

Andelsboligforeningen Prag af 1983

Holmbladsgade 5, Skånegade 1-5 Prags Boulevard 6, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

This document has esignatur Agreement-ID: 253527RhWRm249706753

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Prag af 1983.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 S, den 10. februar 2023

Bestyrelse

Frank Urban
Formand

Jeanette Ferm Sørensen

Karina Barfoed Hartung

Karen Margrethe Lauenborg
Nielsen

Connie Barfoed Jørgensen

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

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Prag af 1983 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København S, den 10. februar 2023

Administrator

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Prag af 1983

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prag af 1983 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Prag af 1983 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 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.

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 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, og 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 noteplysningerne, 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.

Køge, den 10. februar 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Prag af 1983
Holmbladsgade 5, Skånegade 1-5 Prags Boulevard 6
2300 København S

CVR-nr.: 74 51 38 16
Etableret: 1. januar 1984
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 507.850
Andelshavere: 49

Ejendommen

Matrikelnr: 1044 og 1045, Sundbyøster

Bestyrelse

Frank Urban, Formand
Jeanette Ferm Sørensen
Karina Barfoed Hartung
Karen Margrethe Lauenborg Nielsen
Connie Barfoed Jørgensen

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Tlf.: 38 16 11 25
Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revisor

BEIERHOLM STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Fændediget 13
4600 Køge

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Prag af 1983 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	1.621.003	1.621.000	1.644.700	1.579.920
2 Lejeindtægter	123.185	119.400	125.900	117.469
3 Vaskeriindtægter	19.349	10.000	10.000	16.958
4 Øvrige indtægter	3.931	0	0	288
Indtægter i alt	1.767.468	1.750.400	1.780.600	1.714.635
5 Ejendomsskat og forsikringer	-211.698	-208.000	-211.000	-204.595
6 Forbrugsafgifter	-333.849	-304.200	-378.700	-288.813
7 Renholdelse	-181.380	-191.000	-200.600	-181.572
8 Vedligeholdelse, løbende	-174.194	-300.000	-300.000	-153.460
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-76.518	0	0	0
10 Administrationsomkostninger	-205.726	-191.500	-204.500	-236.507
11 Øvrige foreningsomkostninger	-100.335	-99.500	-101.500	-81.966
Omkostninger i alt	-1.283.700	-1.294.200	-1.396.300	-1.146.913
Resultat før finansielle poster	483.768	456.200	384.300	567.722
12 Finansielle omkostninger	-163.154	-163.500	-152.600	-169.176
Finansielle poster netto	-163.154	-163.500	-152.600	-169.176
Resultat før skat	320.614	292.700	231.700	398.546
Årets resultat	320.614	292.700	231.700	398.546
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til facaderenovering - vaskeri"	0	0	0	75.000
Anvendt af "Reserveret til facaderenovering - vaskeri"	-75.000	0	0	0
Overført til "Andre reserver"	-75.000	0	0	75.000
Betalte prioritetsafdrag	273.331	273.300	277.800	268.931
Overført restandel af årets resultat	122.283	19.400	-46.100	54.615
Overført til "Overført resultat"	395.614	292.700	231.700	323.546
I alt	320.614	292.700	231.700	398.546

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
	Ejendom	101.600.000	100.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	101.600.000	100.900.000
	Anlægsaktiver i alt	101.600.000	100.900.000
Omsætningsaktiver			
14	Mellemregning med beboere	15.211	11.101
15	Andre tilgodehavender	5.563	0
16	Periodeafgrænsningsposter	48.292	85.456
	Tilgodehavender i alt	69.066	96.557
17	Likvide beholdninger	1.027.575	1.054.294
	Omsætningsaktiver i alt	1.096.641	1.150.851
	Aktiver i alt	102.696.641	102.050.851

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
18 Andelsindskud	507.850	507.850
19 Reserve for opskrivning af ejendom	51.600.000	50.900.000
20 Overført resultat	43.180.511	42.784.897
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	95.288.361	94.192.747
21 Reserveret til facaderenovering - vaskeri	0	75.000
Andre reserver	0	75.000
Egenkapital i alt	95.288.361	94.267.747
Gældsforpligtelser		
22 Gæld til realkreditinstitutter	7.004.491	7.282.294
Deposita	62.950	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.067.441	7.282.294
22 Kortfristet del af langfristet gæld	277.803	273.331
23 Mellemregning med beboere	0	75.373
24 Varmeregnskab	16.651	112.444
25 Anden gæld	46.385	39.662
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	340.839	500.810
Gældsforpligtelser i alt	7.408.280	7.783.104
Passiver i alt	102.696.641	102.050.851
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Eventualforpligtelser		
28 Nøgleoplysninger		
29 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.621.003	1.621.000	1.644.700	1.579.920
	1.621.003	1.621.000	1.644.700	1.579.920
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, erhvervslejemål	96.400	93.400	98.500	91.511
Kælderleje - ikke medlemmer	26.785	26.000	27.400	25.958
	123.185	119.400	125.900	117.469
3. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	49.050			53.550
Afholdte udgifter	-29.701			-36.592
	19.349	10.000	10.000	16.958
4. Øvrige indtægter				
Gebyrer ved salg af andele	3.640	0	0	0
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	291	0	0	288
	3.931	0	0	288
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	153.462	153.500	153.500	153.462
Forsikringer	61.532	59.000	62.000	54.332
- Refusion fra erhvervslejere	-3.296	-4.500	-4.500	-3.199
	211.698	208.000	211.000	204.595

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	127.294	135.000	135.000	136.683
Renovation	130.378	130.400	155.000	115.270
- Refusion fra erhvervslejere/Triolaug	-13.249	-13.200	-11.300	-13.249
Elforbrug fællesarealer	89.426	52.000	100.000	50.109
	333.849	304.200	378.700	288.813
7. Renholdelse				
Vinduespolering	4.188	5.000	5.000	3.625
Bortkørsel af affald	0	5.000	5.000	1.003
Snerydning	3.505	7.500	7.500	4.935
Trappevask	102.075	101.600	104.600	101.565
Graffiti afrensning	15.072	14.500	15.500	14.244
Gårdlaug	55.900	55.900	61.500	55.900
Diverse	640	1.500	1.500	300
	181.380	191.000	200.600	181.572
8. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	10.813			0
Elektriker	10.068			8.249
Glarmester	2.579			0
Murer	0			21.778
Tømrer	0			2.769
VVS	66.281			50.469
Låseservice	5.643			3.353
Kloakarbejde	74.144			18.384
Gårdsplads og vej	1.250			1.570
Anden vedligeholdelse	3.416			17.513
Lovliggørelse af installationer i butik	0			29.375
	174.194	300.000	300.000	153.460

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Facaderenovering - vaskeri	76.518	0	0	0
	76.518	0	0	0
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	139.644	139.600	148.000	136.901
Udarbejdelse og revision af årsrapport	29.525	29.400	30.500	28.500
Varmeregnskabshonorar	15.784	15.500	16.000	14.711
Gebyrer m.v.	9.465	6.500	9.500	5.639
Repræsentation	150	500	500	492
Tilsyn/rådgivning	11.158	0	0	15.625
Tab lejere	0	0	0	34.639
	205.726	191.500	204.500	236.507
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	15.000	15.000	15.000	15.000
Valuarvurdering	18.750	18.800	18.800	18.750
Diverse	0	0	0	75
Ejendommens andel i varmeudgift	19.198	18.500	19.500	18.489
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	14.190	14.200	14.200	14.190
Kørselsgodtgørelse	100	0	0	0
Møder og generalforsamling	9.651	10.000	10.000	8.294
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	4.894	5.000	5.000	3.863
Serviceabonnementer (elektrolyse og Danfoss)	18.552	18.000	19.000	3.305
	100.335	99.500	101.500	81.966
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	158.461	158.500	152.600	164.213
Renter, pengeinstitutter	4.693	5.000	0	4.963
	163.154	163.500	152.600	169.176

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	50.000.000	50.000.000
Anskaffelsessum 31. december 2022	50.000.000	50.000.000
Opskrivninger 1. januar	50.900.000	40.900.000
Årets opskrivning	700.000	10.000.000
Opskrivninger 31. december 2022	51.600.000	50.900.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	101.600.000	100.900.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021)	50.000.000	50.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 12. oktober 2022 i henhold til vurdering af 12. oktober 2022 af ejendomsmægler og valuar Frederik Just-Asmussen og Stig Plon Kjeldsen fra Nordicals København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021) udgør 50.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,50 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
14. Mellemregning med beboere		
Restancer	15.211	0
Beboerkonto, fraflyttere	0	11.101
	15.211	11.101
15. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende G/L Triloauget	5.095	0
Mellemregning administrator	468	0
	5.563	0

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	18.464	20.793
Forudbetalt vand	26.007	35.395
All Remove - graffiti afrensning	3.821	3.610
Forudbetalt Servicecentralen	0	25.658
	48.292	85.456
17. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	1.027.528	1.054.247
Kassebeholdning	47	47
	1.027.575	1.054.294
18. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	507.850	507.850
	507.850	507.850
19. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	50.900.000	40.900.000
Årets værdiregulering	700.000	10.000.000
	51.600.000	50.900.000
20. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	42.784.897	42.461.350
Årets overførte overskud eller underskud	395.614	323.547
	43.180.511	42.784.897
21. Reserveret til facaderenovering - vaskeri		
Reserveret 1. januar	75.000	0
Ifølge resultatdisponering	-75.000	75.000
	0	75.000

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 21	78,27	22	273.331	158.461	7.282.294	7.282.294	277.803	5.775.152
			273.331	158.461	7.282.294	7.282.294	277.803	5.775.152

Lån 21: Kontantlån, oprindeligt 8.222.000 kr. Obligationsrente 1,5 % p.a. Kontantlånsrente 1,6260 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
23. Mellemregning med beboere		
Forudbetalt løbende boligafgift	0	4.203
Beboerkonto - flytteafregninger, tilbageholdt beløb	0	59.695
Beboerkonto, indflyttere	0	11.475
	0	75.373
24. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	112.878	111.990
Fjernvarmeomkostning	-92.073	-91.828
Varneafregning	-4.154	92.282
	16.651	112.444
25. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	526	1.052
Mellemregning administrator	0	75
Skyldige omkostninger	30.775	38.535
Andre kreditorer	15.084	0
	46.385	39.662
26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.282 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 101.600 t.kr.		

Noter

27. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 28, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægternes §31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår og maks. kr. 500.000 pr. forsikringsbegivenhed. Forsikringssummen ved underslæb er kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed og i alt pr. forsikringsår.

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. Der er afhændet 1 lejlighed siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

28. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Prag af 1983 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:

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.804	3.804	47	3.804
B2	Erhvervsandele	78	78	2	78
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	57	57	1	57
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	38	38	1	38
B6	I alt	3.977	3.977	51	3.977

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☒	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☒	☐	☐
C3	Andelshaverne har i henhold til vedtægternes § 6, stk. 1 andel i foreningens formue i forhold til deres indskud, men egenkapitalen fordeles i henhold til en generalforsamlingsbeslutning efter fordelingstal (m ²). Andelenes fordelingstal udgør 3.877,56.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1910

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	101.600.000	25.547

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	135.084 * 12 /	3.882 418
H2	Erhvervslejeindtægter	8.210 * 12 /	3.882 25
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	3.882 0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	91	103
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)	
Feltnr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	24.934	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.626	
K3	Teknisk andelsværdi	26.560	

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	39	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	19
M3	Vedligeholdelse i alt	64	39	63

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

Forklaring på udregning:

Årets afdrag m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	68	69	70

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.880	12.572
Valuarvurdering	26.172	25.547
Anskaffelsessum (kostpris)	12.880	12.572
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.626	1.587
Foreslået andelsværdi	24.934	24.339
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		418
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	8.210 * 12/57	1.728

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	15
Øvrige omkostninger	60
Finansielle poster, netto	9
Afdrag	16
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>92</u>

29. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	95.288.361
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.282.294
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.775.152
	<u>96.795.503</u>
 Fordelingstal er areal.	 <u>3.877,56</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>24.962,99</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. april 2022)	 <u>24.275,78</u>

Noter

29. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Adresse	*)Areal	Indskud (kr.)	Andelsværdi sidste år (kr.)	Andelsværdi (kr.)
Prags Boulevard 6					
st. th.		90,38	11.700	2.194.045	2.256.155
st. tv.		80,00	10.140	1.942.062	1.997.039
1. th		92,14	11.960	2.236.770	2.300.090
1. tv		82,28	10.400	1.997.411	2.053.955
2. th		93,49	11.960	2.269.543	2.333.790
2. tv		82,28	10.400	1.997.411	2.053.955
3. th		92,50	11.960	2.245.510	2.309.077
3. tv		82,28	10.400	1.997.411	2.053.955
4. th		88,77	11.960	2.154.961	2.215.965
4. tv		80,00	10.400	1.942.062	1.997.039
Skånegade 1					
st. th		86,54	11.050	2.100.826	2.160.297
st. tv		88,04	11.180	2.137.240	2.197.742
1. th		88,82	11.440	2.156.175	2.217.213
1. tv		90,73	11.440	2.202.542	2.264.892
2. th		88,82	11.440	2.156.175	2.217.213
2. tv		90,04	11.440	2.185.791	2.247.668
3. th		88,82	11.440	2.156.175	2.217.213
3. tv		90,02	11.440	2.185.306	2.247.168
4. th		86,54	11.440	2.100.826	2.160.297
4. tv		88,87	11.440	2.157.389	2.218.461
Skånegade 3					
st.		68,16	9.100	1.654.637	1.701.477
1. th		54,74	6.890	1.328.856	1.366.474
1. tv		55,98	6.890	1.358.958	1.397.428
2. th		54,74	6.890	1.328.856	1.366.474
2. tv		55,98	6.890	1.358.958	1.397.428
3. th		54,74	6.890	1.328.856	1.366.474
3. tv		55,98	6.890	1.358.958	1.397.428
4. th		54,74	6.890	1.328.856	1.366.474
4. tv		55,98	6.890	1.358.958	1.397.428
Skånegade 5					
st. th		83,20	10.530	2.019.745	2.076.921
st. tv		80,50	10.530	1.954.200	2.009.521
1. th		86,63	11.050	2.103.011	2.162.544
1. tv		82,77	10.790	2.009.306	2.066.187
2. th		86,95	11.050	2.110.779	2.170.532
2. tv		82,77	10.790	2.009.306	2.066.187
3. th		86,34	11.050	2.095.971	2.155.305

Noter

29. Beregning af andelsværdi (fortsat)

3. tv	82,77	10.790	2.009.306	2.066.187
4. th	84,14	11.050	2.042.564	2.100.386
4. tv	80,50	10.790	1.954.200	2.009.521
Holmbladsgade 5				
st. 2 Butik	43,00	7.150	1.043.859	1.073.409
st. 3 Butik	34,65	9.430	841.156	864.968
1. th	82,94	10.400	2.013.433	2.070.430
1. tv	93,58	13.000	2.271.727	2.336.037
2. th	82,94	10.400	2.013.433	2.070.430
2. tv	92,34	13.000	2.241.626	2.305.082
3. th	82,94	10.400	2.013.433	2.070.430
3. tv	93,63	13.000	2.272.941	2.337.285
4. th	80,66	10.400	1.958.084	2.013.515
4. tv	91,91	13.000	2.231.187	2.294.348
Afrunding			4	9
	3.877,56	507.850	94.130.795	96.795.503

Andelskrone primo	24.275,78
Andelskrone ultimo	24.962,99

*) De anførte kvm (=fordelingstal) er i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen af 26. marts 1996. Opmåling er foretaget i foreningen og er i overensstemmelse med BBR (afrundet).

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 24.962,99 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.016.000 kr., 3.048.000 kr. og 5.080.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 101.600.000 kr.

Noter

29. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-5.080.000	91.715.503	23.652,89	-5,25%
-3%	-3.048.000	93.747.503	24.176,93	-3,15%
-1%	-1.016.000	95.779.503	24.700,97	-1,05%
0%	0	96.795.503	24.962,99	0,00%
1%	1.016.000	97.811.503	25.225,01	1,05%
3%	3.048.000	99.843.503	25.749,05	3,15%
5%	5.080.000	101.875.503	26.273,10	5,25%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til renovering af facade - vaskeri på 0 kr. i alt 0 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2022

		<u>31/12 2022</u> kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med beboere	15.200	
Andre tilgodehavender	5.600	
Periodeafgrænsningsposter	48.300	
Likvide beholdninger	<u>1.027.600</u>	1.096.700
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	16.700	
Anden gæld	<u>46.400</u>	63.100
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022		<u>1.033.600</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2022		923.300
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	122.300	
Forøgelse af deposita	<u>63.000</u>	185.300
		<u>1.108.600</u>
Formueafgang i årets løb:		
Anvendt til facaderenovering - vaskeri		75.000
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022		<u>1.033.600</u>

Frank Urban

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Urban

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Prag af 1983 (83)

ID: 42c9cb7b-6cf6-481d-940e-2ed43858a707

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 10:58:39

Underskrevet med MitID



Karen Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karen Margrethe Lauenborg Nielsen

Sekretær

På vegne af A/B Prag af 1983 (83)

ID: b4a1bb08-f55f-46f6-9fc3-4b0661eefe7b

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2023 kl.: 16:42:45

Underskrevet med MitID



Karina Barfoed Hartung

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karina Barfoed Hartung

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Prag af 1983 (83)

ID: 7b9eed4a-b389-4ecd-88cf-2ec85ccc67e7

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 16:31:21

Underskrevet med MitID



Jeanette Ferm Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeanette Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Prag af 1983 (83)

ID: 319ed52f-4715-45a0-ab75-3862102603fb

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 19:06:21

Underskrevet med MitID



Tine Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tine Munch

Administrator

ID: 680663db-a8dd-4a71-bd15-b44a241632a7

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 14:29:56

Underskrevet med MitID



Connie Barfoed Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Connie Barfoed Jørgensen

Kasserer

På vegne af A/B Prag af 1983 (83)

ID: e867eb03-38c8-48d5-906f-8835f2af2d2e

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 19:24:31

Underskrevet med MitID

