



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

CVR-NR. 21 85 84 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Sønderhus Krusågade 3-9 1719 København V Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København CVR-nr.: 21 85 84 12 Stiftet: 26. maj 1925 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Madsen, formand Lone Thomasen Nielsen, næstformand Jakob Juul Martini, sekretær
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/B Sønderhus.

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 8. marts 2024

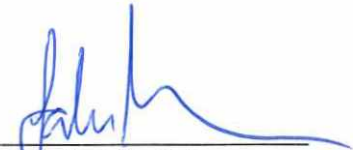
Bestyrelse:



Anders Madsen
Formand



Lone Thomasen Nielsen
Næstformand



Jakob Juul Martini
Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus 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.

Vedbæk, den 8. marts 2024

Administrator:



John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

København, den 8. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

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.

Likviditetsresultat

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

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.

I ejendommens værdi er medtaget udgifter til renovering af kælderlokale i 2014. Disse udgifter afskrives over en periode på 10 år.

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

Vaskemaskine..... 5 år 0%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Lån til andelshavere, som indregnes og måles til kostpris.

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.

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).

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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.....		1.131.600	1.037.300	943.000
Vaskeriindtægter.....		55.365	55.000	54.344
Øvrige indtægter.....		36.300	6.000	12.400
INDTÆGTER.....		1.223.265	1.098.300	1.009.744
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-205.506	-202.000	-200.453
Forbrugsafgifter.....	2	-183.582	-150.500	-150.857
Renholdelse.....	3	-96.329	-103.000	-101.148
Vedligeholdelse løbende.....	4	-119.825	-150.000	-428.521
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	5	-539.581	-300.000	0
Administrationsomkostninger.....	6	-132.646	-113.500	-108.892
Afskrivninger.....		-24.308	-25.000	-24.308
OMKOSTNINGER.....		-1.301.777	-1.044.000	-1.014.179
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-78.512	54.300	-4.435
Andre finansielle indtægter.....	7	66.726	0	63.376
Andre finansielle omkostninger.....	8	-66.779	-10.000	-71.427
Finansielle poster.....		-53	-10.000	-8.051
ÅRETS RESULTAT.....		-78.565	44.300	-12.486
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-78.565	44.300	-12.486
Afskrivninger.....		24.308	25.000	24.308
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-54.257	69.300	11.822

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		6.297.220	6.297.220
Vaskemaskine.....		70.113	0
Kælderlokale.....		0	24.308
Materielle anlægsaktiver.....	9	6.367.333	6.321.528
Lån til andelshavere, altanprojekt.....		1.964.350	2.041.625
Finansielle anlægsaktiver.....		1.964.350	2.041.625
ANLÆGSAKTIVER.....		8.331.683	8.363.153
Periodeafgrænsningsposter.....		7.570	7.570
Vandregnskab.....	10	3.507	3.546
Tilgodehavender.....		11.077	11.116
Likvide beholdninger.....	11	1.319.906	1.397.009
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.330.983	1.408.125
AKTIVER.....		9.662.666	9.771.278

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		46.000	46.000
Overført resultat.....		7.422.547	7.501.112
EGENKAPITAL.....		7.468.547	7.547.112
Prioritetsgæld.....	12	1.907.872	1.974.436
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.907.872	1.974.436
Prioritetsgæld.....	12	66.564	64.950
Mellemregning andelshavere ved salg.....		57.000	32.175
Forudmodtaget boligafgift mv.....		2.300	0
Anden gæld.....	13	91.520	19.115
Varmeregnskab.....	14	68.488	133.490
Internetregnskab.....		375	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		286.247	249.730
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.194.119	2.224.166
PASSIVER.....		9.662.666	9.771.278
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	46.000	46.000
	46.000	46.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	7.501.112	7.513.598
Rest af årets resultat.....	-78.565	-12.486
	7.422.547	7.501.112
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	7.468.547	7.547.112
EGENKAPITAL.....	7.468.547	7.547.112

NOTER

	Regnskab 2023 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat.....	148.757	150.000	148.757	1
Forsikringer.....	56.749	52.000	51.696	
	205.506	202.000	200.453	
Forbrugsafgifter				
Elforbrug, fællesarealer.....	49.688	36.000	35.938	2
Renovation.....	129.112	110.000	110.523	
Antenneudgift.....	4.782	4.500	4.396	
	183.582	150.500	150.857	
Renholdelse				
Trappevask.....	36.000	36.000	36.000	3
Vinduespolering.....	6.260	12.000	12.120	
Gårdlaug.....	53.028	55.000	53.028	
Rengøringsartikler.....	1.041	0	0	
	96.329	103.000	101.148	
Vedligeholdelse løbende				
Blikkenslager.....	31.656	0	15.000	4
Tømrer og snedker.....	0	0	4.209	
Elektriker.....	5.959	0	0	
Maler.....	5.000	0	0	
Facadedøre.....	0	0	336.358	
Vaskeriudgifter.....	6.236	0	6.162	
Glarmester.....	6.278	0	49.888	
Småanskaffelser.....	1.763	0	2.671	
Dørtelefon.....	4.661	0	0	
Rengøringsdag.....	3.227	0	2.770	
Tilstandsrapport.....	18.750	0	0	
Sporing og udskiftning af installation, bagtrappe.....	35.344	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	951	150.000	11.463	
	119.825	150.000	428.521	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Renoveringhovedtrapper.....	539.581	300.000	0	5
	539.581	300.000	0	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			Note
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	
Administrationsomkostninger				6
Administration	39.600	40.000	37.800	
Salg af boliger.....	6.000	0	0	
Revision.....	18.685	18.500	17.820	
Kontingenter/abonnementer	10.564	11.000	10.144	
Kontorartikler mv.....	1.415	9.000	2.370	
Porto/gebyrer/stempel.....	10.609	0	6.210	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	5.969	0	6.313	
Bestyrelshonorar	11.850	12.000	11.850	
Møder.....	16.419	16.500	16.385	
Gaver og repræsentation.....	8.428	0	0	
Diverse omkostninger.....	3.107	6.500	0	
	132.646	113.500	108.892	
Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter lån til andelshavere.....	66.726	0	63.376	
	66.726	0	63.376	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter, altanlån.....	66.726	0	63.376	
Renteudgifter, bank.....	53	10.000	8.051	
	66.779	10.000	71.427	
Materielle anlægsaktiver				9
	Grunde og bygninger	Vaskemaskine	Kælderlokale	
Kostpris 1. januar 2023.....	6.297.220	0	243.080	
Tilgang	0	70.113	0	
Kostpris 31. december 2023.....	6.297.220	70.113	243.080	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	0	218.772	
Årets afskrivninger	0	0	24.308	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	0	243.080	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	6.297.220	70.113	0	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
	2023 kr.	2022 kr.	
Vandregnskab			10
Indbetalt a conto vand.....	-36.800	-36.800	
Afholdte vandudgifter.....	40.307	40.346	
	3.507	3.546	
Likvide beholdninger			11
Indestående i pengeinstitutter.....	1.290.267	1.369.586	
Kassebeholdning.....	29.639	27.423	
	1.319.906	1.397.009	
Prioritetsgæld			12
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag
	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
2,5 % RD.....	2.039.386	64.950	66.726
Altanprojekt.....	0	-64.950	-66.726
	2.039.386	0	0
			Restgæld ultimo
			Kursværdi ultimo
	2023 kr.	2022 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
Kort del af gæld (under 1 år).....	66.564	64.950	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	1.907.872	1.974.436	
	1.974.436	2.039.386	
Informationer om indregnede lån			
Kontantlånet fra Reakredit Danmark har en restløbetid på 22 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.			
	2023 kr.	2022 kr.	
Anden gæld			13
A-skat og AM-bidrag.....	2.714	1.295	
Skyldig revision.....	18.693	17.820	
Skyldig Miele.....	70.113	0	
	91.520	19.115	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme.....	105.200	101.200	
Afholdte varmeudgifter.....	-62.380	-54.602	
Afregning varmeregskab.....	25.668	86.892	
	68.488	133.490	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.100 tkr. til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.974 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.297 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	37	2.714	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	59	59	59
B6	I alt	38	2.773	2.773	2.773

	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	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	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"/>	
	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		62.461.617	22.525
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		134.896	49
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	417
H2 Erhvervslejeindtægter	0
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)	157	-5	-29

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	23.446
K2 Gæld - omsætningsaktiver	318
K3 Teknisk andelsværdi	23.764

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	78	155	43
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	195
M3 Vedligeholdelse i alt	78	155	238

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65 %
---	--	------

	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)	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.468.547.

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 9).....	6.540.300
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 65.800.000 pr. 31. december 2019.

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 fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

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

Bogført egenkapital 31. december 2023		7.468.547
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000	
Værdi af altaner (ejet af andelshavere)	-3.338.383	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>6.297.220</u>	56.164.397
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.974.436	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.839.540</u>	134.896
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		-134.896
Foreningens formue pr. 31. december 2023		63.632.944

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:

$$\frac{63.632.944}{46.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.383,3249, svarende til 23.446,18 kr. pr. m².

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2024	Regnskab 2023
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.297.200	1.131.600
Vaskeriindtægter.....	55.000	55.365
Øvrige indtægter.....	17.500	36.300
Indtægter.....	1.369.700	1.223.265
Ejendomsskat.....	-153.000	-148.757
Forsikringer.....	-60.000	-56.749
Renovation.....	-152.000	-129.112
Elforbrug, fællesarealer.....	-35.000	-49.688
Trappevask.....	-42.000	-36.000
Vinduespolering.....	-12.520	-6.260
Gårdlaug.....	-53.000	-53.028
Vedligeholdelse løbende.....	-250.000	-119.825
Rengøringsartikler.....	-1.000	-1.041
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-500.000	-539.581
Salg af boliger.....	-6.000	-6.000
Administration.....	-40.800	-39.600
Revision.....	-19.500	-18.685
Antenneudgift.....	-550	-4.782
Kontingenter/abonnementer.....	-11.000	-10.564
Kontorartikler mv.....	-1.500	-1.415
Bestyrelshonorar.....	-12.000	-11.850
Møder.....	-17.000	-16.419
Gaver og repræsentation.....	-5.000	-8.428
Porto/gebyrer/stempel.....	-11.000	-10.609
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-6.000	-5.969
Diverse omkostninger.....	0	-3.107
Afskrivninger.....	-14.023	-24.308
Andre finansielle indtægter.....	65.000	66.726
Andre finansielle omkostninger.....	-65.000	-66.779
Omkostninger.....	-1.402.893	-1.301.830
ÅRETS RESULTAT.....	-33.193	-78.565
Nettoresultat.....	-33.193	-78.565
Likviditetsforskydning.....	-33.193	
Likvide beholdninger, primo.....	1.111.300	
Likvide beholdninger, ultimo.....	1.078.107	