

A/B Carit Etlars Vej 14 - 16
Carit Etlars Vej 14 - 16
1814 Fredriksberg C
cvr. nr.: 14 44 94 93

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2022 - 30.6.2023

33. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Carit Etlars Vej 14 - 16
Carit Etlars Vej 14 - 16
1814 Fredriksberg C
matr.nr. 25fc og 25fd, Frederiksberg
CVR. nr.: 14 44 94 93

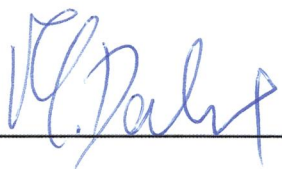
Bestyrelse: Flemming Dahl
Lene Romar
Pia Kristensen
Ella Vigh
Bjørn Erichsen

Administrator: Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 9/10 2023

Dirigent:



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14 - 16.

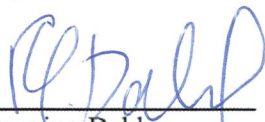
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

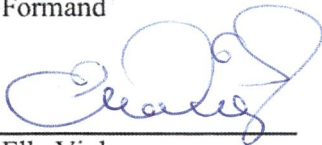
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19/9/2023

Bestyrelsen:


Flemming Dahl
Formand


Ella Vigh


Lene Romar


Bjørn Erichsen


Pia Kristensen

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14 - 16 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 19/9/2023

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
LetAdministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Carit Etlars Vej 14 - 16

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Carit Etlars Vej 14 - 16 for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 19/9/2023

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14 - 16 for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v". indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholde posten kursregulering af prioritetsgæld. 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 egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

		Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	1.197.163	1.196	1.197
Indtægter i alt.....		1.197.163	1.196	1.197
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	2	307.852	327	307
Renholdelse- og udenomsarealer.....	3	48.108	47	46
Vedligeholdelse, løbende.....	4	60.112	175	103
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	116.876	150	124
Administrations- og foreningsomkostninger.....	6	87.938	90	83
Omkostninger i alt.....		620.886	789	664
Resultat før finansielle poster.....		576.277	408	533
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	138.159	144	149
Finansielle poster, netto.....		138.159	144	149
Årets resultat.....		438.118	264	384
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		438.118	264	384
Disponeret i alt.....		438.118	264	384
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		438.118	264	384
Betalte prioritetsafdrag.....		-252.422	-253	-249
Likviditetsresultat i alt.....		185.696	11	135

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

Aktiver	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Ejendommens værdi.....	8	60.750.000	55.600
Matrielle anlægsaktiver.....		60.750.000	55.600
Anlægsaktiver.....		60.750.000	55.600
Periodeafgrænsningsposter.....		22.206	21
Antenneregnskab, igangværende.....	12	3.205	3
Andre tilgodehavender.....		1.000	0
Tilgodehavender.....		26.411	24
Likvide beholdninger.....	9	1.313.567	1.126
Omsætningsaktiver.....		1.339.978	1.150
Aktiver.....		62.089.978	56.750

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

Passiver	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Andelsindskud.....		630.000	630
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		45.420.422	40.270
Overført resultat mv.....		6.449.578	6.350
		52.500.000	47.250
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.248.796	1.410
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.500.000	1.500
Andre reserver.....		3.748.796	2.910
Egenkapital.....		56.248.796	50.160
Prioritetsgæld.....	10	5.533.924	6.290
Langfristede gældsforpligtelser.....		5.533.924	6.290
Prioritetsgæld.....	10	255.496	252
Varmeregnskab, igangværende.....	11	10.238	8
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		653	0
Øvrig gæld.....	13	40.871	39
Kortfristede gældsforpligtelser.....	14	307.258	299
Gældsforpligtelser.....		5.841.182	6.590
Passiver.....		62.089.978	56.750
 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30. JUNI 2023

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		630.000	630
		630.000	630
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		40.270.422	34.920
Årets opskrivninger.....		5.150.000	5.350
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		45.420.422	40.270
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		6.349.577	4.686
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		500.645	1.556
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-838.762	-1.277
Overført til/fra andre reserver (vedligeholdelse).....		0	1.000
Rest af årets resultat.....		438.118	384
		6.449.578	6.350
Egenkapital før andre reserver.....		52.500.000	47.250
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		1.410.034	133
Overført til / fra "overført resultat".....		838.762	1.277
		2.248.796	1.410
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		1.500.000	2.500
Overført til/fra "overført resultat".....		0	-1.000
Reserveret i året.....		0	0
Anvendt i året.....		0	0
		1.500.000	1.500
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		3.748.796	2.910
Andre reserver.....		3.748.796	2.910
Egenkapital i alt.....		56.248.796	50.160

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		1.194.713	1.195	1.195
Manglende deltagelse i havedage.....		2.000	2	2
Øvrige indtægter, andelshavere.....		450		0
		1.197.163	1.196	1.197
 Ejendoms- og forbrugsafgifter	 2			
Ejendomsskatter.....		154.244	160	149
Renovation.....		49.745	49	47
Forsikringer.....		27.738	30	25
Vandforbrug.....		65.667	80	79
Elforbrug fællesarealer.....		10.458	8	7
		307.852	327	307
 Renholdelse- og udenomsarealer	 3			
Ejendomsservice, trapperengøring.....		48.108	47	46
		48.108	47	46
 Vedligeholdelse, løbende	 4			
VVS og blikkenslager.....		0		3
Tag, inspektion af tag og skifer.....		17.563		0
Elektriker og lyskilder.....		1.108		0
Slibning og lakering af bagtrapper.....		0		50
Låseservice og navneskilte.....		6.201		0
Tømrer og snedker.....		7.443		0
Kloak, tv-inspektion og brønde.....		0		42
Nyt skur.....		0		2
Udskiftning af brædder i låge.....		14.900		0
Arbejdsweekend, diverse materialer og redskaber.....		5.897	10	6
Udarbejdelse af tilstandsrapport.....		0	15	0
Brandteknisk gennemgang.....		7.000		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			150	
		60.112	175	103

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Udskiftning af 6 stk kældervinduer.....		104.376		0
Udskiftning af to hoveddøre - afslutning.....		12.500		93
Installation af drænpumpebrønd i kælder.....		0		31
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			150	
		116.876	150	124
 Administrations- og foreningsomkostninger	 6			
Administrationshonorar.....		21.499	25	21
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		7.787		
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	13	13
Varmeregnskabshonorar.....		5.883	6	6
PBS gebyrer m.v.....		7.291	7	6
Kontorartikler, porto, IT m.v.....		1.593	2	1
<i>Administrationsomkostninger</i>		<i>58.053</i>	<i>52</i>	<i>47</i>
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		0		0
Valuarvurdering.....		11.500	15	14
ABF kontingent.....		4.970	5	5
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		3.686	4	5
Varmedgifter fælleslokale.....		229		0
Internet, fiberleje.....		9.500	12	12
Diverse driftsomkostninger.....		0	2	0
<i>Foreningsomkostninger</i>		<i>29.885</i>	<i>38</i>	<i>36</i>
		87.938	90	83
 Finansielle omkostninger	 7			
Prioritetsrenter og bidrag.....		137.034	137	141
Renteudgifter kassekredit/provision i bank.....		1.125	7	8
		138.159	144	149

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Ejendommens værdi	8		
Kostpris pr. 1.7.2022.....		15.329.578	15.330
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2023.....		15.329.578	15.330
Opskrivninger pr. 1.7.2022.....		40.270.422	34.920
Årets opskrivninger.....		5.150.000	5.350
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2023.....		45.420.422	40.270
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2023.....		60.750.000	55.600
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		36.000.000	36.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 30.6.2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Stad Valuar ApS v/ Emil Ellekilde den 30.6.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 60.750.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00 pct. inkl. inflation.

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

Budgetperiode.....	15 år
OMK-leje pr. m ²	548 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	929 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	4.542 kr. / m ²

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 10,45 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 15.329.578.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Likvide beholdninger	9		
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 500.000.....		1.311.994	1.121
Kassebeholdning.....		1.573	5
		1.313.567	1.126

Prioritetsgæld:

10

	Restgæld 1.7.2022	Kursværdi 1.7.2022	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2023	Kursværdi 30.6.2023
1. RD 1,2 % kontant	8.098.726	6.542.488	252.422	137.034	7.846.304	5.789.420
	8.098.726	6.542.488	252.422	137.034	7.846.304	5.789.420

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	255.496
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	5.533.924
	5.789.420

Informationer om indregnede lån:

1. RD 1,2 % kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2120% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Varmeregnskab	11		
Indbetalt a conto.....		99.272	97
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		89.034	89
		10.238	8
Antenneregnskab	12		
Saldo primo.....		-2.799	-3
Indbetalt a conto.....		49.536	45
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke/Verdens tv.....		49.942	45
		-3.205	-3

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Øvrig gæld	13		
Frederiksberg Forsyning, vand.....		6.071	6
Suldrups Multiservice, ejendomsservice.....		8.175	4
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	13
Cera andelsvurderinger ApS og EDC Erhverv Hjort.....		0	14
Stad Valuar ApS v/ Emil Ellekilde.....		11.500	0
Øvrige gældsposter.....		1.125	2
		40.871	39

Gældsforpligtelser

14

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 5.533.924 langfristede gældsforpligtelser
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

15

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 7.846.304 er der givet pant i grunde og bygninger,
 hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 60.750.000.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

NOTER

		Note
Nøgleoplysninger		16
	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger.....	20
B2	Erhvervsandele.....	
B3	Boliglejemål.....	
B4	Erhvervslejemål.....	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	
B6	I alt	20
		2.100

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1990
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1906

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

Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X

	Kr	Gns kr pr m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.750.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	3.748.796
	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	6%

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

H	Opkrævet for juni 2023	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	569
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	129	183	209

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	25.000
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.143
K3	Teknisk andelsværdi.....	27.143

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	107	49	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	31	59	56
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	138	108	84

	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)
	90%

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	117	119	120

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Beregning af andelsværdi	17		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuervurdering), samt vedtægternes § 16:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		52.500.000	
		<u>52.500.000</u>	
Andelsværdi pr. m²	2.100	25.000,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25.10.2022 svarende til faktor 75)			22.500,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Carit Etlars Vej 14, st. tv.	104	31.200	2.600.000
2	Carit Etlars Vej 14, st. th.	106	31.800	2.650.000
3	Carit Etlars Vej 14, 1. tv.	104	31.200	2.600.000
4	Carit Etlars Vej 14, 1. th.	106	31.800	2.650.000
5	Carit Etlars Vej 14, 2. tv.	104	31.200	2.600.000
6	Carit Etlars Vej 14, 2. th.	106	31.800	2.650.000
7	Carit Etlars Vej 14, 3. tv.	104	31.200	2.600.000
8	Carit Etlars Vej 14, 3. th.	106	31.800	2.650.000
9	Carit Etlars Vej 14, 4. tv.	104	31.200	2.600.000
10	Carit Etlars Vej 14, 4. th.	106	31.800	2.650.000
11	Carit Etlars Vej 16, st. tv.	106	31.800	2.650.000
12	Carit Etlars Vej 16, st. th.	104	31.200	2.600.000
13	Carit Etlars Vej 16, 1. tv.	106	31.800	2.650.000
14	Carit Etlars Vej 16, 1. th.	104	31.200	2.600.000
15	Carit Etlars Vej 16, 2. tv.	106	31.800	2.650.000
16	Carit Etlars Vej 16, 2. th.	104	31.200	2.600.000
17	Carit Etlars Vej 16, 3. tv.	106	31.800	2.650.000
18	Carit Etlars Vej 16, 3. th.	104	31.200	2.600.000
19	Carit Etlars Vej 16, 4. tv.	106	31.800	2.650.000
20	Carit Etlars Vej 16, 4. th.	104	31.200	2.600.000
		2.100	630.000	52.500.000

A/B Carit Etlars Vej 14 - 16

cvr. nr.: 14 44 94 93

REVISIONSPROTOKOLLAT FOR REGNSKABSÅRET 2022/23

Indholdsfortegnelse	Side
1. Identifikation af det reviderede årsregnskab for 2022/23.....	56
2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2022/23.....	56
3. Forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen.....	56
3.1. Manglende funktionsadskillelse.....	56
3.2. Drøftelser med ledelsen om besvigelser.....	57
4. Kommentarer til årsregnskabet.....	57
4.1. Anvendt regnskabspraksis.....	57
4.2. Resultatopgørelse.....	57
4.3. Anlægsaktiver.....	57
4.4. Omsætningsaktiver.....	57
4.5. Gæld.....	58
5. Øvrige oplysninger.....	58
5.1. Ledelsens regnskabserklæring.....	58
5.2. Ledelsens tilkendegivelse i øvrigt.....	58
6. Lovpligtige oplysninger m.v.....	58
7. Andre arbejder.....	58
8. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet for 2022/23.....	59

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab for 2022/23

Vi har revideret det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for A/B Carit Etlars Vej 14 - 16 for 2022/23.

Årsregnskabet viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat.....	438.118
Aktiver.....	62.089.978
Egenkapital.....	56.248.796

2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2022/23

Vi har revideret det af ledelsen aflagte årsregnskab og på det grundlag udtrykt en konklusion om, hvorvidt det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Revisionen har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion eller give supplerende oplysninger i revisionspåtegningen. Vores bemærkninger vedrørende revisionen af årsregnskabet fremgår af afsnit 3 og 4.

Revisionens formål, planlægning og udførelse er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til vores tiltrædelsesprotokollat af 11/8/2017

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

3. Forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen

I forbindelse med vores revision af årsregnskabet skal vi fremhæve følgende forhold:

3.1. Manglende funktionsadskillelse

Med henvisning til foreningens størrelse og forhold i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at gennemføre arbejdsdeling og gensidig kontrol ved tilrettelæggelse af forretningsgangene på de reviderede områder.

Vores revision er derfor kun i mindre omfang baseret på foreningens forretningsgange og interne kontroller. Foreningen har dog en attestationsprocedure for så vidt angår håndværkerregninger og småindkøb til foreningen.

Konklusionen af vore øvrige revisionshandlinger, beskrevet i det efterfølgende, er, at ovennævnte forhold ikke har givet anledning til bemærkninger.

3.2. Drøftelser med ledelsen om besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

4. Kommentarer til årsregnskabet

Vi har i forbindelse med vores revision af årsregnskabet følgende kommentarer:

4.1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for A/B Carit Etlars Vej 14 - 16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger. Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2021.

Den anvendte regnskabspraksis, med de ændringer der følger af ovenstående vejledning, er oplyst i årsrapporten på side 8-11.

4.2. Resultatopgørelse

Vi har stikprøvevis kontrolleret bilag med henblik på at undersøge, hvorvidt attestationsprocedurer m.v. overholdes

4.3. Anlægsaktiver

Vi har påset, at anlægsaktiverne værdiansættes efter samme metode som sidste år, jfr ændringer til regnskabspraksis og afskrives i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. De foretagne afskrivninger er efter vor vurdering tilstrækkelige til dækning af årets værdiforringelse, og vi anser vurderingen af anlægsaktiverne som forsvarlig.

Vi har i forbindelse med revisionen foretaget en tingbogsattest for ejendommen uden bemærkninger, men vi har ikke foretaget en kontrol af den fysiske tilstedeværelse af de i anlægskartoteket opførte aktiver udover ejendommen.

4.4. Omsætningsaktiver

I forbindelse med vor revision har vi kontrolleret, at omsætningsaktiver er værdiansat i overensstemmelse med foreningens regnskabspraksis.

En eventuel reservation til imødegåelse af tab på tilgodehavender er foretaget ud fra en individuel vurdering.

Ledelsen har over for os oplyst, at tilgodehavender efter de foretagne nedskrivninger ikke er behæftet med risiko for tab ud over almindelige forretningsmæssige risici. Vi kan efter vores gennemgang tilslutte os den i årsregnskabet foretagne værdiansættelse.

4.5. Gæld

Vi har gennemgået gæld og skyldige beløb samt påset, at alle væsentlige gældsposter er afstemt med oplysninger fra kreditorerne.

For skyldige og afsatte beløb har vi gennemgået og vurderet grundlaget for de hensatte forpligtelser.

5. Øvrige oplysninger

5.1. Ledelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskabet.

Samtlige konstaterede fejl er rettet i årsregnskabet.

5.2. Ledelsens tilkendegivelse i øvrigt

Ledelsen skal i forbindelse med underskrift af nærværende protokollat tilkendegive følgende:

At den opfylder sit ansvar, som er angivet i tiltrædelsesprotokollatet af den 11/8/2017, for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den opfylder sit ansvar for at tilpasse den interne kontrol for at muliggøre udarbejdelsen af et årsregnskab uden væsentlige fejlinformationer, uanset om dette skyldes besvigelser eller fejl

At den har givet adgang til al relevant information mv. og adgang til personer i virksomheden, som er relevante for at indhente revisionsbevis og ved udarbejdelsen af årsregnskabet

6. Lovpligtige oplysninger m.v.

Vi har påset, at foreningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven og foreningens vedtægter.

7. Andre arbejder

Ud over vor revision af årsregnskabet har vi:

Ydet regnskabsmæssig assistance med opstilling og udarbejdelse af årsrapporten, herunder med afstemninger, diverse bogholderirettelser mv.

8. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet for 2022/23

I henhold til revisorloven skal vi erklære følgende:

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Frederiksberg, den 19/9/2023

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

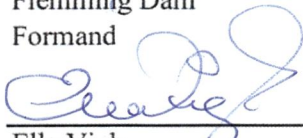
Per Larsen
registreret revisor
MNE-nr. 4047

Nærværende revisionsprotokol side 56-59, er fremlagt for bestyrelsen den 9/10 2023.

I bestyrelsen:



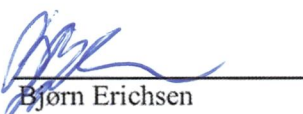
Flemming Dahl
Formand



Ella Vigh



Lene Romar



Bjørn Erichsen



Pia Kristensen



A/B Carit Etlars Vej 14 - 16 cvr.nr. 14 44 94 93

Administratoreerklæring i Andelsboligforening

Denne erklæring er afgivet i vores egenskab af administrator for A/B Carit Etlars Vej 14 - 16 i forbindelse med revisionen af foreningens årsregnskab for perioden 1. juli 2022 – 30. juni 2023, som udviser et resultat på 438.118 kr., en egenkapital på 56.248.796 kr. og aktiver på 62.089.978 kr.

Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning

- at vores administration er udført i overensstemmelse med den indgåede administrationsaftale og god administratorskik
- at alle indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser, vi er gjort bekendt med, er medtaget i bogføringen, herunder at indtægter og omkostninger er periodiserede
- at vi ikke er bekendt med andre retssager, erstatningskrav eller andre krav mod foreningen end de, der er forevist ved revisionen
- at vi ikke er bekendt med overtrædelse af love eller misligholdelse af kontrakter, som ikke er oplyst ved revisionen
- at vi ikke er bekendt med andre aftaler eller kontrakter, som ikke er oplyst ved revisionen
- at vi ikke gennem vores dialog med bestyrelse og menige medlemmer af foreningen er blevet bekendt med forhold, der ikke er medtaget i bogføringen eller i øvrigt skal oplyses i årsregnskabet
- at vi i vores egenskab af administrator har gennemgået det udarbejdede årsregnskab for foreningen og ikke har bemærkninger hertil i forhold til vores bogføring og viden om foreningens forhold
- at vi ikke har kendskab til begivenheder efter balancedagen, som burde indarbejdes i bogføringen eller i øvrigt skal oplyses i årsregnskabet
- at foreningens ejendom er forsikret sædvanligt og i henhold til bestyrelsens instrukser

Vi skal samtidig erklære

at vores registreringssystem og administrative procedurer er tilrettelagt i overensstemmelse med bogføringslovens krav samt at systemer og kontroller er udformet og implementeret med henblik på at forebygge og opdage fejl og besvigelser

at registreringssystemet og de interne kontroller har fungeret efter hensigten i regnskabsperioden, således at bogføringen er udtryk for foreningens aktivitet og finansielle stilling i perioden

at vi har tegnet professionel ansvarsforsikring

København, den 19/9/2023

Administrator