

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Husumgården

Årsrapport for 2023

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 10. april 2024**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	23
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	25
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024	28

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Husumgården
CVR-nr. 20 81 27 02

Adresse

Tersløsevej 1 – 11
Frederikssundsvej 317 – 321
Glumsøvej 2 - 12
2700 Brønshøj

Bestyrelse

Maiken Petersen (Formand)
Michala Hvidbjerg
Susanne Ackermann
Kjartan Björgvinsson
Kenneth Nordstrøm

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf.nr. 70 302 020

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. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **Husumgården**.

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. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2024

Bestyrelse

Maiken Petersen

Michala Hvidbjerg

Susanne Ackermann

Kjartan Björgvinsson

Kenneth Nordstrøm

Administratorerklæring

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

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Husumgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2024 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 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 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 19. marts 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 Husumgården for 2023 er aflagt i overensstemmelse 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 vaskeri 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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 korigeret 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) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

”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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver” omfatter reservede 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.”

”Andre reserver” omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens §5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Anvendt regnskabspraksis

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabs balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, 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. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
	Boligafgift	2.740.765	2.740.764	2.714.130
2	Lejeindtægter	273.986	245.095	699.700
3	Øvrige indtægter	113.546	96.800	130.071
		<u>3.128.297</u>	<u>3.082.659</u>	<u>3.543.901</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	361.583	361.583	361.583
	Elforbrug og gas	121.613	200.000	179.766
	Renovation	251.092	290.692	243.974
4	Forsikringer og abonnementer	161.465	133.000	128.440
5	Renholdelse og udenomsarealer	216.675	170.000	153.592
6	Personaleomkostninger	224.438	310.000	304.734
7	Administrations- og foreningsomkostninger	554.569	469.210	503.535
8	Vedligeholdelse, løbende	633.556	650.000	608.930
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	542.705	337.000	882.296
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.800	2.632	5.079
13	Afskrivning	53.658	53.658	53.658
		<u>3.124.154</u>	<u>2.977.775</u>	<u>3.425.587</u>
	Resultat før finansielle poster	4.143	104.884	118.314
	Finansielle indtægter	78.675	0	0
10	Finansielle omkostninger	-1.349.489	-1.067.700	-358.222
	Resultat før skat	-1.266.671	-962.816	-239.908
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-1.266.671</u>	<u>-962.816</u>	<u>-239.908</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	-1.266.671	-962.816	-239.908
	Disponeret i alt	<u>-1.266.671</u>	<u>-962.816</u>	<u>-239.908</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-1.266.671	-962.816	-239.908
	Betalte prioritetsafdrag	-94.724	-94.723	93.573
	Regnskabsmæssige afskrivninger	53.658	53.658	53.658
		<u>-1.307.737</u>	<u>-1.003.881</u>	<u>-92.677</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 3382, Husum		
12	Kostpris pr. 31. december 2023	36.184.038	36.184.038
13	Inventar, driftsmateriel mv.	117.412	171.070
	Anlægsaktiver i alt	36.301.450	36.355.108
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restance fra beboere	3.439	100.667
14	Tilgodehavender	254.720	4.292
	Forudbetalte omkostninger	100.443	52.150
		358.602	157.109
15	Likvide beholdninger	5.518.513	8.409.694
	Omsætningsaktiver i alt	5.877.115	8.566.803
	Aktiver i alt	42.178.565	44.921.911

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Egenkapital		
	Andelsindskud	1.372.000	1.372.000
	Overført resultat mv.	-2.588.632	-2.787.598
		<u>-1.216.632</u>	<u>-1.415.598</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	7.706.142	9.164.256
	Andre reserver	<u>7.706.142</u>	<u>9.164.256</u>
	Egenkapital	<u>6.489.510</u>	<u>7.748.658</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	34.176.746	34.272.621
17	Renteswap, basisværdi	46.764	54.287
	Forudbetalt leje og deposita	618.306	632.552
		<u>34.841.816</u>	<u>34.959.460</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af langfristet gæld	94.724	93.573
18	Varmeregnskab	216.709	59.805
19	Vandregnskab	29.361	35.798
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	41.289	38.489
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	894.933
20	Øvrig gæld	465.156	1.091.195
		<u>847.239</u>	<u>2.213.793</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>35.689.055</u>	<u>37.173.253</u>
	Passiver i alt	<u>42.178.565</u>	<u>44.921.911</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		
23	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boliger	5.488	250	1.372.000	1.372.000
Solgt i årets løb	0	250	0	0
Usolgte andele	56		0	0
	<u>5.544</u>		<u>1.372.000</u>	<u>1.372.000</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-2.787.598	-3.095.204
Tillægsværdi nye andele			0	996.528
Ændring i basisværdi, renteswap			7.523	45.134
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)			1.458.114	-494.148
Overført restandel af årets resultat			-1.266.671	-239.908
			<u>-2.588.632</u>	<u>-2.787.598</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>-1.216.632</u>	<u>-1.415.598</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			9.164.256	8.670.108
Årets hensættelse			0	494.148
Anvendt af årets hensættelse			-1.458.114	0
			<u>7.706.142</u>	<u>9.164.256</u>
Andre reserver i alt			<u>7.706.142</u>	<u>9.164.256</u>
Egenkapital i alt			<u>6.489.510</u>	<u>7.748.658</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023 (fastholdelse af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	36.953.415
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2020, fastholdt værdi	126.250.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	81.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet 6.489.510

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-7.706.142
Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 6	-3.551.956

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	126.250.000	
Bogført værdi	<u>-36.184.038</u>	<u>90.065.962</u>
		85.297.374

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.271.470	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-33.956.044</u>	<u>315.426</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 85.612.800

Andelshavere antal kvm 5.488

Andelskroneværdi pr. 31. december 2023 pr. m² 15.600

Ejendommen er pr. 30. juni 2020 vurderet af valuar Wiborg + Partnere ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,5% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	15.300
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	8.446
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	8.184
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	7.905

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023 (fastholdelse af valuarvurdering)

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 15. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var kr. 126.250.000. Valuarvurderingen er 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.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8

I henhold til Bekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en andelshaver, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 8, når der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Uanset den vedtagne andelskrone, jf. andelskroneberegningen overnfor, aktuelt er højere end den andelskrone på kr. 12.900 pr. m² der var gældende da byfornyelsen startede i 2010, er det, ud fra en fortolkning af andelsboligforeningslovens regler, foreningens opfattelse, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 fremtidigt vil kunne anvendes. Såfremt den beregnede andelskrone på et fremtidigt tidspunkt skulle komme under kr. 12.900 pr. m², antages det således, at der fortsat kan sælges til maksimalt kr. 12.900 pr. m², som var andelskronen da byfornyelsen startede i 2010.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	28.695	28.452	54.840
	Tomgang, bolig	0	0	-19.963
	Lejeindtægter, erhverv	733.357	704.329	702.971
	Tomgang, erhverv	-488.469	-487.686	-38.548
	Tomgang, forbrugsafgifter	403	0	400
		<u>273.986</u>	<u>245.095</u>	<u>699.700</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	92.315	95.000	85.490
	Navneskilte	1.000	0	600
	Hunde og katte	0	0	599
	Kælderrum	1.800	1.800	150
	Indtægt på fraflyttere	18.431	0	32.074
	Regulering lønkonto	0	0	11.158
		<u>113.546</u>	<u>96.800</u>	<u>130.071</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	136.275	108.000	104.558
	Glasforsikring	14.913	14.000	13.945
	Bestyrelsesansvar	4.265	5.000	4.163
	Arbejdsskade	6.012	6.000	5.774
		<u>161.465</u>	<u>133.000</u>	<u>128.440</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask og vinduespolering	92.099	100.000	91.271
	Ekstra rengøring + hovedrengøring	47.991	20.000	18.528
	Snerydning	53.377	20.000	18.594
	Måtteservice	17.623	16.000	15.756
	Container	0	10.000	8.818
	Grafittirens	5.585	0	0
	Anden renholdelse	0	4.000	625
		<u>216.675</u>	<u>170.000</u>	<u>153.592</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2023	2023	2022
6. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	396.685	430.000	388.698
Lønninger (vikar)	17.193	0	60.970
Ekstern afløsning af vicevært	8.429	40.000	25.905
Lønrefusioner og sygedagpenge	-244.838	-220.000	-223.142
Pension - vicevært	50.454	50.000	48.589
Regulering feriepengehensættelse	-17.728	-10.000	-13.143
Sociale omkostninger	5.853	10.000	7.894
Personaleomkostninger og arbejdstøj	8.390	10.000	8.963
	<u>224.438</u>	<u>310.000</u>	<u>304.734</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	165.377	150.000	146.535
Anden assistance administrator	16.644	28.000	36.311
Revision og regnskab	42.500	43.000	41.500
Kontorhold, porto og gebyrer	24.941	25.000	24.925
Varme- og vandregnskab	75.864	75.000	71.576
Hensættelse til tab på tilgodehavender	16.504	10.000	88.903
Administrationsomkostninger	<u>341.830</u>	<u>331.000</u>	<u>409.750</u>
Generalforsamling og møder	8.586	15.000	10.188
Gaver	7.671	9.250	7.666
Bestyrelsesgodtgørelser	19.750	19.750	19.750
Abonnement ABF incl. ABF nyt	14.508	20.000	18.485
Mæglerhonorar og annoncering	114.386	0	0
Varmetab, tomgange og fraflyttere	39.688	54.210	30.708
IT	8.150	20.000	6.988
Foreningsomkostninger	<u>212.739</u>	<u>138.210</u>	<u>93.785</u>
I alt	<u>554.569</u>	<u>469.210</u>	<u>503.535</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2023	2023	2022
8. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	53.124		9.784
Elektriker	121.189		73.097
VVS-sanitet og varme	116.999		144.438
Tømrer	12.067		0
Vaskeri, drift og vaskepulver	54.869		50.896
Glarmester	1.519		0
Låsesmed	14.951		26.539
Energimærke	0		29.425
Værktøj og småanskaffelser, vvs artikler	41.070		22.743
Skadedyrssikring	18.509		12.486
Skimmelsvamp	0		6.424
Teknisk rådgivning	34.155		0
Selvrisiko forsikringssager	24.104		25.456
Vedligeholdelse grønt område, have og fliser	141.000	100.000	207.642
Budgetteret vedligeholdelse		550.000	
	<u>633.556</u>	<u>650.000</u>	<u>608.930</u>
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Ny varmecentral	0	0	600.534
Renovering af have og gårdareal, jf. GF-beslutning	233.602	237.000	245.210
Indretning ny butik, incl. rådgivning	309.103	100.000	36.552
	<u>542.705</u>	<u>337.000</u>	<u>882.296</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.316.739	1.067.700	296.324
Swap-renter Nykredit	32.750	0	32.840
Renteudgifter, bank	0	0	29.058
	<u>1.349.489</u>	<u>1.067.700</u>	<u>358.222</u>
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	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 skattepligtigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 3382, Husum, kostpris pr. 31. december 2023

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Afskrivninger primo	0	0	769.377	769.377
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	769.377	769.377
Regnskabsmæssig værdi	19.386.259	16.797.779	0	36.184.038

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 81.000.000.

	2023	2022
13. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	537.901	537.901
Tilgang, vaskemaskiner	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	537.901	537.901
Afskrivninger primo	366.831	313.173
Årets afskrivninger	53.658	53.658
Afskrivninger ultimo	420.489	366.831
Regnskabsmæssig værdi	117.412	171.070

14. Tilgodehavender		
Dobbelt betalt regning Eibye	176.125	177.806
Hensættelse til tab på Eibye	-176.125	-177.806
Betalt ejendomsskat for anden ejendom	215.813	0
Mellemregning ved salg af andele	26.894	0
Forsikringsskade, Glumsøvej 6	0	2.718
Udlæg for beboere	12.013	1.574
	254.720	4.292

Noter til årsrapporten

	2023	2022
15. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, vicevært	245	1.112
Nykredit Bank, deponeringskonto	79.522	79.236
Nykredit, Bank, driftskonto (kreditmax. kr. 1.000.000)	1.438.746	4.329.346
Nykredit Bank, aftalemarked	4.000.000	4.000.000
	<u>5.518.513</u>	<u>8.409.694</u>

16. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
6 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	13.142.000	13.142.000	100,3390	13.186.551
7 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	3.950.000	3.950.000	100,3390	3.963.391
8 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	14.836.000	14.836.000	100,6250	14.928.725
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%	2.343.470	2.398.652	78,2680	1.877.377
	<u>34.271.470</u>	<u>34.326.652</u>		<u>33.956.044</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
6 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	524.046	0	0
7 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	157.509	0	0
8 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	595.860	0	0
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%	39.324	94.724	95.888
	<u>1.316.739</u>	<u>94.724</u>	<u>95.888</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
6 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	16,75 år	16,75 år	kvartårlig
7 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	16,75 år	16,75 år	kvartårlig
8 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	16,75 år	16,75 år	kvartårlig
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%	21,50 år	-	-

Noter til årsrapporten

		2023	2022
17.	Renteswap, basisværdi		
	Rentesikringsaftale 6664359N (negativ)	-46.764	-54.287
		<u>-46.764</u>	<u>-54.287</u>

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 3.950.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,75%. Basisværdien pr. 31. december 2023 udgør kr. -46.764.

		2023	2022
18.	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	785.930	611.930
	Køb af varme	-569.221	-552.125
		<u>216.709</u>	<u>59.805</u>

19.	Vandregnskab		
	Vand indbetalt aconto	206.170	201.710
	Køb af vand	-176.809	-174.361
	Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	8.449
		<u>29.361</u>	<u>35.798</u>

20.	Øvrig gæld		
	Grant Thornton	42.500	41.500
	Administratør	17.686	39.390
	Forudbetalt boligafgift	36.425	6.223
	Afregning fraflyttere	0	5.028
	Carlsen og Kragh ApS	0	545.625
	Anders Matthiessen ApS	0	254.325
	CG Entreprise A/S	155.935	0
	Ørsted	18.159	27.904
	Momsafregning	12.297	53.642
	A-skat mv.	19.769	12.024
	Pension	4.099	3.981
	Feriepengeforpligtelse	21.358	39.236
	Diverse regninger	136.928	62.317
		<u>465.156</u>	<u>1.091.195</u>

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.271.470, er der stillet sikkerhed på kr. 34.598.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 36.184.038.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3382 Husum, kr. 3.000.000 stillet til sikkerhed overfor engagement med Nykredit Bank.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter, jf. vedtægternes § 5, alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom,.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Nykredit Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

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. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. 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

21. Eventualforpligtelser

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Nykredit har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Tilbagebetaling af tilskud

Foreningen har afsluttet deres byfornyelsessag i 2015. Der er tinglyst tilbagebetalingskrav af tilskud jf. følgende:

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til §26 i lovekendtgørelse nr. 482 af 7. maj 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 3.551.956 til ejendommen matr.nr. 3382 Husum, fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes indenfor 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 for en højere pris end kr. 88.655.868 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

22 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

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	5.424	5.488	89	5.488
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	120	56	1	56
B4 Erhvervslejemål	573	573	4	573
	<u>6.117</u>	<u>6.117</u>	<u>94</u>	<u>6.117</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	66	66	0	66
B6 I alt	<u>6.183</u>	<u>6.183</u>	<u>94</u>	<u>6.183</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal				
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi	x			
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften	x			
C3				
D1 Stiftelsesår				1998
D2 Ejendommens opførelsesår				1946

Hæftelser

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	Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.250.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.706.142
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,10%

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt ejendommen afhændes. Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år fra skæringsdagen, der for 1. etape er 30. april 2011.
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

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	499	499
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	135	1.290
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	5	512
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	1.176.261	26%
	Øvrige omkostninger	1.947.893	43%
	Finansielle poster, netto	1.349.489	30%
	Afdrag	94.724	2%
	I alt	4.568.367	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		88%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	217	-44
		I år	I år
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.759	13.100
	Valuarvurdering	23.005	20.419
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.733	5.977
K1	Foreslået andelsværdi	15.600	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.432	
K3	Teknisk andelsværdi	21.032	
	Reserver uden for andelsværdi	1.404	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	86	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	4	143
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	90	241
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		1%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	17	17

Noter

23 Fordeling af andelskrone pr. andel i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2023
Terløsevej 1, 1. th.	54	842.400
Terløsevej 1, 1. tv.	82	1.279.200
Terløsevej 1, 2. th.	54	842.400
Terløsevej 1, 2. tv.	82	1.279.200
Terløsevej 3, st. tv.	54	842.400
Terløsevej 3, st. th.	66	1.029.600
Terløsevej 3, 1. th.	54	842.400
Terløsevej 3, 1. tv.	66	1.029.600
Terløsevej 3, 2. th.	54	842.400
Terløsevej 3, 2. tv.	66	1.029.600
Terløsevej 5, st. th.	54	842.400
Terløsevej 5, st. tv.	66	1.029.600
Terløsevej 5, 1. th.	54	842.400
Terløsevej 5, 1. tv.	66	1.029.600
Terløsevej 5, 2. th.	54	842.400
Terløsevej 5, 2. tv.	66	1.029.600
Terløsevej 7, st. th.	54	842.400
Terløsevej 7, st. tv.	57	889.200
Terløsevej 7, 1. th.	54	842.400
Terløsevej 7, 1. tv.	57	889.200
Terløsevej 7, 2.	111	1.731.600
Terløsevej 9, st.	119	1.856.400
Terløsevej 9, 1. th.	54	842.400
Terløsevej 9, 2. tv.	65	1.014.000
Terløsevej 9, 2. th.	54	842.400
Terløsevej 9, 2. tv.	65	1.014.000
Terløsevej 11, st. th.	125	1.950.000
Terløsevej 11, st. tv.	52	811.200
Terløsevej 11, 1. th.	62	967.200
Terløsevej 11, 1. mf.	63	982.800
Terløsevej 11, 1. tv.	52	811.200
Terløsevej 11, 2. th.	62	967.200
Terløsevej 11, 2. mf.	63	982.800
Terløsevej 11, 2. tv.	52	811.200
Frederikssundsvej 317 A st. tv.	57	889.200

Noter

23 Fordeling af andelskrone pr. andel

	<u>m2</u>	<u>Andelsværdi pr. 31.12.2023</u>
Frederikssundsvej 317 A 1. th.	53	826.800
Frederikssundsvej 317 A 1. tv.	57	889.200
Frederikssundsvej 317 A 2. th.	53	826.800
Frederikssundsvej 317 A 2. tv.	57	889.200
Frederikssundsvej 317 B 1. tv.	57	889.200
Frederikssundsvej 317 B 2.	113	1.762.800
Frederikssundsvej 319 A 1. th.	56	873.600
Frederikssundsvej 319 A 1. tv.	57	889.200
Frederikssundsvej 319 A 2. th.	56	873.600
Frederikssundsvej 319 A 2. tv.	57	889.200
Frederikssundsvej 319 B 1. th.	57	889.200
Frederikssundsvej 319 B 1. tv.	54	842.400
Frederikssundsvej 319 B 2. th.	57	889.200
Frederikssundsvej 319 B 2. tv.	54	842.400
Frederikssundsvej 321 1. th.	56	873.600
Frederikssundsvej 321 1. tv.	57	889.200
Frederikssundsvej 321 2. th.	56	873.600
Frederikssundsvej 321 2. tv.	57	889.200
Glumsøvej 2 st. th.	58	904.800
Glumsøvej 2 1. th.	58	904.800
Glumsøvej 2 1. tv.	66	1.029.600
Glumsøvej 2. th.	58	904.800
Glumsøvej 2. tv.	66	1.029.600
Glumsøvej 4 st. th.	55	858.000
Glumsøvej 4 st. tv.	54	842.400
Glumsøvej 4 1.	109	1.700.400
Glumsøvej 4 2. th.	55	858.000
Glumsøvej 4 2. tv.	54	842.400
Glumsøvej 6 st.	121	1.887.600
Glumsøvej 6 1. th.	66	1.029.600
Glumsøvej 6 1. tv.	55	858.000
Glumsøvej 6 2. th.	66	1.029.600
Glumsøvej 6 2. tv.	55	858.000
Glumsøvej 8 st. th.	54	842.400
Glumsøvej 8 st. tv.	64	998.400
Glumsøvej 8 1. th.	54	842.400
Glumsøvej 8 1. tv.	64	998.400
Glumsøvej 8 2.	118	1.840.800

Noter

23 Fordeling af andelskrone pr. andel

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2023
Glumsøvej 10 st. th.	56	873.600
Glumsøvej 10 st. tv.	54	842.400
Glumsøvej 10 1. th.	56	873.600
Glumsøvej 10 1. tv.	54	842.400
Glumsøvej 10 2. th.	56	873.600
Glumsøvej 10 2. tv.	54	842.400
Glumsøvej 12 st. th.	54	842.400
Glumsøvej 12 st. mf.	52	811.200
Glumsøvej 12 st. tv.	52	811.200
Glumsøvej 12 1. th.	54	842.400
Glumsøvej 12 1. mf.	52	811.200
Glumsøvej 12 1. tv.	52	811.200
Glumsøvej 12 2. th.	54	842.400
Glumsøvej 12 2. mf.	52	811.200
Glumsøvej 12 2. tv.	52	811.200
	5.488	85.612.800

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2023	2023	2024
Boligafgift	2.740.764	2.740.765	2.938.332
Lejeindtægter, boliger	28.452	28.695	28.692
Lejeindtægter, erhverv	704.329	733.357	485.850
Kælderrum	1.800	1.800	1.800
Tomgang, erhverv og bolig	-487.686	-488.469	0
Tomgang, forbrugsafgifter	0	403	0
Andre indtægter	95.000	111.746	95.000
Indtægter i alt	3.082.659	3.128.297	3.549.674
Udgifter			
Ejendomsskatter	361.583	361.583	371.707
El-forbrug	200.000	121.613	125.000
Renovation	290.692	251.092	296.597
Forsikringer og abonnementer	133.000	161.465	170.000
Renholdelse og udenomsarealer	170.000	216.675	215.000
Personaleomkostninger	310.000	224.438	300.000
Administrations- og foreningsomkostninger	469.210	554.569	500.000
Vedligeholdelse, løbende	550.000	492.556	500.000
Havevedligeholdelse	100.000	141.000	100.000
Udlejningsprojekt, incl. renovering, mægler og opmåling	100.000	309.103	0
Renovering af have og gårdareal, jf. GF-beslutning	237.000	233.602	0
"Ventil-sagen"	0	0	200.000
Lampeudskiftning i opgange (10 opgange)	0	0	100.000
Maling af kælder (1. etape af 3)	0	0	75.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.632	2.800	2.912
Afskrivning inventar mv.	53.658	53.658	53.658
	2.977.775	3.124.154	3.009.874
Renteudgifter, prioritetslån	1.067.700	1.316.739	1.512.993
Renteudgifter, swap-aftale	0	32.750	32.750
Øvrige renter	0	-78.675	-100.000
Udgifter i alt	4.045.475	4.394.968	4.455.617
Årets resultat	-962.816	-1.266.671	-905.943
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	53.658	53.658	53.658
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag på prioritetsgæld	-94.724	-94.724	-95.888
Deposita og forudbetalt leje	0	-14.246	0
Ændring i arbejdskapitalen	-1.003.882	-1.321.983	-948.173
Arbejdskapital primo	6.447.000	6.446.583	5.125.000
Arbejdskapital ultimo	5.443.118	5.124.600	4.176.827

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."

Susanne Ølgaard Ackermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 35f076ed-6b63-4f02-8c63-f843503aae9e

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 05:15:12 UTC



Lene Vivian Krogh Foldager

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

Serienummer: d00089cb-ad4e-4c84-a6b2-0b5e1cb3b3c6

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-03-20 07:18:00 UTC



Kjartan Björgvinsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b9b5e7b1-0169-4faf-934c-769c21be121a

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-20 12:06:10 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

Serienummer: 187e268b-edbc-4ecf-8380-e6592e0e11b5

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-21 23:22:26 UTC



Kenneth Nordstrøm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e599d517-20e1-4451-973c-14c6adac9174

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-03-24 10:17:21 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-09 15:09:11 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**