

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Dronningensvej 6-8

Årsrapport for 2023

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2024**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning- og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	11
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	13
Nøgleoplysninger	19
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

A/B Dronningensvej 6-8
CVR-nr. 21 42 29 32

Adresse

Dronningensvej 6-8
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Thomas Seehuusen Juhl (Formand)
Bente Birkmose Jakobsen
Camilla Rasmussen
Lennart Dose
Birgith Espenhain

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K
Tlf.nr. 33 11 63 64

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf. nr. 33 11 02 20

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **Dronningensvej 6-8**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2024

Bestyrelse

Thomas Seehuusen Juhl

Bente Birkmose Jakobsen

Camilla Rasmussen

Lennart Dose

Birgith Espenhain

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dronningensvej 6-8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dronningensvej 6-8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser 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. Resultatbudgettet for 2024 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 23. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dronningensvej 6-8 for 2023 er aflagt i overensstemmelse 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra antennebidrag, gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Driftsmidler mv.

25 år eller 4,0%

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

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 oprettholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendoms-avancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 13, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
	Boligafgift	1.256.745	1.196.900	1.179.470
	Lejeindtægter	30.991	30.300	30.254
	Ventelistegebyrer	2.100	2.500	2.400
	Betalt antennebidrag	64.309	60.000	59.829
		<u>1.354.145</u>	<u>1.289.700</u>	<u>1.271.953</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	162.018	162.000	162.018
	Elforbrug	25.681	40.000	37.908
	Vandforbrug	54.357	55.000	50.961
	Renovation	58.878	59.000	54.525
2	Forsikringer og abonnementer	86.821	92.000	79.805
3	Anden renholdelse	55.864	57.000	56.943
4	Administrations- og foreningsomkostninger	173.144	170.000	169.606
5	Vedligeholdelse	270.429	300.000	197.138
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	161.776
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	2.472	2.300	2.256
9	Afskrivning	1.563	1.600	1.563
		<u>891.227</u>	<u>938.900</u>	<u>974.499</u>
	Resultat før finansielle poster	462.918	350.800	297.454
	Finansielle indtægter	347	0	0
6	Finansielle omkostninger	-155.561	-157.200	-164.880
	Resultat før skat	<u>307.704</u>	<u>193.600</u>	<u>132.574</u>
7	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>307.704</u>	<u>193.600</u>	<u>132.574</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	307.704	193.600	132.574
	Disponeret i alt	<u>307.704</u>	<u>193.600</u>	<u>132.574</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	307.704	193.600	132.574
	Betalte prioritetsafdrag	-301.518	-301.518	-298.201
	Regnskabsmæssige afskrivninger	1.563	1.600	1.563
		<u>7.749</u>	<u>-106.318</u>	<u>-164.064</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
8	Ejendommen matr. nr. 36B, dagsværdi pr. 31. december 2023	60.700.000	60.500.000
9	Driftsmateriel mv.	4.600	6.163
	Anlægsaktiver i alt	60.704.600	60.506.163
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restance	0	4.373
12	Varmeregnskab	0	1.367
	Forudbetalte omkostninger	22.862	32.213
		22.862	37.953
10	Likvide beholdninger	412.445	373.484
	Omsætningsaktiver i alt	435.307	411.437
	Aktiver i alt	61.139.907	60.917.600

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Andelsindskud	744.000	744.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	54.120.979	53.920.979
	Overført resultat mv.	-5.256.431	-5.768.234
		<u>49.608.548</u>	<u>48.896.745</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.004.640	2.208.739
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	237.880	237.880
	Andre reserver	<u>2.242.520</u>	<u>2.446.619</u>
	Egenkapital	<u>51.851.068</u>	<u>51.343.364</u>
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	11.177
	Hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>11.177</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	8.888.919	9.193.789
	Depositum	4.968	4.872
		<u>8.893.887</u>	<u>9.198.661</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	304.871	301.518
12	Varmregnskab	7.644	0
13	Øvrig gæld	82.437	62.880
		<u>394.952</u>	<u>364.398</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.288.839</u>	<u>9.563.059</u>
	Passiver i alt	<u>61.139.907</u>	<u>60.917.600</u>
1	Andelskroneberegning		
14	Eventualforpligtelse		
15	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2023	2022
Saldo primo	1.488	500	744.000	744.000
Solgt i årets løb	0	500	0	0
Usolgte andele	48		0	0
	<u>1.536</u>		<u>744.000</u>	<u>744.000</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			53.920.979	53.820.979
Årets opskrivning			200.000	100.000
Årets nedskrivning			0	0
			<u>54.120.979</u>	<u>53.920.979</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-5.768.234	-3.692.069
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			204.099	-2.208.739
Overført restandel af årets resultat			307.704	132.574
			<u>-5.256.431</u>	<u>-5.768.234</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>49.608.548</u>	<u>48.896.745</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			2.208.739	0
Årets hensættelse			0	2.208.739
Anvendt af årets hensættelse			-204.099	0
			<u>2.004.640</u>	<u>2.208.739</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			237.880	237.880
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>237.880</u>	<u>237.880</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>2.242.520</u>	<u>2.446.619</u>
Andre reserver			<u>2.242.520</u>	<u>2.446.619</u>
Egenkapital i alt			<u>51.851.068</u>	<u>51.343.364</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	6.579.021
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	60.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	33.500.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet	51.851.068
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-2.242.520
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	60.700.000	
Bogført værdi	<u>60.700.000</u>	<u>0</u>
		49.608.548

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	9.193.790	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>7.306.338</u>	<u>1.887.452</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>51.496.000</u>
--	--------------------------

Andelsindskud	<u>744.000</u>
---------------	----------------

Værdi pr. andelskrone	<u>69,22</u>
-----------------------	--------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>69,22</u>
---	--------------

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af valuar Savills. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 4,75% inkl. inflation.

Værdien pr. andelskrone har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	69,22
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	59,00
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	59,00
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	58,00
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	58,00
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	57,61

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2023	2023	2022
2. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	21.093	0	18.039
Arbejdsskadeforsikring	2.202	0	1.941
Betalt YouSee	50.052	0	46.303
Betalt Verdens-TV	13.474	0	13.522
	<u>86.821</u>	<u>92.000</u>	<u>79.805</u>
3. Anden renholdelse			
Renholdningsselskab	40.591	45.000	44.131
Vinduespolering	3.992	2.000	2.812
Rengøringsartikler m.v.	1.281	0	0
Vejafgift og vejvedligeholdelse	10.000	10.000	10.000
	<u>55.864</u>	<u>57.000</u>	<u>56.943</u>
4. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	3.787	5.000	2.913
Kontorhold, porto og gebyrer	7.168	6.750	4.893
Gaver	1.479	2.500	2.400
Telefonhold	3.950	6.000	5.800
Kontingent ABF	5.694	6.000	5.532
Revision og regnskab	24.750	24.500	23.906
Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav	1.250	1.250	1.250
Varmeregnskab	17.795	17.000	16.769
Foreningens andel af varme	5.210	5.000	4.684
Administrationshonorar	76.470	75.000	72.828
Nøgleoplysninger, administrator	0	0	670
Ekstraarbejder administrator	5.591	1.000	9.211
Honorar valuarvurdering	20.000	20.000	18.750
	<u>173.144</u>	<u>170.000</u>	<u>169.606</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2023	2023	2022
5. Vedligeholdelse			
Falck	936		5.047
Elektriker	10.940		57.953
VVS	169.206		111.676
Murer	65.500		0
Drift af vaskeri	2.029		4.605
Låsesmed	2.865		8.196
Have og småanskaffelser	18.953		9.661
Budgetteret vedligeholdelse		300.000	
	<u>270.429</u>	<u>300.000</u>	<u>197.138</u>
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	155.561	157.200	160.524
Renteudgifter, bank	0	0	4.356
	<u>155.561</u>	<u>157.200</u>	<u>164.880</u>

7. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattemæssige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

8. Ejendommen matr. nr. 36B, dagsværdi pr. 31. december 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	6.579.021	0	0	6.579.021
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	6.579.021	0	0	6.579.021
Opskrivninger primo	53.920.979	0	0	53.920.979
Årets opskrivninger	0	0	0	200.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	53.920.979	0	0	54.120.979
Regnskabsmæssig værdi	60.500.000	0	0	60.700.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 efter ejerlejlighedsprincippet i henhold til vurdering af 8. marts 2024 af ejendomsmægler og valuar Savills. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 33.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 60.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,75 % inkl. inflation.

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

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	1.050 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.800 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	8.000 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 11,3 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra kr. 1.800 til kr. 1.650 vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 7,3 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 6.579.021.

Noter til årsrapporten

9.	Driftsmateriel mv.		2023	2022	
	Kostpris primo		39.085	39.085	
	Tilgang		0	0	
	Afgang		0	0	
	Kostpris ultimo		39.085	39.085	
	Afskrivninger primo		32.922	31.359	
	Årets afskrivninger		1.563	1.563	
	Afskrivninger ultimo		34.485	32.922	
	Regnskabsmæssig værdi		4.600	6.163	
10.	Likvide beholdninger				
	Danske Bank		412.445	373.484	
			412.445	373.484	
11.	Prioritetsgæld		Obligations-		
	Nr.	Restgæld	restgæld	Kurs	Kursværdi
	9 RD, 1,0988 % kont.lån	7.970.728	8.069.277	78,51	6.335.189
	10 RD, 1,1680 % kont.lån	1.223.062	1.250.030	77,69	971.148
		9.193.790	9.319.307		7.306.338

Noter til årsrapporten

12. Varmeregnskab	2023	2022
Varme indbetalt aconto	-33.600	-32.000
Køb af varme	24.987	25.584
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	969	7.783
	<u>-7.644</u>	<u>1.367</u>
13. Øvrig gæld		
Grant Thornton	26.000	24.750
Forudbetalt boligafgift	0	234
Vandforbrug dec.	4.568	4.431
El-forbrug, nov.+ dec.	4.035	10.009
Valuar	20.000	18.750
Diverse regninger	27.834	4.706
	<u>82.437</u>	<u>62.880</u>

14. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 9.193.790, er der stillet sikkerhed på kr. 10.338.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 60.700.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for Realkredit Danmark.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

15. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	1.488	1.488	23	1.488
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	25	25	1	25
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.513</u>	<u>1.513</u>	<u>24</u>	<u>1.513</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.513</u>	<u>1.513</u>	<u>24</u>	<u>1.513</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal ved opgørelse boligafgiften	x			
D1 Stiftelsesår				1998
D2 Ejendommens opførelsesår				1972

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen		Nej
E2 Andelshaverne hæfter med deres indskud		

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kv
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.700.000	40.119
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.242.520	1.482
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,69%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

15. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	885	885
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	0	0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	21	1.239

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	270.429	20%
Øvrige omkostninger	620.798	46%
Finansielle poster, netto	155.214	12%
Afdrag	301.518	22%
I alt	<u>1.347.959</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 93%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-875</u>	<u>89</u>	<u>207</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	r. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	22.513	22.141
Valuarvurdering	40.793	40.119
Anskaffelsessum (kostpris)	4.421	4.348
K1 Foreslået andelsværdi	34.608	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.950	
K3 Teknisk andelsværdi	40.557	
Reserver uden for andelsværdi	1.507	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	139	130	179
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>1.013</u>	<u>107</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>1.151</u>	<u>237</u>	<u>179</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 85%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>194</u>	<u>200</u>	<u>203</u>

Noter til årsrapporten

16. Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2023	2023	2024
Boligafgift	1.196.900	1.256.745	1.316.600
Lejeindtægter	30.300	30.991	31.200
Ventelistegebyrer	2.500	2.100	2.500
Betalt antennebidrag	60.000	64.309	65.000
Indtægter i alt	1.289.700	1.354.145	1.415.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	162.000	162.018	121.000
El-forbrug	40.000	25.681	30.000
Vandforbrug	55.000	54.357	60.000
Renovation	59.000	58.878	64.300
Forsikringer og abonnementer	92.000	86.821	92.000
Anden renholdelse	57.000	55.864	57.000
Foreningsomkostninger	170.000	173.144	175.000
Vedligeholdelse	300.000	270.429	300.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	2.300	2.472	2.500
Afskrivning inventar mv.	1.600	1.563	1.600
	938.900	891.227	903.400
Renteindtægter, bank	0	-347	-1.000
Renteudgifter, prioritetslån	157.200	155.561	152.200
Udgifter i alt	1.096.100	1.046.441	1.054.600
Årets resultat	193.600	307.704	360.700
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	1.600	1.563	1.600
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-301.518	-301.518	-304.871
Regulering depositum	0	96	0
Ændring i arbejdskapitalen	-106.318	7.845	57.429
Arbejdskapital primo	337.000	337.381	345.000
Arbejdskapital ultimo	230.682	345.226	402.429
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		435.307	
Kortfristet gæld		-90.081	
		345.226	

PENNEO

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

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

Camilla Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8258817e-8b7c-4891-91f9-a4c6564e383e

IP: 195.183.xxx.xxx

2024-06-21 10:26:04 UTC



Thomas Seehuusen Juhl

Bestyrelsesformand

Serienummer: 015c03e1-a1ea-4d1c-a730-f10f43b96485

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-06-22 09:41:42 UTC



Birgith Højen Espenhain

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 23805b3b-e31a-47b5-8071-e9b501170d53

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-06-22 12:49:00 UTC



Bente Agnethe Birkmose Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c9a8e576-ba78-4e20-a433-cca765d061d3

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-23 15:12:02 UTC



Lennart Dose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 512afecf-fc4a-446a-826a-6703f9657664

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-06-25 10:48:32 UTC



Martin Schiødte Sigsgaard

Advokaterne i Rosenborggade I/S CVR: 35309187

Administrator

Serienummer: 9cc4f18d-7577-4d4b-98a2-dbc42738e336

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-26 07:16:13 UTC



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 indlejret 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-26 09:22:28 UTC



Martin Schiødte Sigsgaard

Advokaterne i Rosenborggade I/S CVR: 35309187

Dirigent

Serienummer: 9cc4f18d-7577-4d4b-98a2-dbc42738e336

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-28 08:31:38 UTC



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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**