

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport for 2023/2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	9
Balance pr. 30. juni 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024/2025	27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thor
CVR-nr. 20 89 83 48

Adresse

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

Bestyrelse

Josefine Romanoff (Formand)
Grith Henriksen
Kristine Larsen
Felicia Laugesen
Rune Odin
Philip Møller Raissnia

Administrator

Collin, Qwist & Thrane
Ejendomsadministration P/S
c/o Homann Advokater
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf.nr. 33 15 01 02

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen **Thor**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. november 2024

Bestyrelse

Josefine Romanoff

Grith Henriksen

Kristine Larsen

Felicia Laugesen

Rune Odin

Philip Møller Raissnia

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Collin, Qwist & Thrane Ejd.adm. P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2024/2025 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 7. november 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thor for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023/2024	budget 2023/2024	2022/2023
	Boligafgift	6.333.689	6.331.600	6.251.701
	Tillæg badeværelser	22.076	0	0
2	Lejeindtægter	305.852	313.700	338.908
	Tilskud til byfornyelse	7.540.785	0	0
3	Øvrige indtægter	520.206	217.000	212.382
		<u>14.722.608</u>	<u>6.862.300</u>	<u>6.802.991</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	839.208	828.000	827.621
	Elforbrug	118.208	150.000	144.233
	Renovation	567.795	550.000	485.407
4	Forsikringer og abonnementer	296.578	300.000	287.935
5	Renholdelse og udenomsarealer	740.479	780.000	763.359
6	Administrations- og foreningsomkostninger	718.403	625.000	608.775
7	Vedligeholdelse, løbende	163.298	500.000	494.735
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	400.000	0
	Vedligeholdelsesandel, byfornyelsessag	15.101.660	0	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	28.241	29.600	32.187
		<u>18.573.870</u>	<u>4.162.600</u>	<u>3.644.252</u>
	Resultat før finansielle poster	-3.851.262	2.699.700	3.158.739
9	Finansielle omkostninger	-1.096.160	-397.400	-409.911
	Resultat før skat	<u>-4.947.422</u>	<u>2.302.300</u>	<u>2.748.828</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-4.947.422</u>	<u>2.302.300</u>	<u>2.748.828</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-4.947.422	2.302.300	2.748.828
	Disponeret i alt	<u>-4.947.422</u>	<u>2.302.300</u>	<u>2.748.828</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-4.947.422	2.302.300	2.748.828
	Salg af andel	1.043.476	0	2.503.989
	Betalte prioritetsafdrag	-526.005	-526.005	-520.395
		<u>-4.429.951</u>	<u>1.776.295</u>	<u>4.732.422</u>

Balance pr. 30. juni 2024

Note	Aktiver	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København,		
11	Dagsværdi pr. 30. juni 2024	<u>311.600.000</u>	<u>300.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>311.600.000</u>	<u>300.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	8.582	25.374
12	Tilgodehavender	43.375	51.602
	Byfornyelsestilskud	7.540.785	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>105.856</u>	<u>87.129</u>
		<u>7.698.598</u>	<u>164.105</u>
13	Likvide beholdninger	<u>4.992.064</u>	<u>12.373.579</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.690.662</u>	<u>12.537.684</u>
	Aktiver i alt	<u>324.290.662</u>	<u>312.537.684</u>

Balance pr. 30. juni 2024

Note	Passiver	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.236.400	2.225.200
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	227.593.060	241.267.507
	Overført resultat mv.	-17.909.295	-12.238.709
		<u>211.920.165</u>	<u>231.253.998</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	50.446.333	48.690.893
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	6.727.162	6.727.162
		<u>57.173.495</u>	<u>55.418.055</u>
	Egenkapital i alt	<u>269.093.660</u>	<u>286.672.053</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	<u>23.388.356</u>	<u>23.920.032</u>
		<u>23.388.356</u>	<u>23.920.032</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	531.676	526.005
	Byggekredit, byfornyelsesprojekt (kreditmax kr. 24.500.000)	20.119.044	0
	Byggekredit, altanprojekt (kreditmax kr. 16.000.000)	9.554.873	0
15	Varmeregnskab	28.517	46.303
16	Vandregnskab	179.056	180.337
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	116.376	126.927
	Overdragelsessummer, andelshavere	233.264	474.647
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	344.569	361.456
17	Øvrig gæld	701.271	229.924
		<u>31.808.646</u>	<u>1.945.599</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>55.197.002</u>	<u>25.865.631</u>
	Passiver i alt	<u>324.290.662</u>	<u>312.537.684</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Specifikation af andelsværdi pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2024

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Andelsindskud		
Boliger	2.225.200	2.197.600
Solgt i årets løb	11.200	27.600
	<u>2.236.400</u>	<u>2.225.200</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	241.267.507	261.410.290
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-13.674.447	-20.142.783
	<u>227.593.060</u>	<u>241.267.507</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-12.238.709	-21.731.385
Tillægsværdi nye andele	1.032.276	2.476.389
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-1.755.440	4.267.459
Overført restandel af årets resultat	-4.947.422	2.748.828
	<u>-17.909.295</u>	<u>-12.238.709</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>211.920.165</u>	<u>231.253.998</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	48.690.893	52.958.352
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	1.755.440	-4.267.459
	<u>50.446.333</u>	<u>48.690.893</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	6.727.162	6.727.162
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>
Andre reserver i alt	<u>57.173.495</u>	<u>55.418.055</u>
Egenkapital i alt	<u>269.093.660</u>	<u>286.672.053</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	84.006.940
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2024	311.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022	156.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret	187.930.754

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **269.093.660**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-57.173.495
Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 6 (2010)	-2.721.135
Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 6 (2024)	-7.540.785

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	311.600.000	
Bogført værdi	<u>-311.600.000</u>	<u>0</u>
		201.658.245

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	23.920.032	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-18.711.277</u>	<u>5.208.755</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **206.867.000**

Andelshavere antal kvm 11.182

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2024 pr. m² 18.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 18.500

Ejendommen er indregnet på baggrund af vurdering fra valuar Scheel & Co pr. 30. juni 2024.

Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF afkast på 5,35% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2024	kr.	18.500
Værdi pr. 30. juni 2023	kr.	18.000
Værdi pr. 30. juni 2022	kr.	17.500

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023/2024	2023/2024	2022/2023
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	310.822	313.700	360.601
	Tomgang, salg til andele	-4.970	0	-21.693
		<u>305.852</u>	<u>313.700</u>	<u>338.908</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Indbetaling til bredbånd	193.700	192.000	189.850
	Overdragelsesgebyrer	10.000	10.000	7.500
	Indtægtsført fraflyttere	303.968	0	2.907
	Ventelistegebyrer	12.538	15.000	12.125
		<u>520.206</u>	<u>217.000</u>	<u>212.382</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Bygningsforsikring	184.913	162.500	155.826
	Arbejdsskadeforsikring	2.049	2.500	2.011
	Glasforsikring	20.083	20.000	18.564
	Ansvarsforsikring	4.904	5.000	4.265
	Serviceabonnementer	0	25.000	24.080
	Graffiti-abonnement	84.629	85.000	83.189
		<u>296.578</u>	<u>300.000</u>	<u>287.935</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	697.078	715.000	710.243
	Renholdelse af gård	17.435	30.000	26.765
	Vinduespolering	0	1.000	856
	Snerydning	25.485	15.000	12.762
	Måtter	0	4.000	3.346
	Skadedyrsbekæmpelse	0	4.000	3.118
	Rengøringsartikler	481	1.000	607
	Anden renholdelse	0	10.000	5.662
		<u>740.479</u>	<u>780.000</u>	<u>763.359</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2023/2024	budget 2023/2024	2022/2023
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	244.625	245.000	244.625
Revision og regnskab	42.500	42.500	41.250
Deltagelse i regnskabsmøde, revisor	6.500	6.500	6.500
Deltagelse i GF, sidste år	6.250	6.250	6.669
Kontorhold, porto og gebyrer	29.959	48.050	24.208
Varme- og vandregnskabshonorarer incl. abonnement	98.802	60.000	59.500
Administrationsomkostninger	<u>428.636</u>	<u>408.300</u>	<u>382.752</u>
Generalforsamling og møder	16.583	15.000	26.447
Fællesarrangementer	25.899	25.000	10.002
Bestyrelsesgodtgørelse	23.700	23.700	32.250
Bestyrelseshonorar, formand	128.751	70.000	65.942
Valuarvurdering	58.750	50.000	50.000
Abonnement ABF	15.978	16.000	15.342
Vedligeholdelsesplan, opdatering	0	0	1.000
Vagt	0	0	845
Internetopkobling	1.204	3.000	2.623
ProBo	4.275	4.000	3.800
Varme og vand i bestyrelseslokale	4.142	10.000	7.019
Varmetab ved fraflyttere	4.435	0	10.226
Afskrevet kassebeholdning	6.050	0	527
Foreningsomkostninger	<u>289.767</u>	<u>216.700</u>	<u>226.023</u>
I alt	<u>718.403</u>	<u>625.000</u>	<u>608.775</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	1.913		47.500
Murer	0		2.923
Tømrer og snedker	415		1.186
Elektriker	24.308		44.982
Blikkenslager	82.227		252.908
Varme- og vandmålere	1.214		41.800
Låsesmed	4.545		18.308
Glarmester	0		4.061
Have- og gårdanlæg, beskæring mv.	584		53.936
<i>Overføres til næste side</i>	<i>115.206</i>	<i>0</i>	<i>467.604</i>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023/2024	2023/2024	2022/2023
7. Vedligeholdelse, løbende			
<i>Overført fra forrige side</i>	115.206	0	467.604
Fugt- og skadesager	0		17.793
Port	2.490		6.220
Nøgler og navneskilte	28.802		0
Energimærkning tidl. År	16.800		0
Teknisk rådgivning	0		3.118
Budgetteret vedligeholdelse	500.000		
	<u>163.298</u>	<u>500.000</u>	<u>494.735</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Budgetteret vedligeholdelse	0	400.000	0
	<u>0</u>	<u>400.000</u>	<u>0</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	397.429	397.400	405.130
Renteudgifter, byggekreditter	698.731	0	0
Renteudgifter, bank	0	0	4.758
Øvrige renter	0	0	23
	<u>1.096.160</u>	<u>397.400</u>	<u>409.911</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Dagsværdi pr. 30. juni 2024

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	30.500.000	24.955.469	3.277.024	58.732.493
Tilgang altaner, badeværelser og byfornyelse	0	40.376.107	0	40.376.107
Afgang vedligeholdelsesandel	0	-15.101.660	0	-15.101.660
Kostpris ultimo	30.500.000	50.229.916	3.277.024	84.006.940
Opskrivninger primo	0	0	0	241.267.507
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	13.674.447
Opskrivninger ultimo	0	0	0	227.593.060
Regnskabsmæssig værdi	30.500.000	50.229.916	3.277.024	311.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2024 i henhold til vurdering af 2. oktober 2024 af ejendomsmægler og valuar Scheel & co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 156.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 311.600.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,35% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	743 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.610 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m ²

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

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 84.006.940.

Noter til årsrapporten

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
12. Tilgodehavender		
Mellemregning andelshavere (indefrosset)	38.904	38.904
Afdragsordning	1.050	7.050
Øvrige tilgodehavender	3.421	5.648
	<u>43.375</u>	<u>51.602</u>

13. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	4.988.564	12.364.029
Gårdudvalget	3.500	3.500
Kassebeholdning	0	6.050
	<u>4.992.064</u>	<u>12.373.579</u>

14. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	15.509.032	15.650.132	78,3920	12.268.451
2 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	8.411.000	8.411.000	76,6000	6.442.826
	<u>23.920.032</u>	<u>24.061.132</u>		<u>18.711.277</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	233.414	526.005	531.676
2 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	164.015	0	0
	<u>397.429</u>	<u>526.005</u>	<u>531.676</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags-frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	25,50 år	-	-
2 Nordea Kredit, 1,5% stående lån	27,50 år	7,50 år	-

Noter til årsrapporten

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-596.535	-575.651
Køb af varme	568.018	512.548
Energimærke	0	16.800
	<u>-28.517</u>	<u>-46.303</u>
16. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	-377.439	-356.342
Køb af vand	198.383	176.005
	<u>-179.056</u>	<u>-180.337</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	49.000	47.750
Mellemregning administrator	0	2.697
Bestyrelsesgodtgørelser	23.700	27.650
Forudbetalt boligafgift m.m.	10.532	6.404
Renholdelse	58.796	68.747
Byfornyelse- og altanprojekt	472.598	0
Valuarvurdering	55.000	50.000
Skyldige A-skat m.m.	3.547	5.233
Feriepengeforpligtelse	544	764
Diverse regninger	27.554	20.679
	<u>701.271</u>	<u>229.924</u>

Noter til årsrapporten

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 23.920.032, er der stillet sikkerhed på kr. 26.246.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2024 på kr. 311.600.000.

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

Der er givet transport til Nordea på kr. 7.466.000 i det fra København Kommunes tilsagn om kontant byfornyelsesstøtte.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nordea.

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

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

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

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

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskatteovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2024
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	10.988	11.126	154	11.182
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	731	593	9	537
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>11.719</u>	<u>11.719</u>	<u>163</u>	<u>11.719</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	65	65	2	65
B6 I alt	<u>11.784</u>	<u>11.784</u>	<u>165</u>	<u>11.784</u>
	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3				
D1 Stiftelsesår				1998
D2 Ejendommens opførelsesår				1925
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1 Anvendt vurderingsprincip		Valuarvurdering		
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Nej		
			Kr.	Gns. kr. pr. kv
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			311.600.000	26.443
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			57.173.495	4.852
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			18,35%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen **har modtaget** offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	568	568
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	26	547

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	163.298	1%
Øvrige omkostninger	18.410.572	91%
Finansielle poster, netto	1.096.160	5%
Afdrag	526.005	3%
I alt	<u>20.196.035</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

43%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>270</u>	<u>247</u>	<u>-442</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel r.	pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	13.951	13.238
Valuarvurdering	27.866	26.443
Anskaffelsessum (kostpris)	7.513	7.129
K1	Foreslået andelsværdi	18.500
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.801
K3	Teknisk andelsværdi	22.301
	Reserver uden for andelsværdi	5.113

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	15	42	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>133</u>	<u>267</u>	<u>3.426</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>147</u>	<u>309</u>	<u>3.440</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 82%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

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

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 2:

Bolignr.	Adresse	Forde- lingstal	Andels- krone	Andels- indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2024
2	Sandbjerggade 1, st.	114	18.500	22.800	2.109.000
3	Sandbjerggade 1, 1. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
4	Sandbjerggade 1, 1. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
6	Sandbjerggade 1, 2.	114	18.500	22.800	2.109.000
8	Sandbjerggade 1, 3. tv.	114	18.500	22.800	2.109.000
9	Sandbjerggade 1, 4. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
10	Sandbjerggade 1, 4. tv.	56	Lejebolig		
11	Sandbjerggade 3, st. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
12	Sandbjerggade 3, st. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
13	Sandbjerggade 3, 1. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
14	Sandbjerggade 3, 1. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
15	Sandbjerggade 3, 2. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
16	Sandbjerggade 3, 2. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
17	Sandbjerggade 3, 3. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
18	Sandbjerggade 3, 3. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
19	Sandbjerggade 3, 4. th.	116	18.500	23.200	2.146.000
20	Sandbjerggade 3, 4. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
21	Sandbjerggade 5, st. th.+7, st.tv.	115	18.500	23.000	2.127.500
22	Sandbjerggade 5, st. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
23	Sandbjerggade 5, 1. th.	115	18.500	23.000	2.127.500
24	Sandbjerggade 5, 1. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
26	Sandbjerggade 5, 2. tv.	58	Lejebolig		
27	Sandbjerggade 5, 3. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
28	Sandbjerggade 5, 3. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
29	Sandbjerggade 5, 4. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
31	Sandbjerggade 7, st. th.	55	18.500	11.000	1.017.500
33	Sandbjerggade 7, 1. th.	55	18.500	11.000	1.017.500
35	Sandbjerggade 7, 2. th.	110	18.500	22.000	2.035.000
36	Sandbjerggade 7, 2. tv.	115	18.500	23.000	2.127.500
38	Sandbjerggade 7, 3. tv.	57	18.500	11.400	1.054.500
39	Sandbjerggade 7, 4. th.	55	18.500	11.000	1.017.500
40	Sandbjerggade 7, 4. tv.	57	18.500	11.400	1.054.500
41	Nærumgade 14, st. th.	105	18.500	21.000	1.942.500
42	Nærumgade 14, st. tv.	84	18.500	16.800	1.554.000
43	Nærumgade 14, 1. th.	105	18.500	21.000	1.942.500
44	Nærumgade 14, 1. tv.	84	18.500	16.800	1.554.000
45	Nærumgade 14, 2. th.	105	18.500	21.000	1.942.500
46	Nærumgade 14, 2. tv.	84	18.500	16.800	1.554.000
47	Nærumgade 14, 3. th.	105	18.500	21.000	1.942.500
48	Nærumgade 14, 3. tv.	84	18.500	16.800	1.554.000
49	Nærumgade 14, 4. th.	105	18.500	21.000	1.942.500
50	Nærumgade 14, 4. tv.	84	18.500	16.800	1.554.000
51	Nærumgade 16, st. th.	47	18.500	9.400	869.500
52	Nærumgade 16, st. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 2:

Bolignr.	Adresse	Forde- lingstal	Andels- krone	Andels- indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2024
54	Nærumgade 16, 1. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
55	Nærumgade 16, 2. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
56	Nærumgade 16, 2. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
57	Nærumgade 16, 3. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
58	Nærumgade 16, 3. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
59	Nærumgade 16, 4. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
60	Nærumgade 16, 4. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
61	Nærumgade 18, st. th.	57	18.500	11.400	1.054.500
62	Nærumgade 18, st. tv.	57	Beboerlokale		
63	Nærumgade 18, 1. th.	55	18.500	11.000	1.017.500
64	Nærumgade 18, 1. tv.	123	18.500	24.600	2.275.500
66	Nærumgade 18, 2.	122	18.500	24.400	2.257.000
67	Nærumgade 18, 3. th.	55	18.500	11.000	1.017.500
68	Nærumgade 18, 3. tv.	67	Lejebolig		
69	Nærumgade 18, 4.	122	18.500	24.400	2.257.000
71	Nærumgade 20, st. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
72	Nærumgade 20, st. tv.	46	18.500	9.200	851.000
73	Nærumgade 20, 1. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
74	Nærumgade 20, 1. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
75	Nærumgade 20, 2.	112	18.500	22.400	2.072.000
77	Nærumgade 20, 3. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
78	Nærumgade 20, 3. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
80	Nærumgade 20, 4. tv.	112	18.500	22.400	2.072.000
81	Nærumgade 22, st. th.	83	18.500	16.600	1.535.500
82	Nærumgade 22, st. tv.	80	18.500	16.000	1.480.000
83	Nærumgade 22, 1. th.	83	18.500	16.600	1.535.500
84	Nærumgade 22, 1. tv.	80	18.500	16.000	1.480.000
85	Nærumgade 22, 2. th.	83	18.500	16.600	1.535.500
86	Nærumgade 22, 2. tv.	80	18.500	16.000	1.480.000
87	Nærumgade 22, 3. th.	83	18.500	16.600	1.535.500
89	Nærumgade 22, 4. th.	83	18.500	16.600	1.535.500
90	Nærumgade 22, 4. tv.	139	18.500	27.800	2.571.500
91	Lundtoftegade 36, st. th.	59	18.500	11.800	1.091.500
93	Lundtoftegade 36, 1. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
94	Lundtoftegade 36, 1. tv.	59	18.500	11.800	1.091.500
95	Lundtoftegade 36, 2. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
96	Lundtoftegade 36, 2. tv.	59	18.500	11.800	1.091.500
97	Lundtoftegade 36, 3. th.	97	18.500	19.400	1.794.500
98	Lundtoftegade 36, 3. tv.	139	18.500	27.800	2.571.500
99	Lundtoftegade 36, 4. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
101	Lundtoftegade 38, st. th.	87	18.500	17.400	1.609.500
102	Lundtoftegade 38, st. tv.	43	18.500	8.600	795.500
103	Lundtoftegade 38, 1. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
104	Lundtoftegade 38, 1. tv.	41	18.500	8.200	758.500

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 2:

Bolignr.	Adresse	Forde- lingstal	Andels- krone	Andels- indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2024
105	Lundtoftegade 38, 2. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
106	Lundtoftegade 38, 2. tv.	41	18.500	8.200	758.500
107	Lundtoftegade 38, 3. th	97	18.500	19.400	1.794.500
109	Lundtoftegade 38, 4. th.	56	18.500	11.200	1.036.000
110	Lundtoftegade 38, 4. tv.	41	Lejebolig		
111	Lundtoftegade 40, st. th.	41	18.500	8.200	758.500
112	Lundtoftegade 40, 1. th.	41	18.500	8.200	758.500
113	Lundtoftegade 40, 1. tv.	41	18.500	8.200	758.500
114	Lundtoftegade 40, 2. th.	41	18.500	8.200	758.500
115	Lundtoftegade 40, 2. tv.	41	Lejebolig		
116	Lundtoftegade 40, 3. th.	41	18.500	8.200	758.500
119	Lundtoftegade 40, 4.	82	18.500	16.400	1.517.000
120	Lundtoftegade 42, st. th.	44	18.500	8.800	814.000
121	Lundtoftegade 42, st. tv.	42	18.500	8.400	777.000
122	Lundtoftegade 42, 1. th.	41	18.500	8.200	758.500
123	Lundtoftegade 42, 1. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
124	Lundtoftegade 42, 2. th.	97	18.500	19.400	1.794.500
125	Lundtoftegade 42, 2. tv.	56	Lejebolig		
126	Lundtoftegade 42, 3. th.	41	18.500	8.200	758.500
127	Lundtoftegade 42, 3. tv.	56	Lejebolig		
128	Lundtoftegade 42, 4. th.	41	18.500	8.200	758.500
129	Lundtoftegade 42, 4. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
130	Lundtoftegade 44, st. th.	44	18.500	8.800	814.000
131	Lundtoftegade 44, st. tv.	59	18.500	11.800	1.091.500
132	Lundtoftegade 44, 1. th.	59	18.500	11.800	1.091.500
133	Lundtoftegade 44, 1. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
134	Lundtoftegade 44, 2. th.	59	18.500	11.800	1.091.500
136	Lundtoftegade 44, 3. th.	115	18.500	23.000	2.127.500
139	Lundtoftegade 44, 4. tv.	56	18.500	11.200	1.036.000
140	Høsterkøbsgade 9, st. th.	94	18.500	18.800	1.739.000
141	Høsterkøbsgade 9, st. tv.	104	18.500	20.800	1.924.000
142	Høsterkøbsgade 9, 1. th.	94	18.500	18.800	1.739.000
143	Høsterkøbsgade 9, 1. tv.	104	Lejebolig		
144	Høsterkøbsgade 9, 2. th.	94	18.500	18.800	1.739.000
145	Høsterkøbsgade 9, 2. tv.	104	18.500	20.800	1.924.000
146	Høsterkøbsgade 9, 3. th.	94	18.500	18.800	1.739.000
147	Høsterkøbsgade 9, 3. tv.	104	18.500	20.800	1.924.000
148	Høsterkøbsgade 9, 4. th.	94	18.500	18.800	1.739.000
149	Høsterkøbsgade 9, 4. tv.	104	18.500	20.800	1.924.000
151	Høsterkøbsgade 11, st. tv.	57	18.500	11.400	1.054.500
152	Høsterkøbsgade 11, 1. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
153	Høsterkøbsgade 11, 1. tv.	57	18.500	11.400	1.054.500
154	Høsterkøbsgade 11, 2. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
155	Høsterkøbsgade 11, 2. tv.	57	18.500	11.400	1.054.500

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 2:

Bolignr.	Adresse	Forde- lingstal	Andels- krone	Andels- indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2024
156	Høsterkøbsgade 11, 3. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
157	Høsterkøbsgade 11, 3. tv.	57	18.500	11.400	1.054.500
158	Høsterkøbsgade 11, 4. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
159	Høsterkøbsgade 11, 4. tv.	57	18.500	11.400	1.054.500
160	Høsterkøbsgade 13, st. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
161	Høsterkøbsgade 11, st. th.	116	18.500	23.200	2.146.000
162	Høsterkøbsgade 13, 1. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
163	Høsterkøbsgade 13, 1. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
164	Høsterkøbsgade 13, 2. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
165	Høsterkøbsgade 13, 2. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
166	Høsterkøbsgade 13, 3. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
167	Høsterkøbsgade 13, 3. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
168	Høsterkøbsgade 13, 4. th.	58	18.500	11.600	1.073.000
169	Høsterkøbsgade 13, 4. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
171	Høsterkøbsgade 15, st. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
172	Høsterkøbsgade 15, 1. th.	57	18.500	11.400	1.054.500
173	Høsterkøbsgade 15, 1. t.v	58	18.500	11.600	1.073.000
174	Høsterkøbsgade 15, 2. th.	57	18.500	11.400	1.054.500
175	Høsterkøbsgade 15, 2. tv.	58	Lejebolig		
176	Høsterkøbsgade 15, 3. th.	57	18.500	11.400	1.054.500
177	Høsterkøbsgade 15, 3. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
178	Høsterkøbsgade 15, 4. th.	57	18.500	11.400	1.054.500
179	Høsterkøbsgade 15, 4. tv.	58	18.500	11.600	1.073.000
180	Høsterkøbsgade 17, st. th.	78	18.500	15.600	1.443.000
181	Høsterkøbsgade 17, st. tv.	151	18.500	30.200	2.793.500
182	Høsterkøbsgade 17, 1. th.	78	18.500	15.600	1.443.000
183	Høsterkøbsgade 17, 1. tv.	94	18.500	18.800	1.739.000
184	Høsterkøbsgade 17, 2. th.	78	18.500	15.600	1.443.000
185	Høsterkøbsgade 17, 2. tv.	94	18.500	18.800	1.739.000
186	Høsterkøbsgade 17, 3. th.	78	18.500	15.600	1.443.000
187	Høsterkøbsgade 17, 3. tv.	94	18.500	18.800	1.739.000
188	Høsterkøbsgade 17, 4. th.	137	18.500	27.400	2.534.500
189	Høsterkøbsgade 17, 4. tv.	94	18.500	18.800	1.739.000
		<u>11.776</u>		<u>2.236.400</u>	<u>206.867.000</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024/2025

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2023/2024	2023/2024	2024/2025
Boligafgift	6.331.600	6.333.689	6.352.234
Tillæg badeværelser	0	22.076	37.848
Tillæg altaner	0	0	621.351
Lejeindtægter	313.700	305.852	293.573
Indbetaling til bredbånd	192.000	193.700	195.000
Tilskud til byfornyelse	0	7.540.785	0
Andre indtægter	25.000	326.506	25.000
Indtægter i alt	6.862.300	14.722.608	7.525.006
Udgifter			
Ejendomsskatter	828.000	839.208	883.000
El-forbrug	150.000	118.208	140.000
Renovation	550.000	567.795	625.000
Forsikringer og abonnementer	300.000	296.578	315.000
Renholdelse og udenomsarealer	780.000	740.479	780.000
Administrations- og foreningsomkostninger	625.000	718.403	750.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	163.298	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	400.000	0	0
Vedligeholdelsesandel, byfornyelsessag	0	15.101.660	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	29.600	28.241	28.193
	4.162.600	18.573.870	4.021.193
Renteudgifter, prioritetslån	397.400	397.429	1.027.552
Renteudgifter, byggekreditter	0	698.731	480.062
Udgifter i alt	4.560.000	19.670.030	5.528.807
Årets resultat	2.302.300	-4.947.422	1.996.200
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	0	1.043.476	0
Byggeprojekt (byfornyelsesprojektet + altaner)	-17.000.000	-25.274.447	-4.000.000
Hjemtagelse af lån til byfornyelsesprojektet	19.000.000	0	8.011.000
Hjemtagelse af lån til altaner	0	0	14.054.000
Afdrag prioritetsgæld	-526.005	-526.005	-791.554
Ændring i arbejdskapitalen	3.776.295	-29.704.398	19.269.646
Arbejdskapital primo	10.586.000	10.586.414	-19.118.000
Arbejdskapital ultimo	14.362.295	-19.117.984	151.646
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		12.690.662	
Kortfristet gæld		-31.808.646	
		-19.117.984	

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.”

Henrik Qwist

Administrator

Serienummer: 4ab22989-a3d4-4a09-8344-79f1eb75b7c3

IP: 80.196.xxx.xxx

2024-11-07 15:06:49 UTC



Philip Møller Raissnia

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6dbebd68-b72e-42bd-94d5-c4f49af100ab

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-07 16:18:04 UTC



Grith Henriksen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-08 07:36:51 UTC



Kristine Rudkjær Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 07ff6e18-2a4c-49c0-a784-4a46abcbdad9

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-09 16:17:01 UTC



Josefine Quxiang Skovmand Romanoff

Bestyrelsesformand

Serienummer: 81c0feb5-dad9-4f6c-9fce-830eb42fdef7

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-10 00:24:57 UTC



Rune Brorson Odin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 326ac834-e965-41d6-8ea0-24c01e02ae13

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-11 15:55:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 353DT-7V6KN-AQBTM-QVFUD-WDFYG-BSIU6

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.”

Felicia Amdrup Laugesen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-12 21:34:14 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-11-12 21:39:38 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>**