



**ANDELSBOLIGFORENINGEN BREDAHL**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

## INDHOLDSFORTEGNELSE



Side

### Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

### Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-22
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21-22
---------------------------	-------



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Bredahl Bredahlsvej 2-8, Overskousvej 1-7, Lyshøj Allé 11-13 og Vigerslev Allé 70-74 2500 Valby  Ejendomme: matr. nr. 1607 og 1693, Valby  CVR-nr.: 18 19 19 11 Stiftet: 2. april 1924 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Martin Houmann, formand Martin Brohauge, næstformand Thomas Jørn Henry Lias Büchmann Nielsen, kasserer Trine Pilgaard Jørgensen
<b>Administrator</b>	Foreningen er selvadministrerende Overskousvej 7A 2500 Valby
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jan Martin Houmann  
Formand

\_\_\_\_\_  
Martin Brohauge  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Thomas Jørn

\_\_\_\_\_  
Henry Lias Büchmann Nielsen  
Kasserer

\_\_\_\_\_  
Trine Pilgaard Jørgensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bredahl*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bredahl 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 revisoreres 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 3. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bredahl for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### Skat

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 og ophør af erhvervsudlejningen.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, 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 til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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
Installationer.....	10 år	0%
Driftsmidler.....	10 år	0%

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter obligationer, der ikke forventes afhændet. Disse obligationer måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

"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). 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.

### 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 18, 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.

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

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. 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 m.m.....	1	4.851.843	4.853.353	4.853.353
Lejeindtægter.....	2	192.717	192.717	193.631
Vaskeriindtægter.....		138.590	138.240	161.669
Øvrige indtægter.....	3	33.651	15.000	5.651
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>5.216.801</b>	<b>5.199.310</b>	<b>5.214.304</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-1.070.101	-1.072.878	-1.042.984
Forbrugsafgifter.....	5	-419.769	-430.000	-424.549
Renholdelse.....	6	-1.003.534	-923.649	-976.304
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-1.103.733	-1.867.000	-1.107.546
Administrationsomkostninger.....	8	-456.741	-376.000	-299.887
Vaskeriomkostninger.....	9	-94.148	-135.000	-178.673
Afskrivninger.....		-4.813	0	-4.813
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-4.152.839</b>	<b>-4.804.527</b>	<b>-4.034.756</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.063.962</b>	<b>394.783</b>	<b>1.179.548</b>
Andre finansielle indtægter.....	10	59.546	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	11	-573.469	-550.395	-446.923
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-513.923</b>	<b>-550.395</b>	<b>-446.923</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>550.039</b>	<b>-155.612</b>	<b>732.625</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>550.039</b>	<b>-155.612</b>	<b>732.625</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		550.039	-155.612	732.625
Afdrag på prioritetsgæld.....		-632.984	-684.062	-694.487
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer og driftsmidler inkl. vaskeri.....		37.759	0	37.759
Urealiseret kurstab, obligationer.....		138	0	-5
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-45.048</b>	<b>-839.674</b>	<b>75.892</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		6.893.226	6.893.226
Tørretumblere.....		140.184	160.211
Vaskemaskiner.....		40.314	53.233
Fejemaskine.....		33.686	38.499
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>7.107.410</b>	<b>7.145.169</b>
Obligationer.....		58	196
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>58</b>	<b>196</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.107.468</b>	<b>7.145.365</b>
Mellemregning, beboere.....		0	218.325
Andre tilgodehavender.....		6.519	48.862
Periodeafgrænsningsposter.....		130.025	114.068
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>136.544</b>	<b>381.255</b>
Likvide beholdninger.....	13	7.171.467	5.828.769
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.308.011</b>	<b>6.210.024</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.415.479</b>	<b>13.355.389</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Andelskapital.....		2.226.922	2.226.922
Overført resultat.....		-57.536.266	-59.133.928
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-55.309.344</b>	<b>-56.907.006</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		53.306.349	54.353.972
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>53.306.349</b>	<b>54.353.972</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>53.306.349</b>	<b>54.353.972</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-2.002.995</b>	<b>-2.553.034</b>
Prioritetsgæld.....	14	14.206.728	14.840.760
Deposita, erhvervslejere.....		16.500	15.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.223.228</b>	<b>14.855.760</b>
Prioritetsgæld.....	14	644.351	643.302
Mellemregning, beboere.....		1.155.816	0
Anden gæld.....	15	165.776	143.577
Varmeregnskab.....		229.303	265.784
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.195.246</b>	<b>1.052.663</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.418.474</b>	<b>15.908.423</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.415.479</b>	<b>13.355.389</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		



## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	2.226.922	2.226.922
	<b>2.226.922</b>	<b>2.226.922</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-59.133.928	-62.590.537
Tilbageført fra andre reserver, valgt andelsværdi for 2021.....	0	4.453.844
Overførsel til/fra andre reserver.....	1.047.623	-1.729.860
Årets resultat.....	550.039	732.625
	<b>-57.536.266</b>	<b>-59.133.928</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-55.309.344</b>	<b>-56.907.006</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	54.353.972	57.077.956
Tilbageført til overført resultat, valgt andelsværdi for 2021....	0	-4.453.844
Overførsel til/fra overført resultat.....	-1.047.623	1.729.860
	<b>53.306.349</b>	<b>54.353.972</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>53.306.349</b>	<b>54.353.972</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>53.306.349</b>	<b>54.353.972</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-2.002.995</b>	<b>-2.553.034</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023 kr.</b>	<b>Budget 2023 kr.</b>	<b>Regnskab 2022 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Boligafgift m.m.</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	4.818.483	4.819.993	4.819.993	
Kælderleje, andelshavere.....	33.360	33.360	33.360	
	<b>4.851.843</b>	<b>4.853.353</b>	<b>4.853.353</b>	
<b>Lejeindtægter</b>				<b>2</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	126.717	126.717	124.631	
Lejeindtægt, erhverv.....	66.000	66.000	62.500	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	0	6.500	
	<b>192.717</b>	<b>192.717</b>	<b>193.631</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Ventelistegebyrer.....	33.301	15.000	4.400	
Differencer, boligafgift og varme m.m.....	350	0	1.251	
	<b>33.651</b>	<b>15.000</b>	<b>5.651</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	882.878	882.878	866.670	
Forsikringer.....	187.223	190.000	176.314	
	<b>1.070.101</b>	<b>1.072.878</b>	<b>1.042.984</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>5</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	154.323	100.000	140.740	
Vandforbrug.....	265.446	330.000	283.809	
	<b>419.769</b>	<b>430.000</b>	<b>424.549</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Løn.....	416.259	435.025	458.737	
Pension.....	104.950	0	0	
Øvrig renholdelse.....	3.760	15.000	34.245	
Renovation.....	411.127	408.424	344.926	
AES m.m.....	444	0	2.192	
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	-7.577	10.000	25.584	
ATP m.m.....	1.893	5.200	2.731	
Rengøring.....	24.701	10.000	53.753	
Containerleje.....	47.977	40.000	54.136	
	<b>1.003.534</b>	<b>923.649</b>	<b>976.304</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>7</b>
Blikkenslager.....	80.906	50.000	12.472	
Murer.....	0	50.000	0	
Snedker.....	0	30.000	1.965	
Elarbejde.....	15.269	50.000	106.938	
Maler.....	2.594	0	0	
Varmeanlæg.....	587.721	400.000	0	
Låseservice.....	23.740	15.000	626.436	
Kloak.....	7.742	45.000	43.017	
Dørtelefoner.....	68.613	0	0	
Garmester.....	0	2.000	0	
Småanskaffelser.....	0	30.000	0	
Legeplads.....	0	50.000	0	
Tilskud til faldstammer.....	128.319	95.000	98.125	
Smedearbejde.....	0	450.000	0	
Opgangsrenovering.....	0	450.000	0	
Vedligeholdelse af viceværtlejlighed.....	0	0	23.382	
Gårdmiljø.....	152.258	100.000	145.693	
Diverse vedligeholdelse.....	36.571	50.000	49.518	
	<b>1.103.733</b>	<b>1.867.000</b>	<b>1.107.546</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>8</b>
Revisorhonorar.....	67.250	65.000	64.125	
Transport.....	0	500	214	
Advokat.....	2.500	10.000	6.000	
Anden rådgivning.....	19.991	10.000	22.343	
Kontingenter.....	17.220	17.000	16.533	
Kontorhold.....	5.205	5.000	349	
Telefon og porto.....	3.855	6.500	4.713	
Bestyrelseshonorar.....	138.000	120.000	134.000	
Fotokopiering.....	21.389	23.000	21.543	
Møder og generalforsamling.....	11.690	22.000	23.753	
Bankgebyrer m.m.....	17.680	25.000	33.507	
Omkostninger til IT.....	14.991	10.000	6.113	
Reguleringer ved salg af andel m.m.....	103.783	15.000	-54.536	
Drift af fælleslokaler.....	0	10.000	6.211	
Fællesarbejder.....	0	15.000	0	
Fester.....	28.984	17.000	13.032	
Repræsentation.....	4.203	5.000	1.987	
	<b>456.741</b>	<b>376.000</b>	<b>299.887</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>9</b>
Forbrugsmaterialer.....	0	45.000	46.783	
Elforbrug.....	0	45.000	0	
Vedligeholdelse.....	61.202	45.000	98.944	
Afskrivning vaskeri.....	32.946	0	32.946	
	<b>94.148</b>	<b>135.000</b>	<b>178.673</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter bank.....	59.546	0	0	10
	<b>59.546</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger bank.....	1.289	4.495	35.375	11
Prioritetsrenter.....	572.041	545.900	411.553	
Urealiseret kurstab, værdipapirer.....	138	0	-5	
Diverse renteomkostninger.....	1	0	0	
	<b>573.469</b>	<b>550.395</b>	<b>446.923</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	Tørretumblere	12
Kostpris 1. januar 2023.....		6.893.226	200.265	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>6.893.226</b>	<b>200.265</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		0	40.054	
Årets afskrivninger.....		0	20.027	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>0</b>	<b>60.081</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>6.893.226</b>	<b>140.184</b>	
		Vaskemaskiner	Fejemaskine	
Kostpris 1. januar 2023.....		129.178	48.125	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>129.178</b>	<b>48.125</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		75.945	9.626	
Årets afskrivninger.....		12.919	4.813	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>88.864</b>	<b>14.439</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>40.314</b>	<b>33.686</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>				
Arbejdernes Landsbank 5327 - 0000 354 777.....	2.046.206		-121.155	13
Arbejdernes Landsbank 5327 - 0000 358 888.....	21.000		42.655	
Arbejdernes Landsbank 5327 - 0007 717 891.....	5.100.000		5.900.000	
Kassekonto.....	4.261		7.269	
	<b>7.171.467</b>		<b>5.828.769</b>	





## NOTER

Note

## Prioritetsgæld

14

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit Cibor6 obligationslån.....	5.511.618	308.916	254.371	5.202.702	5.202.702
2. Nykredit 2% kontantlån.....	4.632.117	150.527	147.555	4.481.591	4.307.243
3. Nykredit 2% kontantlån.....	5.340.327	173.541	170.115	5.166.786	4.965.782
	<b>15.484.062</b>	<b>632.984</b>	<b>572.041</b>	<b>14.851.079</b>	<b>14.475.727</b>
				<b>2023</b>	<b>2022</b>
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	644.351	643.302
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	14.206.728	14.840.760
	<b>14.851.079</b>	<b>15.484.062</b>
Restgæld efter 5 år.....	11.371.109	12.050.440

## Informationer om indregnede lån

- Nykredit konvertibelt Cibor6 obligationslån, rentemaks 5%, variabel rente med afdrag, hovedstol t.kr. 10.699, rentesats 4,82% p.a. pr. 31. december 2023, restløbetid 12,5 år
- Nykredit konvertibelt 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 5.638, rentesats 2,77% p.a., restløbetid 21,5 år
- Nykredit konvertibelt 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 6.500, rentesats 2,77% p.a., restløbetid 21,5 år

## Anden gæld

15

A-skat og ATP m.v.....	75.846	64.811
Feriepengeforpligtelse.....	7.307	14.641
Skyldige pensioner.....	15.373	0
Skyldigt revisor.....	67.250	64.125
	<b>165.776</b>	<b>143.577</b>

## Eventualposter mv.

16

## Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Bestyrelsen har oplyst, at Nykredit ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer samt ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.



## NOTER

### Note

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

17

Der er tinglyst tre afgiftspantebreve på i alt t.kr. 2.624, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.851, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.074. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør t.kr. 111.000.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringen dækker i alt t.kr. 15.000, dog maksimalt t.kr. 500 pr. sag.

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	126	9.938	9.938
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	197	197
B4	Erhvervslejemål	2	30	30
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	8	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>138</b>	<b>10.165</b>	<b>10.165</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Kan ikke beskrives				

D1	Foreningens stiftelsesår	1924
D2	Ejendommens opførelsesår	1924

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
F1a	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.000.000	10.920	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	53.306.349	5.244	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		48	

**Nøgleoplysninger (fortsat)**

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift	485
H2	Erhvervslejeindtægter	7
H3	Boliglejeindtægter	13

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	163	74	55

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	4.930
K2	Gæld - omsætningsaktiver	917
K3	Teknisk andelsværdi	5.847

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	109	109
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>54</b>	<b>109</b>	<b>109</b>

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-138 %
	Alternativ friværdi	85 %

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	95	70	64



## NOTER

Note

19

### Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -55.309.344.

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 12).....	7.222.669
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	111.000.000

Ejendommen blev den 1. oktober 2019 vurderet til kr. 111.000.000 som offentlig ejendomsvurdering.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor vurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Der er den 22. februar 2024 stillet lovforslag om bl.a. mulighed for pristalsregulering af den offentlige vurdering. Hvis forslaget vedtages, som forventet, så har foreningen fremover mulighed for at pristalsregulere den offentlige vurdering, muligvis helt tilbage fra 2012. Reglerne forventes gældende fra den 15. april 2024.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		-55.309.344
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	111.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>7.073.724</u>	103.926.276
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.851.079	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>14.475.727</u>	375.352
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>48.992.284</b>
	<u>48.992.284</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.226.922	22,00

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:

$$\frac{48.992.284}{2.226.922} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 22,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 21,00.



## NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andele på 58 m2 .....	1	12.650	12.650	278.300	278.300
Andele på 64 m2.....	24	14.212	341.088	312.664	7.503.936
Andele på 67 m2 .....	10	14.894	148.940	327.668	3.276.680
Andele på 69 m2 .....	5	15.334	76.670	337.348	1.686.740
Andele på 72 m2 .....	23	16.016	368.368	352.352	8.104.096
Andele på 72 m2 .....	1	21.758	21.758	478.676	478.676
Andele på 73 m2 .....	4	16.214	64.856	356.708	1.426.832
Andele på 73 m2 .....	1	19.048	19.048	419.056	419.056
Andele på 78 m2 .....	5	17.336	86.680	381.392	1.906.960
Andele på 82 m2 .....	13	18.216	236.808	400.752	5.209.776
Andele på 82 m2 .....	1	19.122	19.122	420.684	420.684
Andele på 82 m2 .....	1	18.898	18.898	415.756	415.756
Andele på 85 m2 .....	4	18.898	75.592	415.756	1.663.024
Andele på 86 m2 .....	5	19.118	95.590	420.596	2.102.980
Andele på 87 m2 .....	2	19.316	38.632	424.952	849.904
Andele på 87 m2 .....	1	20.817	20.817	457.974	457.974
Andele på 87 m2 .....	1	21.890	21.890	481.580	481.580
Andele på 87 m2 .....	1	24.035	24.035	528.770	528.770
Andele på 88 m2 .....	5	19.558	97.790	430.276	2.151.380
Andele på 105 m2 .....	5	23.320	116.600	513.040	2.565.200
Andele på 107 m2 .....	4	23.760	95.040	522.720	2.090.880
Andele på 112 m2 .....	4	24.860	99.440	546.920	2.187.680
Andele på 114 m2 .....	5	25.322	126.610	557.084	2.785.420
	<b>126</b>		<b>2.226.922</b>		<b>48.992.284</b>

# 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.”

## Martin Bjarke Brohauge

Næstformand

Serienummer: 1884f716-37fb-4abb-b873-180b3dd69c2c

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-03 10:59:26 UTC



## Henry Lias Büchmann Nielsen

Kasserer

Serienummer: ce4a53dd-422c-473a-99c4-3d07bfa11d5a

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-03 10:59:52 UTC



## Thomas Jørn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3d9a3b2b-28c6-4023-9692-a4c3e9fcd902

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-04-03 11:04:25 UTC



## Jan Martin Houmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: d44785e0-f427-49a0-bd16-6e8920487d32

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-04-03 11:21:56 UTC



## Trine Pilgaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25bcd80c-ee4e-4322-9581-d39b9c1421e1

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-04 07:40:14 UTC



## Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-04-04 07:43:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 77NIE-F5H8U-YK4ZC-F6UBD-16ZCO-8J5L5

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**