

ANDELSBOLIGFORENINGEN STEEN WILLEMOES

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Steen Willemoes Willemoesgade 83 Steen Billes Gade 1 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 3283 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 72 74 95 10 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Thomsen, formand Lars Blæhr Søren Johannsen
Administrator	Susanne Ellingsen Willemoesgade 83, 1. th. 2100 København Ø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Steen Willemoes.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2024

Bestyrelse:

Niels Thomsen
Formand

Lars Blæhr

Søren Johannsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Steen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Steen Willemoes for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Steen Willemoes anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	19	1.606
Boliglejemål.....	1	61
	20	1.667
Grundareal i m ²		392
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.006	14.457
Valuarvurdering.....	28.643	27.594
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.722	3.586
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	562	541
Foreslået andelsværdi.....	28.081	27.053
Reserver uden for andelsværdi.....	272	262
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		409
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		164
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19 %
Øvrige omkostninger.....		68 %
Finansielle poster, netto.....		3 %
Afdrag.....		10 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %

Udvikling i hovedtal	2023	2022	2021	2020	2019
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget andelskrone.....		15,7305	15,4011	15,2338	13,9569

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Steen Willemoes for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra omlægning af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Centralvarmeanlæg.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		657.458	657.500	645.552
Lejeindtægter.....		9.985	9.900	9.877
Øvrige indtægter.....	1	10.000	10.000	33.337
INDTÆGTER.....		677.443	677.400	688.766
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-152.176	-144.000	-142.564
Forbrugsafgifter.....	3	-124.962	-74.000	-76.766
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-112.024	-180.000	-175.559
Administrationsomkostninger.....	5	-119.784	-128.000	-152.604
Afskrivninger.....		-16.700	-16.700	-16.700
OMKOSTNINGER.....		-525.646	-542.700	-564.193
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		151.797	134.700	124.573
Andre finansielle indtægter.....		507	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	6	-15.715	-18.000	-20.666
Finansielle poster.....		-15.208	-18.000	-20.666
RESULTAT FØR SKAT.....		136.589	116.700	103.907
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		136.589	116.700	103.907
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		136.589	116.700	103.907
DISPONERET I ALT.....		136.589	116.700	103.907
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		136.589	116.700	103.907
Afdrag på prioritetsgæld.....		-58.434	-58.434	-58.142
Afskrivninger.....		16.700	16.700	16.700
LIKVIDITETSRESULTAT.....		94.855	74.966	62.465

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		45.765.877	45.649.177
Centralvarmeanlæg.....		234.123	250.823
Materielle anlægsaktiver.....	7	46.000.000	45.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		46.000.000	45.900.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		4.316	7.496
Andre tilgodehavender.....		10.816	10.306
Periodeafgrænsningsposter.....		361	3.647
Vandregnskab.....	8	0	40.939
Tilgodehavender.....		15.493	62.388
Likvide beholdninger.....		899.303	789.965
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		914.796	852.353
AKTIVER.....		46.914.796	46.752.353

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.623.741	40.507.041
Overført resultat.....		1.622.942	1.486.353
EGENKAPITAL.....		45.097.467	44.844.178
Prioritetsgæld.....	9	1.650.800	1.709.526
Deposita og forudbetalt leje.....		2.194	2.194
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.652.994	1.711.720
Prioritetsgæld.....	9	58.726	58.434
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	1.436
Anden gæld.....		61.500	63.950
Varmeregnskab.....	10	44.109	72.635
Kortfristede gældsforpligtelser.....		164.335	196.455
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.817.329	1.908.175
PASSIVER.....		46.914.796	46.752.353
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	2.850.784	2.850.784
	2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	40.507.041	39.590.341
Årets tilgang.....	116.700	916.700
	40.623.741	40.507.041
Overført resultat mv.		
Primo.....	1.486.353	1.382.446
Rest af årets resultat.....	136.589	103.907
	1.622.942	1.486.353
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	45.097.467	44.844.178
EGENKAPITAL.....	45.097.467	44.844.178

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	10.000	14.510	
Erstatning, forsikring.....	0	18.827	
	10.000	33.337	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	66.273	66.271	
Forsikringer.....	85.903	76.293	
	152.176	142.564	
Forbrugsafgifter			3
Elektricitet.....	27.717	29.668	
Renovation.....	56.625	47.098	
Vandregnskab.....	40.620	0	
	124.962	76.766	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager.....	5.758	24.797	
Kloakservice m.v.....	31.464	91.897	
Elektriker.....	1.731	12.757	
Maler.....	12.900	0	
Varmeanlæg.....	9.318	8.568	
Låseservice.....	7.608	0	
Vaskekælder.....	12.398	11.295	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	24.104	23.632	
Målepasning.....	2.680	2.613	
Gartner.....	4.063	0	
	112.024	175.559	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Foreningsudgifter.....	18.043	21.825	
Revision og anden assistance.....	41.500	38.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	1.375	6.750	
Anden rådgivning.....	1.750	0	
Kontingenter/abonnementer.....	9.304	9.766	
Porto/gebyrer/stempel.....	633	1.168	
Telefon og internet.....	11.573	12.270	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	2.399	0	
Handelsværdiurdering.....	21.250	37.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-3.250	7.200	
Målerpasning og varmeregnskab.....	7.846	0	
Møder.....	599	0	
Energimærkning.....	0	11.125	
Vinduespolering.....	4.750	7.000	
Småanskaffelser.....	2.012	0	
	119.784	152.604	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	0	4.427	
Prioritetsrenter.....	15.715	16.239	
	15.715	20.666	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

7

	Grunde og bygninger	Centralvarmeanlæg
Kostpris 1. januar 2023.....	5.142.136	835.323
Kostpris 31. december 2023.....	5.142.136	835.323
Opskrivninger 1. januar 2023.....	40.507.041	0
Årets opskrivninger	116.700	0
Opskrivninger 31. december 2023.....	40.623.741	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	584.500
Årets afskrivninger	0	16.700
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	601.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	45.765.877	234.123

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 kr. 46.000.000 i henhold til vurdering af 16. februar 2024 foretaget af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Savills. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.100.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,65 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

I den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er der taget højde for værdien af centralvarmeanlægget, således at de to poster til sammen svarer til dagsværdien på kr. 46.000.000.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 5.142.136 kr.

	2023 kr.	2022 kr.
Vandregnskab		
Indbetalt a conto vand.....	153.648	110.412
Afholdte vandudgifter.....	-194.268	-151.351
Afregning vand (overført til driften).....	40.620	0
	0	-40.939

8

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR-Kredit 0,5%	1.767.960	58.434	15.715	1.709.526	1.272.195
	1.767.960	58.434	15.715	1.709.526	1.272.195
				2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år)				58.726	58.434
Lang del af gæld (mere end 1 år)				1.650.800	1.709.526
				1.709.526	1.767.960

Informationer om indregnede lån

Obligationslånet fra DLR Kredit har en restløbetid på 27 år og 3 måneder og en rente på 0,5%.

	2023 kr.	2022 kr.
Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varme	36.855	36.855
Afholdte varmeudgifter	-33.247	-26.169
Afregning varme	40.501	61.949
	44.109	72.635

Eventualposter mv.

11

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabsbalance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.710 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 46.000 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt nom. 800.000 kr.

Foreningen har afgivet garanti på 106 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	19	1.606	1.606
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	61	61
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	20	1.667	1.667

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				☒
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften opkræves ud fra oprindelige BBR-arealer samt regulering af m ² vedrørende badeværelsebyggeriet i 1992.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.000.000	27.594	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	437.331	262	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	409
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	6

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	39	65	85

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	28.081
K2 Gæld - omsætningsaktiver	562
K3 Teknisk andelsværdi	28.643

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	75	105	67
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	75	105	67

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	35	36	36

NOTER

Note

14

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 45.097.467.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	5.977.459
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	46.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	24.100.000

Ejendommen blev den 16. februar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Savills til en kontant handelspris på kr. 46.000.000 pr. 31. december 2023.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2023.....	45.097.467
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	46.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>46.000.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.709.526
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.272.195</u>
	437.331
Reserve til imødegåelse af kursregulering	-437.331
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....	45.097.467

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{45.097.467}{2.850.784} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 15,8193.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

14

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
48 netto m ² (nr.1).....	1	102.822	102.822	1.626.574	1.626.574
49 netto m ² (nr. 3, 5, 7 og 11).....	4	104.915	419.660	1.659.684	6.638.736
53 netto m ² (nr. 2).....	1	108.740	108.740	1.720.193	1.720.193
58 netto m ² (nr. 15 og 21).....	2	123.770	247.540	1.957.957	3.915.915
61 netto m ² (nr. 16, 18, 22 og 24).....	4	125.501	502.004	1.985.341	7.941.362
73 netto m ² (nr. 4, 8 og 10).....	3	150.650	451.950	2.383.181	7.149.542
105 netto m ² (nr. 13)...	1	219.957	219.957	3.479.570	3.479.570
119 netto m ² (nr. 20)...	1	249.271	249.271	3.943.298	3.943.298
131 netto m ² (nr. 6 og 12).....	2	274.420	548.840	4.341.138	8.682.276
	19		2.850.784		45.097.467

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....	677.182	657.458
Lejeindtægter.....	10.135	9.985
Øvrige indtægter.....	10.000	10.000
Indtægter.....	697.317	677.443
Administrationsomkostninger.....	-135.000	-119.784
Vedligeholdelse, løbende.....	-185.000	-112.024
Ejendomsskat og forsikringer.....	-145.000	-152.176
Forbrugsafgifter.....	-90.000	-124.962
Afskrivninger.....	-16.700	-16.700
Andre finansielle indtægter.....	3.000	507
Andre finansielle omkostninger.....	-15.300	-15.715
Omkostninger.....	-584.000	-540.854
ÅRETS RESULTAT.....	113.317	136.589
Afdrag på prioritetsgæld.....	-58.700	-58.434
Nettoresultat.....	54.617	78.155
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	16.700	
Likviditetsforskydning.....	71.317	
Disponibel beholdning, primo.....	809.187	
Disponibel beholdning, ultimo.....	880.504	

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.”

Niels Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: snabelsko@snabelsko.dk

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-04-25 09:59:47 UTC

Niels Thomsen

Lars Kristian Albert Blæhr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 03024b8d-c35e-449d-8985-6c9d399fb16d

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-04-27 10:37:43 UTC



Søren Hedegaard Johannsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9c7f7bac-52c8-4b56-8167-b6125f7190f0

IP: 209.206.xxx.xxx

2024-05-23 08:59:27 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-05-23 09:39:52 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**