BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

A/B Nordre Frihavnsgade 95-99

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 31

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

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

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

Bestyrelse

Henrik Priess, formand
Daniel Dalhoff Nielsen
Andreas Kirkelund
Anders Priess Hansen
Nikolaj Holsten Cederholm

Administrator

BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lynge

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for A/B Nordre Frihavnsgade 95-99.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2024

Bestyrelse

Henrik Priess Formand	Daniel Dalhoff Nielsen	Andreas Kirkelund
Anders Priess Hansen	Nikolaj Holsten Cederholm	

Administrator

BAREA ApS

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Nordre Frihavnsgade 95-99

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nordre Frihavnsgade 95-99 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Søborg, den 25. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en diskonteringsrente på 5,40%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 60.000 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 4.843 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.23 på t.DKK 3.300 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskroneværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører, eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ifølge vedtægterne ikke vil ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK 54.556 mod DKK 300.372 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
	Boligafgifter	1.043.599	1.043.600	943.599
	Lejeindtægter, erhverv	196.691	196.700	190.962
	Andre indtægter	4.800	3.000	5.400
	Modtagne tilskud	821	500	0
	Indtægter i alt	**1.245.911**	**1.243.800**	**1.139.961**
1	Vedligeholdelse, løbende	-157.840	-200.000	-47.018
2	Ejendomsskat og forsikringer	-247.534	-239.000	-181.056
3	Forbrugsafgifter	-196.373	-196.400	-173.433
4	Renholdelse	-64.763	-86.600	-79.888
	Gårdlaug	-48.143	-48.200	-40.119
	Kontigenter og abonnementer	-15.149	-15.000	-14.206
5	Administrationsomkostninger	-108.947	-112.900	-102.886
6	Øvrige foreningsomkostninger	-36.000	-36.000	-36.250
	Omkostninger i alt	**-874.749**	**-934.100**	**-674.856**
	Resultat før finansielle poster	**371.162**	**309.700**	**465.105**
	Finansielle indtægter	4.188	0	0
7	Finansielle omkostninger	-313.446	-312.300	-150.411
	Resultat før skat	**61.904**	**-2.600**	**314.694**
	Skat af årets resultat	-7.348	-10.000	-14.322
	Årets resultat	**54.556**	**-12.600**	**300.372**

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	100.539	101.300	98.674
Indeksregulering af indekslån	-124.804	-124.800	-46.593
Overført restandel af årets resultat	78.821	10.900	248.291
I alt	**54.556**	**-12.600**	**300.372**

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Balance

AKTIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
8	Ejendom	60.000.000	61.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**60.000.000**	**61.700.000**
	Anlægsaktiver i alt	**60.000.000**	**61.700.000**
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.134
	Tilgodehavender i alt	**0**	**5.134**
	Likvide beholdninger	**1.240.469**	**1.251.415**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.240.469**	**1.256.549**
	Aktiver i alt	**61.240.469**	**62.956.549**

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Balance

PASSIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Indskudskapital	183.640	183.640
	Reserve for opskrivninger	47.005.303	48.705.303
	Overført resultat	-1.178.382	-2.736.713
	Egenkapital før andre reserver	**46.010.561**	**46.152.230**
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	2.800.000	4.500.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	500.000	500.000
	Andre reserver i alt	**3.300.000**	**5.000.000**
	Egenkapital i alt	**49.310.561**	**51.152.230**
9	Gæld til realkreditinstitutter	11.646.787	11.426.610
10	Modtagne forudbetalinger og deposita	47.741	47.741
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**11.694.528**	**11.474.351**
9	Gæld til realkreditinstitutter	101.618	101.308
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.875	46.035
	Selskabsskat	21.670	14.322
12	Anden gæld	70.217	168.303
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**235.380**	**329.968**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.929.908**	**11.804.319**
	Passiver i alt	**61.240.469**	**62.956.549**

13 Eventualforpligtelser
14 Beregning af andelsværdi
15 Fordeling af andelsværdi m.v.
16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af værdi-forringelse af ejendom	Reserveret til vedlige-holdelse af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	183.640	48.705.303	-2.736.713	46.152.230	4.500.000	500.000	51.152.230
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-1.700.000	0	-1.700.000	0	0	-1.700.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-196.225	-196.225	0	0	-196.225
Regulering af reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	1.700.000	1.700.000	-1.700.000	0	0
Årets resultat	0	0	54.556	54.556	0	0	54.556
Saldo pr. 31.12.23	183.640	47.005.303	-1.178.382	46.010.561	2.800.000	500.000	49.310.561

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

Pengestrømsopgørelse

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat	**54.556**	**300.372**
Skat af årets resultat	7.348	14.322
Indeksregulering	124.804	46.593
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster	**186.708**	**361.287**
Tilgodehavender	5.134	1.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-102.249	96.066
Deposita	0	37.744
Betalt selskabsskat	0	-13.904
Pengestrømme fra driften	**-97.115**	**121.544**
Frie pengestrømme	**89.593**	**482.831**
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-100.539	-98.675
Pengestrømme fra finansiering	**-100.539**	**-98.675**
Årets samlede pengestrømme	**-10.946**	**745.443**
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.251.415	867.259
Likvide beholdninger ved årets slutning	**1.240.469**	**1.251.415**

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
1. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer	0	0	611
Blikkenslager og VVS	82.714	0	25.370
Varmeanlæg	10.483	0	9.298
Elektriker	1.440	0	4.790
Kloak	60.196	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	600	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	2.407	0	866
Forsikringsskader, selvrisiko	0	0	6.083
Budget		200.000	
I alt	157.840	200.000	47.018
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	102.963	103.000	102.962
Forsikringer	144.571	136.000	78.094
I alt	247.534	239.000	181.056
3. Forbrugsafgifter			
El	25.811	30.000	27.787
Vand	74.127	70.000	63.895
Renovation m.v.	96.435	96.400	81.751
I alt	196.373	196.400	173.433

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK

4. Renholdelse

Løn til vicevært	23.400	21.600	20.700
Gebyr, Dataløn	303	0	358
Indeksering af feriepenge	0	0	30
Trappevask	29.895	55.000	53.980
Vinduespolering	7.900	0	0
Snerydning	3.265	10.000	4.820
I alt	64.763	86.600	79.888

5. Administrationsomkostninger

Webmaster	538	1.000	606
Kontorartikler, porto m.v.	0	2.000	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	7.809	7.000	2.475
Småanskaffelser og vedligeholdelse	2.404	0	0
Fester og arrangementer	0	10.000	10.386
Administration	63.300	63.300	61.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	15.600	15.625
Varmeregnskabshonorar	11.313	10.000	9.656
Bankgebyr og andre gebyrer	4.835	4.000	2.638
I alt	108.949	112.900	102.886

6. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	25.000	25.000	25.250
Bestyrelsesgodtgørelse	11.000	11.000	11.000
I alt	36.000	36.000	36.250

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
7. Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitutter	188.642	185.000	99.863
Indeksregulering	124.804	124.800	46.593
Ydelsesstøtte	0	0	-1.160
Renter, bankkonto	0	2.500	4.518
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	0	0	597
I alt	313.446	312.300	150.411

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	12.994.697	12.994.697
Kostpris pr. 31.12.23	12.994.697	12.994.697
Opskrivninger pr. 01.01	48.705.303	49.205.303
Opskrivninger i året	-1.700.000	-500.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	47.005.303	48.705.303
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	60.000.000	61.700.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 18.03.24 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co.

Valuarvurderingen er baseret på en diskonteringsrente på 5,40%, hvoraf 2% udgør inflation.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid (år)	Nominel restgæld (pantebrevs-restgæld)	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22
2,5% Nykredit inkonvertbart kontant indekslån, serie 79B, fondskode 097 3432 m. delvis støtte	2.468.993	11	934.900	1.382.127	1.517.265
2,5% Nykredit inkonvertbart kontant indekslån, serie 79B, fondskode 097 2495 m. delvis støtte	1.141.690	11	485.614	710.843	744.302
-0,0200% Nykredit tilpasningslån, serie 79B, fondskode 097 2495, rentetilpasses den 01.07.2024	4.798.750	20,5	4.700.486	4.700.486	4.555.583
-3,4634% Nykredit tilpasningslån, serie 79B, fondskode 097 2495, rentetilpasses den 01.07.2026	4.796.750	20,5	4.954.949	4.954.949	4.710.768
Gæld til realkreditinstitutter i alt			11.075.949	11.748.405	11.527.918

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	11.748.405	101.618	11.646.787	10.601.774
I alt	11.748.405	101.618	11.646.787	10.601.774

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

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

Pantebrevsrestgæld DKK 816.410
Obligationsrestgæld DKK 932.875
Kursværdi DKK 1.176.262

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
10. Modtagne forudbetalinger og deposita		
Modtagne deposita fra lejere	47.741	47.741
I alt	47.741	47.741

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Afsat til valuarvurdering	25.000	25.000
Afsat til revisor	16.875	15.000
Øvrige skyldige kreditorer	0	6.035
I alt	41.875	46.035

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

12. Anden gæld

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	194.883	194.883
Afholdte udgifter til opvarmning	-129.781	-126.203
Varmeregnskab i alt	65.102	68.680
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	1.683	737
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	1.683	737
Andelsoverdragelse m.v.	0	95.454
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	3.432	3.432
Øvrig anden gæld i alt	3.432	98.886
Anden gæld, kortfristet i alt	70.217	168.303

13. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

14. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	46.010.561
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-60.000.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	60.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.748.405
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.748.405
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	0
Samlet andelsværdi	46.010.561
Den samlede indskudskapital udgør i alt	183.640
Værdi pr. indskudt andelskrone	250,55
Andelsværdi for 2022 udgjorde til sammenligning pr. indskudte andelskrone	251,32

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

15. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	Andel nr. 24 (37,5 kvm)	1	3.750	3.750	939.563	939.563
	Andel nr. 23 (37,9 kvm)	1	3.790	3.790	949.585	949.585
	Andel nr. 16 (43 kvm)	1	4.300	4.300	1.077.365	1.077.365
	Andel nr. 15, 17, 21 (43,8 kvm)	3	4.380	13.140	1.097.409	3.292.227
	Andel nr. 27, 31 (47,5 kvm)	2	4.750	9.500	1.190.113	2.380.226
	Andel nr. 28, 30, 32, 34 (60,8 kvm)	4	6.080	24.320	1.523.344	6.093.376
	Andel nr. 12 (62,7 kvm)	1	6.270	6.270	1.570.949	1.570.949
	Andel nr. 11 (63,2 kvm)	1	6.320	6.320	1.583.476	1.583.476
	Andel nr. 3, 6, 8, 10 (73,2 kvm)	4	7.320	29.280	1.834.026	7.336.104
	Andel nr. 4, 5, 7, 9 (75 kvm)	4	7.500	30.000	1.879.125	7.516.500
	Andel nr. 25/26 (85,6 kvm)	1	8.560	8.560	2.144.708	2.144.708
	Andel nr. 13/14 (86,1 kvm)	1	8.610	8.610	2.157.236	2.157.236
	Andel nr. 19/20 (86,8 kvm)	1	8.680	8.680	2.174.774	2.174.774
	Andel nr. 35/36 (90,2 kvm)	1	9.020	9.020	2.259.961	2.259.961
	Andel nr. 18/29, 22/33 (90,5 kvm)	2	9.050	18.100	2.267.478	4.534.956
	Afrunding	0	0	0	0	-445
	I alt	28	98.380	183.640	24.649.112	46.010.561

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	28	2.207	2.207
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	146	146
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	29	2.353	2.353

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

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

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1981.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1903.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

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

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

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

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

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

				DKK pr. kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	61.700.000	25.499	26.222
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.300.000	5.000.000	1.402	2.125

		31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	6	8
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	80	81

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	1.159.961	959.961	526	435
H2	Erhvervslejeindtægter	196.691	190.962	89	87
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.23	31.12.22
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	20.848	20.912
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	4.843	4.779
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.691	25.691

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	25	136	155
R	Årets afdrag	46	45	44

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

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

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	20	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	67	20	29

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	1.812	1.700
Valuarvurdering	27.186	25.499
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.888	5.523
Foreslået andelskroneværdi	20.848	19.554
Reserver uden for andelskroneværdi	1.495	1.402

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

Modtagne tilskud

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Resultatdisponering

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

BALANCEN

Ejendom

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

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent og er beløbsmæssigt oplyst som eventualforpligtelse.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 724525qHXTH252010688