. 15, 17, 21 (43,8 kvm)	3	4.380	13.140	1.100.777	3.302.331
	Andel nr. 27, 31 (47,5 kvm)	2	4.750	9.500	1.193.765	2.387.530
	Andel nr. 28, 30, 32, 34 (60,8 kvm)	4	6.080	24.320	1.528.020	6.112.080
	Andel nr. 12 (62,7 kvm)	1	6.270	6.270	1.575.770	1.575.770
	Andel nr. 11 (63,2 kvm)	1	6.320	6.320	1.588.336	1.588.336
	Andel nr. 3, 6, 8, 10 (73,2 kvm)	4	7.320	29.280	1.839.655	7.358.620
	Andel nr. 4, 5, 7, 9 (75 kvm)	4	7.500	30.000	1.884.893	7.539.572
	Andel nr. 25/26 (85,6 kvm)	1	8.560	8.560	2.151.291	2.151.291
	Andel nr. 13/14 (86,1 kvm)	1	8.610	8.610	2.163.857	2.163.857
	Andel nr. 19/20 (86,8 kvm)	1	8.680	8.680	2.181.449	2.181.449
	Andel nr. 35/36 (90,2 kvm)	1	9.020	9.020	2.266.898	2.266.898
	Andel nr. 18/29, 22/33 (90,5 kvm)	2	9.050	18.100	2.274.437	4.548.874
	afrunding	0	0	0	0	6
	I alt	28	98.380	183.640	24.724.765	46.152.231

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	28	2.207	2.207
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	146	146
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	29	2.353	2.353

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1981

D2 Ejendommens opførelsesår:
1903

Ja Nej

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.	

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

DKK pr. kvm

31.12.22 31.12.21 31.12.22 31.12.21

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.700.000	62.200.000	26.222	26.434
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	5.000.000	2.125	2.125

31.12.22 31.12.21

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			8	8
----	--	--	--	---	---

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

81 80

Ja Nej

G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
----	---	---

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2022	2021	2022	2021	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	959.961	959.961	435	435	
H2	Erhvervslejeindtægter	190.962	190.962	87	87	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.22	31.12.21	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			20.912	20.795	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			4.779	5.122	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			25.691	25.917	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		136	155	166	
R	Årets afdrag		45	44	44	

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	20	29	14
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	20	29	14

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.124	17.000
Valuarvurdering	27.957	26.222
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.888	5.523
Foreslået andelskroneværdi	20.912	19.614
Reserver uden for andelskroneværdi	2.266	2.125

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 m.v." 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenlæggelse vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgitte Amstrup Rasmussen

Administrator

På vegne af: BAREA ApS

Serienummer: CVR:41447206-RID:61482434

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-03-08 14:19:43 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: efdc080f-13b1-4018-93a3-0dda76901b9a

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-03-08 17:51:22 UTC

Mit ID 

Anders Priess Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: 991d121e-7b83-420d-9f62-fd12381f9dcf

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-03-10 09:55:53 UTC

Mit ID 

Henrik Priess

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: 4e8f98b0-4ffb-4809-bf39-89045bd2d7bc

IP: 213.173.xxx.xxx

2023-03-10 11:15:29 UTC

Mit ID 

Andreas Grubbe Kirkelund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: 9e38f7a4-909d-4a62-89ce-dc832a249fd4

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-12 10:05:13 UTC

Mit ID 

Philip Heick-Poulsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284377045455

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-07-14 12:37:46 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Birgitte Amstrup Rasmussen

Dirigent

På vegne af: BAREA ApS

Serienummer: CVR:41447206-RID:61482434

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-07-14 17:41:04 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>