



ANDELSBOLIGFORENINGEN BANGSBO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023



Side

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger..... 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning..... 4

Administratørerklæring..... 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

Supplerende beretning

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget..... 23



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bangsbo Jyllingevej 21-37, Kaløvej 24-28, Høgholtvej 2-16 og Bangsbovej 73-77 2720 Vanløse Ejendomme: matr. nr. 2721 Vanløse, København CVR-nr.: 64 05 45 11 Stiftet: 23. august 1926 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tonny Fischer, formand Casper Kjeld Frederiksen Helle Andst Schæbel Lise Lotte Tang Rasmussen Lena Hounde
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K
Revision	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 Bangsbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings 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 4. april 2024

Bestyrelse:

Tonny Fischer
Formand

Casper Kjeld Frederiksen

Helle Andst Schæbel

Lise Lotte Tang Rasmussen

Lena Hounde

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bangsbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København, den 4. april 2024

Administrator:

Skovgaard Alsig Advokater



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bangsbo

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo 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 og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter 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 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Rapporteringsforpligtelser efter erklæringsbekendtgørelsens §7, stk. 2

Overtrædelse af momslovgivningen

Foreningen har indtægt på over t.kr. 50 ved udlejning af mobilantenneplads uden tilhørende lokale. Udlejningen er derfor momspligtig. Foreningen er momsregistreringspligtig, men er ikke registreret, hvorfor momslovgivningen er overtrådt.

København, den 4. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo 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 fælleshus 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.

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 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.

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.

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.

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). 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 pantebrevs-restgæld.

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 16, 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 17. 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	5.967.059	5.947.000	5.955.158
Lejeindtægter.....	2	240.696	236.000	235.188
Øvrige indtægter.....		3.056	2.000	220
INDTÆGTER.....		6.210.811	6.185.000	6.190.566
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.582.368	-1.680.000	-1.613.033
Renholdelse.....	4	-1.166.188	-1.180.000	-1.035.459
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-946.037	-850.000	-839.391
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-252.750	-250.000	-925.900
Administrationsomkostninger.....	7	-548.483	-599.000	-498.336
OMKOSTNINGER.....		-4.495.826	-4.559.000	-4.912.119
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.714.985	1.626.000	1.278.447
Andre finansielle indtægter.....	8	21.934	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	9	-395.901	-409.000	-421.683
Finansielle poster.....		-373.967	-409.000	-421.683
RESULTAT FØR SKAT.....		1.341.018	1.217.000	856.764
Skat af årets resultat.....		-8.492	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.332.526	1.217.000	856.764
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.332.526	1.217.000	856.764
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.322.103	-1.314.000	-1.309.475
LIKVIDITETSRESULTAT.....		10.423	-97.000	-452.711



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		57.860.957	57.860.957
Materielle anlægsaktiver.....	10	57.860.957	57.860.957
ANLÆGSAKTIVER.....		57.860.957	57.860.957
Individuelle altaner, 2 bankkonti hos Nordea.....		234.326	1.704.590
Andre tilgodehavender.....		60.520	116.514
Periodeafgrænsningsposter.....		145.650	157.168
Antenneregnskab.....		52.324	25.600
Tilgodehavender.....		492.820	2.003.872
Likvide beholdninger.....	11	6.791.421	6.553.081
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.284.241	8.556.953
AKTIVER.....		65.145.198	66.417.910



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		61.700	61.700
Overført resultat.....		22.177.018	19.283.994
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		22.238.718	19.345.694
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		10.000.000	11.560.497
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		10.000.000	11.560.497
ANDRE RESERVER.....		10.000.000	11.560.497
EGENKAPITAL.....		32.238.718	30.906.191
Prioritetsgæld.....	12	27.269.454	28.604.307
Deposita og forudbetalt leje.....		24.676	24.076
Langfristede gældsforpligtelser.....		27.294.130	28.628.383
Prioritetsgæld.....	12	1.334.853	1.322.103
Mellemregning med beboere.....		3.260.590	2.986.707
Mellemregning med beboere, individuelle altaner.....		234.326	1.704.590
Selskabsskat.....		8.492	0
Anden gæld.....	13	291.335	320.309
Varmeregnskab.....		482.754	549.627
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.612.350	6.883.336
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.906.480	35.511.719
PASSIVER.....		65.145.198	66.417.910
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital		
Primo.....	61.700	61.700
	61.700	61.700
Overført resultat mv.		
Primo.....	19.283.995	23.869.485
Overførsel til/fra andre reserver.....	1.560.497	-5.442.255
Årets resultat.....	1.332.526	856.764
	22.177.018	19.283.994
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	22.238.718	19.345.694
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	11.560.497	6.118.242
Overførsel til/fra overført resultat.....	-1.560.497	5.442.255
	10.000.000	11.560.497
Andre reserver (ikke bunden).....	10.000.000	11.560.497
ANDRE RESERVER.....	10.000.000	11.560.497
EGENKAPITAL.....	32.238.718	30.906.191



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	5.941.859	5.942.000	5.941.858	
Lejeindtægt, fælleshus medlemmer.....	25.200	5.000	13.300	
	5.967.059	5.947.000	5.955.158	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, erhverv.....	52.121	52.000	52.187	
Lejeindtægt, antennepositioner.....	188.575	184.000	183.001	
	240.696	236.000	235.188	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	1.014.108	1.020.000	1.014.108	
Vand.....	356.670	400.000	361.461	
El.....	39.861	100.000	90.254	
Forsikringer.....	171.729	160.000	147.210	
	1.582.368	1.680.000	1.613.033	
Renholdelse				4
Vinduespolering.....	20.700	0	0	
Snerydning, grus og saltning.....	2.645	10.000	0	
Rengøring.....	262.884	280.000	278.721	
Renovation m.m.....	446.979	440.000	373.093	
Gård og anlæg.....	1.225	0	0	
Andre udgifter, ejendomsfunktionær.....	37.427	0	22.984	
Løn, varmemester.....	340.198	450.000	310.255	
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	6.745	0	-174	
Pension.....	43.173	0	42.106	
Sociale bidrag.....	4.212	0	4.420	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	4.054	
	1.166.188	1.180.000	1.035.459	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	548.784	0	551.689	
Kloakarbejde.....	159.641	0	65.739	
Murer.....	40.647	0	70.019	
Tømrer og snedker.....	1.615	0	0	
Elektriker.....	26.223	0	6.924	
Varmeanlæg.....	53.469	0	36.150	
Låseservice.....	33.931	0	8.397	
Nøgler og skilte.....	-1.218	0	-5.350	
Garmester.....	2.170	0	2.100	
Småanskaffelser.....	1.929	0	0	
Gård og anlæg.....	17.741	0	8.301	
Asfaltbump.....	37.500	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	23.605	850.000	95.422	
	946.037	850.000	839.391	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Malet køkkentrappe.....	112.500	250.000	210.000	
Udskiftning af linoleum.....	140.250	0	151.900	
Nyt netværk.....	0	0	564.000	
	252.750	250.000	925.900	
Administrationsomkostninger				7
Administrationshonorar.....	210.417	211.000	205.251	
Revisor.....	56.000	50.000	52.750	
Anden rådgivning.....	4.303	20.000	0	
Kontingenter/Abonnementer.....	810	0	810	
Kontorhold.....	1.570	10.000	1.301	
Gebyrer m.m.....	23.598	25.000	20.901	
Telefon og internet.....	16.172	28.000	21.172	
Bestyrelseshonorar.....	146.400	150.000	146.400	
Møder og generalforsamling.....	12.214	15.000	11.428	
Fælleshus, omkostninger.....	14.978	20.000	2.406	
Drift, fælleslokaler m.m.....	35.479	25.000	21.550	
Tilskud fester og kurser.....	10.292	10.000	129	
Repræsentation.....	2.149	5.000	2.154	
Diverse omkostninger.....	14.101	30.000	12.084	
	548.483	599.000	498.336	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	21.934	0	0	
	21.934	0	0	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023	Budget 2023	Regnskab 2022	Note
	kr.	kr.	kr.	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	0	0	7.528	
Prioritetsrenter.....	395.901	409.000	413.128	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	1.027	
	395.901	409.000	421.683	
 Materielle anlægsaktiver				10
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....			57.860.957	
Kostpris 31. december 2023.....			57.860.957	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			57.860.957	
		2023	2022	
		kr.	kr.	
Likvide beholdninger				11
Nordea Danmark 0109 105 066.....		3.669.192	4.439.496	
Nordea Danmark 0109 105 058.....		51.114	42.470	
Nordea Danmark 0306 123 068.....		2.070.686	2.070.686	
Nordea Danmark 0270 105 890.....		429	429	
Nordea Danmark 9035 719 250.....		1.000.000	0	
		6.791.421	6.553.081	

NOTER
Note
Prioritetsgæld
12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nordea Kredit.....	14.861.554	841.105	177.931	14.020.449	12.039.163
2. Nordea Kredit.....	15.064.856	480.998	217.970	14.583.858	11.793.632
	29.926.410	1.322.103	395.901	28.604.307	23.832.795
				2023 kr.	2022 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	1.334.853	1.322.103
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	27.269.454	28.604.307
	28.604.307	29.926.410
Restgæld efter 5 år.....	21.800.017	23.187.134

Informationer om indregnede lån

1. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 17.755, rentesats 0,87% p.a., restløbetid 15,5 år

2. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 16.505, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 26 år

	2023 kr.	2022 kr.
Anden gæld		
A-skat og ATP mv.....	47.134	27.173
Feriepengeforpligtelse.....	23.053	14.688
Skyldig revisor.....	56.000	52.750
Diverse omkostningskreditorer.....	165.148	225.698
	291.335	320.309

13
Eventualposter mv.
14
Andelshaverne hæftelsesforhold

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da det ikke forventes, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.604, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 57.861. Ejendommens værdi udgør t.kr. 219.800 i henhold til fastlåst valuarvurdering.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav, samt t.kr. 500 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

Nøgleoplysninger

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	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	155	12.080	12.080	12.080	12.080
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91	91	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	4	0	0	0	0
B6	I alt	160	12.171	12.171	12.171	12.171

	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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1926
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	219.800.000		18.059
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000		822
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5	

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 ² pr. år	
H1	Boligafgift	492
H2	Erhvervslejeindtægter	4
H3	Boliglejeindtægter	0

	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)	114	71	110

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	15.641
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.121
K3	Teknisk andelsværdi	17.762

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	69	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	58	76	21
M3	Vedligeholdelse i alt	112	145	99

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43 %
	Alternativ friværdi	85 %

	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)	107	108	109

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. 22.238.718.

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 10).....	57.860.957
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	219.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	181.000.000

Ejendommen blev den 22. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 219.800.000.

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

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

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		22.238.718
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	219.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>57.860.957</u>	161.939.043
Bogført værdi prioritetsgæld.....	28.604.307	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>23.832.795</u>	4.771.512
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		188.949.273
	<u>188.949.273</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	61.700	3.062,39

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:

$$\frac{188.949.273}{61.700} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 49 (+15 igangværende) altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3.062,39.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 3.045,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
20	300,00	6.000,00	918.716	18.374.322
23	312,50	7.187,50	956.996	22.010.906
15	325,00	4.875,00	995.276	14.929.136
5	337,50	1.687,50	1.033.556	5.167.778
3	350,00	1.050,00	1.071.835	3.215.506
2	362,50	725,00	1.110.115	2.220.231
20	375,00	7.500,00	1.148.395	22.967.902
31	387,50	12.012,50	1.186.675	36.786.923
7	400,00	2.800,00	1.224.955	8.574.683
3	500,00	1.500,00	1.531.193	4.593.580
8	550,00	4.400,00	1.684.313	13.474.502
5	600,00	3.000,00	1.837.432	9.187.161
3	625,00	1.875,00	1.913.992	5.741.975
2	650,00	1.300,00	1.990.551	3.981.103
2	675,00	1.350,00	2.067.111	4.134.222
2	725,00	1.450,00	2.220.231	4.440.461
2	750,00	1.500,00	2.296.790	4.593.580
1	775,00	775,00	2.373.350	2.373.350
1	712,50	712,50	2.181.951	2.181.951
155		61.700,00		188.949.273

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER



Likviditetsoversigt (ikke revideret)

Omsætningsaktiver 1. januar 2023.....	8.556.953
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 1. januar 2023.....	-5.585.309
Resultat i 2023.....	1.474.629
Årets betalte afdrag på prioritetsgælden.....	-1.322.103
LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2023.....	3.124.170
Omsætningsaktiver 31. december 2023.....	7.284.240
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 31. december 2023.....	-4.160.070
	3.124.170
Forventede afdrag på prioritetsgælden i 2024.....	-1.334.853
Forventet resultat i 2024.....	751.000
FORVENTET LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2024.....	2.540.317

Likviditetsoversigten er udarbejdet under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

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.”

Lise Lotte Tang Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25e6e36c-2f94-42b9-8c62-015601d853c2

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-04 17:46:48 UTC



Tonny Fischer

Bestyrelsesformand

Serienummer: dd6e8b45-ffa-4542-9f1d-b0e72498f0ae

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-04 18:10:57 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Administrator

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-04-05 07:59:01 UTC



Casper Kjeld Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a826c278-039a-49b3-8ca7-26b42de1a3eb

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-05 15:46:22 UTC



Helle Andst Schæbel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6b23a364-aa30-4b92-b16b-c4424a437d77

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-06 08:21:48 UTC



Lena Hounde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f8d72691-4cb9-4101-8d4f-f1f3591e42fd

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-06 09:45:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: TWG50-SLEQ1-JECU8-YU326-DZECT-ILAEF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

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

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

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-04-06 10:05:32 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>**