

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport for 2022/2023

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. november 2023**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	9
Balance pr. 30. juni 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023/2024	27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thor
CVR-nr. 20 89 83 48

Adresse

Høsterkøbsgade 9 – 17
Sandbjerggade 1 – 7
Nærumgade 14 – 22
Lundtoftegade 36 - 44
2200 København N

Bestyrelse

Grith Henriksen (Formand)
Søren Storgaard Sørensen
Laura Aluminé Branzvel
Kristine Larsen
Felicia Laugesen
Daniel Varab
Marie Louise Hansen

Administrator

Homann Advokater
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf.nr. 33 15 01 02

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Andelsboligforeningen **Thor**.

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. 30. juni 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2023

Bestyrelse

Grith Henriksen

Søren Storgaard Sørensen

Laura Aluminé Branzvel

Kristine Larsen

Felicia Laugesen

Daniel Varab

Marie Louise Hansen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Homann Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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. 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 revisorerets 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2023/2024 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 2. november 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thor for 2022/2023 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.

Anvendt 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 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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, 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, 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.

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

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 mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. 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.

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, 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. juli 2022 - 30. juni 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022/2023	budget 2022/2023	2021/2022
	Boligafgift	6.251.701	6.242.000	6.242.097
2	Lejeindtægter	338.908	361.000	376.023
3	Øvrige indtægter	212.382	217.000	216.976
		<u>6.802.991</u>	<u>6.820.000</u>	<u>6.835.096</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	827.621	828.000	827.621
	Elforbrug	144.233	125.000	93.489
	Renovation	485.407	455.000	415.272
4	Forsikringer og abonnemeter	287.935	300.000	284.643
5	Renholdelse og udenomsarealer	763.359	750.000	744.453
6	Administrations- og foreningsomkostninger	608.775	581.000	478.909
7	Vedligeholdelse, løbende	494.735	450.000	174.104
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	400.000	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	32.187	30.900	33.626
		<u>3.644.252</u>	<u>3.919.900</u>	<u>3.052.117</u>
	Resultat før finansielle poster	3.158.739	2.900.100	3.782.979
	Låneomkostninger inkl. kurstab	0	0	-324.136
9	Finansielle omkostninger	-409.911	-417.600	-496.569
	Resultat før skat	<u>2.748.828</u>	<u>2.482.500</u>	<u>2.962.274</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>2.748.828</u>	<u>2.482.500</u>	<u>2.962.274</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>2.748.828</u>	<u>2.482.500</u>	<u>2.962.274</u>
	Disponeret i alt	<u>2.748.828</u>	<u>2.482.500</u>	<u>2.962.274</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.748.828	2.482.500	2.962.274
	Salg af andel	2.503.989	950.000	0
	Betalte prioritetsafdrag	-520.395	-520.395	-514.844
		<u>4.732.422</u>	<u>2.912.105</u>	<u>2.447.430</u>

Balance pr. 30. juni 2023

Note	Aktiver	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København,		
11	Dagsværdi pr. 30. juni 2023	<u>300.000.000</u>	<u>317.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>300.000.000</u>	<u>317.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	25.374	49.909
12	Tilgodehavender	51.602	41.728
	Forudbetalte omkostninger	87.129	105.441
		<u>164.105</u>	<u>197.078</u>
13	Likvide beholdninger	<u>12.373.579</u>	<u>14.707.439</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.537.684</u>	<u>14.904.517</u>
	Aktiver i alt	<u>312.537.684</u>	<u>331.904.517</u>

Balance pr. 30. juni 2023

Note	Passiver	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.225.200	2.197.600
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	241.267.507	261.410.290
	Overført resultat mv.	-12.238.708	-21.731.384
		<u>231.253.999</u>	<u>241.876.506</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	48.690.893	52.958.352
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	6.727.162	6.727.162
		<u>55.418.055</u>	<u>59.685.514</u>
	Egenkapital i alt	<u>286.672.054</u>	<u>301.562.020</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	<u>23.920.032</u>	<u>24.446.037</u>
		<u>23.920.032</u>	<u>24.446.037</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	526.005	520.395
15	Varmeregnskab	46.303	33.811
16	Vandregnskab	180.337	176.502
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	126.927	140.557
	Overdragelsessummer, andelshavere	474.647	4.073.396
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	361.456	483.038
17	Øvrig gæld	229.923	468.761
		<u>1.945.598</u>	<u>5.896.460</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.865.630</u>	<u>30.342.497</u>
	Passiver i alt	<u>312.537.684</u>	<u>331.904.517</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Specifikation af andelsværdi pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Andelsindskud		
Boliger	2.197.600	2.197.600
Solgt i årets løb	27.600	0
	<u>2.225.200</u>	<u>2.197.600</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	261.410.290	218.191.540
Årets opskrivning	0	43.218.750
Årets nedskrivning	-20.142.783	0
	<u>241.267.507</u>	<u>261.410.290</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-21.731.384	-25.324.528
Tillægsværdi nye andele	2.476.389	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	4.267.459	630.870
Overført restandel af årets resultat	2.748.828	2.962.274
	<u>-12.238.708</u>	<u>-21.731.384</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>231.253.999</u>	<u>241.876.506</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	52.958.352	53.589.222
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-4.267.459	-630.870
	<u>48.690.893</u>	<u>52.958.352</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	6.727.162	6.727.162
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>
Andre reserver i alt	<u>55.418.055</u>	<u>59.685.514</u>
Egenkapital i alt	<u>286.672.054</u>	<u>301.562.020</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2023 (fastfrysning af valuarvurdering)

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	58.732.493
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019, fastfrosset værdi	265.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	156.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **286.672.054**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-55.418.055
Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 5	-2.721.135

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	265.000.000	
Bogført værdi	<u>-300.000.000</u>	<u>-35.000.000</u>
		193.532.864

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	24.446.037	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-17.710.901</u>	<u>6.735.136</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **200.268.000**

Andelshavere antal kvm		<u>11.126</u>
------------------------	--	---------------

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2023 pr. m ²		<u>18.000</u>
---	--	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u>18.000</u>
---	--	---------------

Ejendommen er indregnet på baggrund af vurdering fra valuar Scheel & Co pr. 30. juni 2019. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF afkast på 5,6% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2023		18.000
Værdi pr. 30. juni 2022	kr.	17.500
Værdi pr. 30. juni 2021	kr.	16.800
Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	16.800

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 19. september 2019, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2019 var kr. 265.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2022/2023	2022/2023	2021/2022
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	360.601	361.000	378.457
	Tomgang, salg til andele	-21.693	0	-2.434
		<u>338.908</u>	<u>361.000</u>	<u>376.023</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Indbetaling til bredbånd	189.850	192.000	192.900
	Overdragelsesgebyrer	7.500	12.000	12.000
	Rykkergebyrer	0	1.000	351
	Indtægtsført fraflyttere	2.907	0	0
	Ventelistegebyrer	12.125	12.000	11.725
		<u>212.382</u>	<u>217.000</u>	<u>216.976</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Bygningsforsikring	155.826	157.000	148.380
	Arbejdsskadeforsikring	2.011	2.500	2.126
	Glasforsikring	18.564	19.000	17.846
	Ansvarsforsikring	4.265	4.500	4.163
	Serviceabonnementer	24.080	32.000	32.190
	Graffiti-abonnement	83.189	85.000	79.938
		<u>287.935</u>	<u>300.000</u>	<u>284.643</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2022/2023	budget 2022/2023	2021/2022
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	710.243	700.000	690.132
Renholdelse af gård	26.765	30.000	37.674
Vinduespolering	856	1.000	0
Snerydning	12.762	13.000	12.754
Måtter	3.346	1.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	3.118	2.000	2.932
Rengøringsartikler	607	1.000	0
Anden renholdelse	5.662	2.000	961
	<u>763.359</u>	<u>750.000</u>	<u>744.453</u>
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	244.625	245.000	244.625
Revision og regnskab	41.250	41.250	39.500
Deltagelse i regnskabsmøde, revisor	6.500	6.500	6.500
Deltagelse i GF, sidste år	6.669	0	-875
Kontorhold, porto og gebyrer	24.208	25.000	20.539
Varme- og vandregnskabshonorarer	59.500	60.000	57.140
Administrationsomkostninger	<u>382.752</u>	<u>377.750</u>	<u>367.429</u>
Generalforsamling og møder	26.447	20.000	13.011
Fællesarrangementer	10.002	9.100	1.825
Bestyrelsesgodtgørelse	32.250	27.650	26.250
Bestyrelseshonorar, formand	65.942	66.000	0
Valuarvurdering	50.000	50.000	50.000
Abonnement ABF	15.342	15.000	14.946
Vedligeholdelsesplan, opdatering	1.000	1.000	0
Vagt	845	1.000	0
Internetopkobling	2.623	2.500	0
ProBo	3.800	4.000	0
Varme m.m. bestyrelseslokale	7.019	6.000	5.448
Varmetab ved fraflyttere	10.226	0	0
Diverse	527	1.000	0
Foreningsomkostninger	<u>226.023</u>	<u>203.250</u>	<u>111.480</u>
I alt	<u>608.775</u>	<u>581.000</u>	<u>478.909</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2022/2023	budget 2022/2023	2021/2022
7. Vedligeholdelse, løbende			
Maler, udendørs pergola	47.500		0
Murer	2.923		0
Tømrer og snedker	1.186		6.350
Elektriker	44.982		17.478
Blikkenslager	252.908		104.889
Varme- og vandmålere	41.800		1.401
Låsesmed	18.308		5.226
Kloak	0		3.394
Glarmester	4.061		0
Have- og gårdanlæg, beskæring mv.	53.936		22.688
Fugt- og skadesager	17.793		0
Port	6.220		9.240
Selvrisiko forsikring	0		3.438
Teknisk rådgivning	3.118		0
Budgetteret vedligeholdelse		450.000	
	<u>494.735</u>	<u>450.000</u>	<u>174.104</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering	0	400.000	0
	<u>0</u>	<u>400.000</u>	<u>0</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	405.130	405.100	471.097
Renteudgifter, bank	4.758	12.500	25.472
Øvrige renter	23	0	0
	<u>409.911</u>	<u>417.600</u>	<u>496.569</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Det skattepligtige resultat er positivt, men modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Dagsværdi pr. 30. juni 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	30.500.000	21.812.686	3.277.024	55.589.710
Tilgang altaner og badeværelser	0	3.142.783	0	3.142.783
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	30.500.000	24.955.469	3.277.024	58.732.493
Opskrivninger primo	0	0	0	261.410.290
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	20.142.783
Opskrivninger ultimo	0	0	0	241.267.507
Regnskabsmæssig værdi	30.500.000	24.955.469	3.277.024	300.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2023 i henhold til vurdering af 26. september 2023 af ejendomsmægler og valuar Scheel & co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 156.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 300.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,30% 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	638 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.585 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 27,0 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 1,0% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 55,6 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. 58.732.493.

Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
12. Tilgodehavender		
Mellemregning andelshavere (indefrosset)	38.904	38.904
Afdragsordning	7.050	0
Øvrige tilgodehavender	5.648	2.824
	<u>51.602</u>	<u>41.728</u>

13. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	12.364.029	14.700.889
Gårdudvalget	3.500	3.500
Kassebeholdning	6.050	3.050
	<u>12.373.579</u>	<u>14.707.439</u>

14. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	16.035.037	16.186.341	72,6260	11.755.492
2 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	8.411.000	8.411.000	70,8050	5.955.409
	<u>24.446.037</u>	<u>24.597.341</u>		<u>17.710.901</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	241.115	520.395	526.005
2 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	164.015	0	0
	<u>405.130</u>	<u>520.395</u>	<u>526.005</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags-frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	26,50 år	-	-
2 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	28,50 år	8,50 år	-

Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-575.651	-573.868
Køb af varme	512.548	538.935
Energimærke	16.800	16.800
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	-15.678
	<u>-46.303</u>	<u>-33.811</u>
16. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	-356.342	-367.946
Køb af vand	176.005	192.044
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	-600
	<u>-180.337</u>	<u>-176.502</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	47.750	46.000
Mellemregning administrator	2.697	846
Bestyrelsesgodtgørelser	27.650	26.600
Forudbetalt boligafgift m.m.	6.404	8.345
Renholdelse	68.747	128.333
AI A/S	0	187.500
Valuarvurdering	50.000	50.000
Skyldige A-skat m.m.	5.233	0
Feriepengeforpligtelse	764	0
Diverse regninger	20.678	21.137
	<u>229.923</u>	<u>468.761</u>

Noter til årsrapporten

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 24.446.037, er der stillet sikkerhed på kr. 26.246.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2023 på kr. 300.000.000.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 5106, kr. 35.660.000 til sikkerhed for lån og kautioner overfor Nordea Bank for andelshavernes lån til foreningens engagement med banken.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nordea.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovebekendtgørelse nr.1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 2.721.135 kr. til ejendommen matr. nr. 5106 og 5107 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Høsterkøbgade 9 – 17 / Sandbjerggade 1 – 7 / Nærumgade 14 – 22 / Lundtoftegade 36 - 44 fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2010 for en højere pris end kr. 164.163.404 med tillæg af et beløb der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Ejendomsavancebeskatning

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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten 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

19 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

	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	10.931	10.988	154	11.126
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	788	731	10	593
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>11.719</u>	<u>11.719</u>	<u>164</u>	<u>11.719</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	65	65	2	65
B6 I alt	<u>11.784</u>	<u>11.784</u>	<u>166</u>	<u>11.784</u>
	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3				
D1 Stiftelsesår				1998
D2 Ejendommens opførelsesår				1925
	Hæftelser			
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1 Anvendt vurderingsprincip		Valuarvurdering		
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Ja		
			Kr.	Gns. kr. pr. kv
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			265.000.000	22.488
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			55.418.055	4.703
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			20,91%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen **har 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

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	564	564
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	28	529

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	494.735	11%
Øvrige omkostninger	3.149.517	69%
Finansielle poster, netto	409.911	9%
Afdrag	520.395	11%
I alt	<u>4.574.558</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

92%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>278</u>	<u>270</u>	<u>247</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	r. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.021	13.238
Valuarvurdering	26.964	25.458
Anskaffelsessum (kostpris)	5.279	4.984
K1 Foreslået andelsværdi	18.000	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.198	
K3 Teknisk andelsværdi	19.198	
Reserver uden for andelsværdi	8.127	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	19	15	42
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>10</u>	<u>133</u>	<u>267</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>29</u>	<u>147</u>	<u>309</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 91%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>47</u>

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2023
2	Sandbjerggade 1, st.	114	18.000	22.800	2.052.000
3	Sandbjerggade 1, 1. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
4	Sandbjerggade 1, 1. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
6	Sandbjerggade 1, 2.	114	18.000	22.800	2.052.000
8	Sandbjerggade 1, 3. tv.	114	18.000	22.800	2.052.000
9	Sandbjerggade 1, 4. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
10	Sandbjerggade 1, 4. tv.	56	Lejebolig		
11	Sandbjerggade 3, st. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
12	Sandbjerggade 3, st. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
13	Sandbjerggade 3, 1. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
14	Sandbjerggade 3, 1. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
15	Sandbjerggade 3, 2. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
16	Sandbjerggade 3, 2. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
17	Sandbjerggade 3, 3. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
18	Sandbjerggade 3, 3. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
19	Sandbjerggade 3, 4. th.	116	18.000	23.200	2.088.000
20	Sandbjerggade 3, 4. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
21	Sandbjerggade 5, st. th.+7, st.tv.	115	18.000	23.000	2.070.000
22	Sandbjerggade 5, st. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
23	Sandbjerggade 5, 1. th.	115	18.000	23.000	2.070.000
24	Sandbjerggade 5, 1. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
26	Sandbjerggade 5, 2. tv.	58	Lejebolig		
27	Sandbjerggade 5, 3. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
28	Sandbjerggade 5, 3. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
29	Sandbjerggade 5, 4. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
31	Sandbjerggade 7, st. th.	55	18.000	11.000	990.000
33	Sandbjerggade 7, 1. th.	55	18.000	11.000	990.000
35	Sandbjerggade 7, 2. th.	110	18.000	22.000	1.980.000
36	Sandbjerggade 7, 2. tv.	115	18.000	23.000	2.070.000
38	Sandbjerggade 7, 3. tv.	57	18.000	11.400	1.026.000
39	Sandbjerggade 7, 4. th.	55	18.000	11.000	990.000
40	Sandbjerggade 7, 4. tv.	57	18.000	11.400	1.026.000
41	Nærumgade 14, st. th.	105	18.000	21.000	1.890.000
42	Nærumgade 14, st. tv.	84	18.000	16.800	1.512.000
43	Nærumgade 14, 1. th.	105	18.000	21.000	1.890.000
44	Nærumgade 14, 1. tv.	84	18.000	16.800	1.512.000
45	Nærumgade 14, 2. th.	105	18.000	21.000	1.890.000
46	Nærumgade 14, 2. tv.	84	18.000	16.800	1.512.000
47	Nærumgade 14, 3. th.	105	18.000	21.000	1.890.000
48	Nærumgade 14, 3. tv.	84	18.000	16.800	1.512.000
49	Nærumgade 14, 4. th.	105	18.000	21.000	1.890.000
50	Nærumgade 14, 4. tv.	84	18.000	16.800	1.512.000
51	Nærumgade 16, st. th.	47	18.000	9.400	846.000
52	Nærumgade 16, st. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2023
54	Nærumgade 16, 1. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
55	Nærumgade 16, 2. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
56	Nærumgade 16, 2. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
57	Nærumgade 16, 3. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
58	Nærumgade 16, 3. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
59	Nærumgade 16, 4. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
60	Nærumgade 16, 4. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
61	Nærumgade 18, st. th.	57	18.000	11.400	1.026.000
62	Nærumgade 18, st. tv.	57	Beboerlokale		
63	Nærumgade 18, 1. th.	55	18.000	11.000	990.000
64	Nærumgade 18, 1. tv.	123	18.000	24.600	2.214.000
66	Nærumgade 18, 2.	122	18.000	24.400	2.196.000
67	Nærumgade 18, 3. th.	55	18.000	11.000	990.000
68	Nærumgade 18, 3. tv.	67	Lejebolig		
69	Nærumgade 18, 4.	122	18.000	24.400	2.196.000
71	Nærumgade 20, st. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
72	Nærumgade 20, st. tv.	46	18.000	9.200	828.000
73	Nærumgade 20, 1. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
74	Nærumgade 20, 1. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
75	Nærumgade 20, 2.	112	18.000	22.400	2.016.000
77	Nærumgade 20, 3. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
78	Nærumgade 20, 3. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
80	Nærumgade 20, 4. tv.	112	18.000	22.400	2.016.000
81	Nærumgade 22, st. th.	83	18.000	16.600	1.494.000
82	Nærumgade 22, st. tv.	80	18.000	16.000	1.440.000
83	Nærumgade 22, 1. th.	83	18.000	16.600	1.494.000
84	Nærumgade 22, 1. tv.	80	18.000	16.000	1.440.000
85	Nærumgade 22, 2. th.	83	18.000	16.600	1.494.000
86	Nærumgade 22, 2. tv.	80	18.000	16.000	1.440.000
87	Nærumgade 22, 3. th.	83	18.000	16.600	1.494.000
89	Nærumgade 22, 4. th.	83	18.000	16.600	1.494.000
90	Nærumgade 22, 4. tv.	139	18.000	27.800	2.502.000
91	Lundtoftegade 36, st. th.	59	18.000	11.800	1.062.000
93	Lundtoftegade 36, 1. th.	56	Lejebolig		
94	Lundtoftegade 36, 1. tv.	59	18.000	11.800	1.062.000
95	Lundtoftegade 36, 2. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
96	Lundtoftegade 36, 2. tv.	59	18.000	11.800	1.062.000
97	Lundtoftegade 36, 3. th.	97	18.000	19.400	1.746.000
98	Lundtoftegade 36, 3. tv.	139	18.000	27.800	2.502.000
99	Lundtoftegade 36, 4. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
101	Lundtoftegade 38, st. th.	87	18.000	17.400	1.566.000
102	Lundtoftegade 38, st. tv.	43	18.000	8.600	774.000
103	Lundtoftegade 38, 1. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
104	Lundtoftegade 38, 1. tv.	41	18.000	8.200	738.000

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2023
105	Lundtoftegade 38, 2. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
106	Lundtoftegade 38, 2. tv.	41	18.000	8.200	738.000
107	Lundtoftegade 38, 3. th	97	18.000	19.400	1.746.000
109	Lundtoftegade 38, 4. th.	56	18.000	11.200	1.008.000
110	Lundtoftegade 38, 4. tv.	41	Lejebolig		
111	Lundtoftegade 40, st. th.	41	18.000	8.200	738.000
112	Lundtoftegade 40, 1. th.	41	18.000	8.200	738.000
113	Lundtoftegade 40, 1. tv.	41	18.000	8.200	738.000
114	Lundtoftegade 40, 2. th.	41	18.000	8.200	738.000
115	Lundtoftegade 40, 2. tv.	41	Lejebolig		
116	Lundtoftegade 40, 3. th.	41	18.000	8.200	738.000
119	Lundtoftegade 40, 4.	82	18.000	16.400	1.476.000
120	Lundtoftegade 42, st. th.	44	18.000	8.800	792.000
121	Lundtoftegade 42, st. tv.	42	18.000	8.400	756.000
122	Lundtoftegade 42, 1. th.	41	18.000	8.200	738.000
123	Lundtoftegade 42, 1. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
124	Lundtoftegade 42, 2. th.	97	18.000	19.400	1.746.000
125	Lundtoftegade 42, 2. tv.	56	Lejebolig		
126	Lundtoftegade 42, 3. th.	41	18.000	8.200	738.000
127	Lundtoftegade 42, 3. tv.	56	Lejebolig		
128	Lundtoftegade 42, 4. th.	41	18.000	8.200	738.000
129	Lundtoftegade 42, 4. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
130	Lundtoftegade 44, st. th.	44	18.000	8.800	792.000
131	Lundtoftegade 44, st. tv.	59	18.000	11.800	1.062.000
132	Lundtoftegade 44, 1. th.	59	18.000	11.800	1.062.000
133	Lundtoftegade 44, 1. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
134	Lundtoftegade 44, 2. th.	59	18.000	11.800	1.062.000
136	Lundtoftegade 44, 3. th.	115	18.000	23.000	2.070.000
139	Lundtoftegade 44, 4. tv.	56	18.000	11.200	1.008.000
140	Høsterkøbsgade 9, st. th.	94	18.000	18.800	1.692.000
141	Høsterkøbsgade 9, st. tv.	104	18.000	20.800	1.872.000
142	Høsterkøbsgade 9, 1. th.	94	18.000	18.800	1.692.000
143	Høsterkøbsgade 9, 1. tv.	104	Lejebolig		
144	Høsterkøbsgade 9, 2. th.	94	18.000	18.800	1.692.000
145	Høsterkøbsgade 9, 2. tv.	104	18.000	20.800	1.872.000
146	Høsterkøbsgade 9, 3. th.	94	18.000	18.800	1.692.000
147	Høsterkøbsgade 9, 3. tv.	104	18.000	20.800	1.872.000
148	Høsterkøbsgade 9, 4. th.	94	18.000	18.800	1.692.000
149	Høsterkøbsgade 9, 4. tv.	104	18.000	20.800	1.872.000
151	Høsterkøbsgade 11, st. tv.	57	18.000	11.400	1.026.000
152	Høsterkøbsgade 11, 1. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
153	Høsterkøbsgade 11, 1. tv.	57	18.000	11.400	1.026.000
154	Høsterkøbsgade 11, 2. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
155	Høsterkøbsgade 11, 2. tv.	57	18.000	11.400	1.026.000

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2023
156	Høsterkøbsgade 11, 3. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
157	Høsterkøbsgade 11, 3. tv.	57	18.000	11.400	1.026.000
158	Høsterkøbsgade 11, 4. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
159	Høsterkøbsgade 11, 4. tv.	57	18.000	11.400	1.026.000
160	Høsterkøbsgade 13, st. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
161	Høsterkøbsgade 11, st. th.	116	18.000	23.200	2.088.000
162	Høsterkøbsgade 13, 1. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
163	Høsterkøbsgade 13, 1. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
164	Høsterkøbsgade 13, 2. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
165	Høsterkøbsgade 13, 2. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
166	Høsterkøbsgade 13, 3. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
167	Høsterkøbsgade 13, 3. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
168	Høsterkøbsgade 13, 4. th.	58	18.000	11.600	1.044.000
169	Høsterkøbsgade 13, 4. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
171	Høsterkøbsgade 15, st. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
172	Høsterkøbsgade 15, 1. th.	57	18.000	11.400	1.026.000
173	Høsterkøbsgade 15, 1. t.v	58	18.000	11.600	1.044.000
174	Høsterkøbsgade 15, 2. th.	57	18.000	11.400	1.026.000
175	Høsterkøbsgade 15, 2. tv.	58	Lejebolig		
176	Høsterkøbsgade 15, 3. th.	57	18.000	11.400	1.026.000
177	Høsterkøbsgade 15, 3. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
178	Høsterkøbsgade 15, 4. th.	57	18.000	11.400	1.026.000
179	Høsterkøbsgade 15, 4. tv.	58	18.000	11.600	1.044.000
180	Høsterkøbsgade 17, st. th.	78	18.000	15.600	1.404.000
181	Høsterkøbsgade 17, st. tv.	151	18.000	30.200	2.718.000
182	Høsterkøbsgade 17, 1. th.	78	18.000	15.600	1.404.000
183	Høsterkøbsgade 17, 1. tv.	94	18.000	18.800	1.692.000
184	Høsterkøbsgade 17, 2. th.	78	18.000	15.600	1.404.000
185	Høsterkøbsgade 17, 2. tv.	94	18.000	18.800	1.692.000
186	Høsterkøbsgade 17, 3. th.	78	18.000	15.600	1.404.000
187	Høsterkøbsgade 17, 3. tv.	94	18.000	18.800	1.692.000
188	Høsterkøbsgade 17, 4. th.	137	18.000	27.400	2.466.000
189	Høsterkøbsgade 17, 4. tv.	94	18.000	18.800	1.692.000
		<u>11.776</u>		<u>2.225.200</u>	<u>200.268.000</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023/2024

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2022/2023	2022/2023	2023/2024
Boligafgift	6.242.000	6.251.701	6.331.600
Lejeindtægter	361.000	338.908	313.700
Indbetaling til bredbånd	192.000	189.850	192.000
Andre indtægter	25.000	22.532	25.000
Indtægter i alt	6.820.000	6.802.991	6.862.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	828.000	827.621	828.000
El-forbrug	125.000	144.233	150.000
Renovation	455.000	485.407	550.000
Forsikringer og abonnementer	300.000	287.935	300.000
Renholdelse og udenomsarealer	750.000	763.359	780.000
Administrations- og foreningsomkostninger	581.000	608.775	625.000
Vedligeholdelse, løbende	450.000	494.735	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	400.000	0	400.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	30.900	32.187	29.600
	3.919.900	3.644.252	4.162.600
Renteudgifter, prioritetslån	405.100	405.130	397.400
Renteudgifter, bank	12.500	4.758	0
Øvrige renter	0	23	0
Udgifter i alt	4.337.500	4.054.163	4.560.000
Årets resultat	2.482.500	2.748.828	2.302.300
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	950.000	2.503.989	0
Byggeprojekt (byfornyelsesprojektet)	-19.000.000	-3.142.783	-17.000.000
Hjemtagelse af lån til byfornyelsesprojektet	19.000.000	0	19.000.000
Afdrag prioritetsgæld	-520.395	-520.395	-526.005
Ændring i arbejdskapitalen	2.912.105	1.589.639	3.776.295
Arbejdskapital primo	9.002.000	9.002.447	10.592.000
Arbejdskapital ultimo	11.914.105	10.592.086	14.368.295
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		12.537.684	
Kortfristet gæld		-1.945.598	
		10.592.086	

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.”

Navnet er skjult

Administrator

Serienummer: 0d2fcae1-d7b6-4c8e-a971-d7d4b2f313d3

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-11-02 15:40:51 UTC



Laura Alumine Branzuel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 597d5412-c421-4cbb-9969-a614954dcbea

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-02 20:26:26 UTC



Daniel James Hommel Varab

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5f40fec-0822-4314-b813-ac8e48499402

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-03 09:47:40 UTC



Grith Henriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e759e756-dc80-4e20-a758-c8e0fd9ce3b7

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-11-03 12:48:10 UTC



Søren Storgaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5d4212a5-46f9-407c-b1f4-2e050c90ddcf

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-04 15:20:33 UTC



Felicia Amdrup Laugesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b333ab7c-40c4-4780-87ee-5c181b568d6b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-11-04 17:13:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: TWT8D-VZ0HD-5YTOO-BP45E-07F5T-50C7N

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.”

Kristine Rudkjær Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 07ff6e18-2a4c-49c0-a784-4a46abcbdb9

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-11-04 20:47:17 UTC



Maria Louise Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f25a8173-bd3f-4455-aaf0-84ab41664c2a

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-06 21:01:02 UTC



Anders Holmgard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-11-07 07:58:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: TWT8D-VZ0HD-5YTOO-BP45E-07F5T-SOC7N

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>**