



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 4343 8143
www.bba.dk

Andelsselskabet Kristinegården

**Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø**

CVR-nr. 16 83 51 10

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den: /

, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10-11
Noter	12-25

Påtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsår 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. februar 2024

Bestyrelsen:

Christina Holbøll (formand)

Tim Egholm Larsen

Andreas Moesgaard Christiansen

Rene Hansen

Anne Nørgaard

Mikael Bredsdorff

Asger Midjord Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsselskabets 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 årsregnskab". Vi er uafhængige af andelsselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 12, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af andelsselskabets ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsselskabet har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 andelsselskabets 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 andelsselskabets 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 andelsselskabet 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 den øverste ledelse 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.

Albertslund, den 26. februar 2024

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Toften Hansen

Registreret revisor

mne31385

Foreningsoplysninger

Andelsselskabet:

Andelsselskabet Kristinegården
Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø

CVR nr. 16 83 51 10
Hjemsted: København Ø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Christina Holbøll (formand)
Tim Egholm Larsen
Andreas Moesgaard Christiansen
Rene Hansen
Anne Nørgaard
Mikael Bredsdorff
Asger Midjord Rasmussen

Administrator:

Newsec Property Asset Management Denmark A/S.

Bankforbindelse:

Jyske Bank

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboligloven samt andelsselskabets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsselskabets 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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, der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri og andre indtægter m.m. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud (byfornyelsestilskud), som andelsselskabet modtager fra kommunen, indtægtsføres i takt med at andelsselskabet opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, rente af bankgæld, negative rente af bankindstående, kurstab og låneomkostninger fra optagelse/omprioritering af lån (prioritetsgæld).

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 andelsselskabets ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsselskabets ejendom.

Likviditetsresultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Efterfølgende værdiansættes ejendommen (grund og bygninger) til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsselskabets egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Andelsselskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsselskabets ejendom.

Installationer og anden driftsmateriel

Andelsselskabets øvrige materielle anlægsaktiver (installationer og anden driftsmateriel) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Installationer og anden driftsmateriel	10 år
--	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af installationer og anden driftsmateriel opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

"Indskudskapital" er andelsindskud fra andelsselskabets medlemmer, som 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat m.v.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse og reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsselskabets ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, der er et kontantlån, måles til nominel værdi svarende til lånets restgæld. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemværende med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi (restgæld).

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger og andelsværdi

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 27, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsbolig m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægterne.

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 andelsselskabets vedtægter, men årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsselskabets ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsselskabets ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023

	Note	2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	2022 kr.
Boligafgift		5.891.011	5.890.928	5.684.136
Boligafgift, erhverv		820.243	820.231	791.438
Forsikring, erhverv		7.288	7.284	7.289
Andre indtægter		125.017	0	21.575
Vaskerindtægter		8.100	8.100	8.100
Indtægter	1	6.851.659	6.726.543	6.512.537
Vedligeholdelse, løbende	2	-682.396	-2.531.000	-1.017.418
Renholdelse og fælles drift	3	-1.263.702	-1.186.347	-923.850
Ejendomsskat og forsikringer	4	-1.360.037	-1.361.000	-1.348.345
Forbrugsafgifter	5	-510.927	-541.300	-463.056
Kontingenter og abonnemeter	6	-15.662	-15.300	-15.250
Administrationsomkostninger	7	-1.583.679	-1.110.517	-1.237.587
Øvrige foreningsomkostninger	8	-376.596	-300.000	-292.824
Omkostninger i alt		-5.792.999	-7.045.464	-5.298.330
Resultat før finansielle poster		1.058.660	-318.921	1.214.207
Af- og nedskrivninger		-2.563	0	0
Resultat før finansielle poster		1.056.097	-318.921	1.214.207
Finansielle indtægter	10	1.144	0	5.558
Finansielle omkostninger	11	-276.371	-276.400	-294.260
Finansielle poster netto		-275.227	-276.400	-288.702
Årets resultat		780.870	-595.321	925.505
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"		6.000.000	0	0
Overført af årets resultat til egenkapital		-5.219.130	-595.321	925.505
Forslag til resultatdisponering i alt		780.870	-595.321	925.505
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		780.870	-595.321	925.505
Betalte prioritetsafdrag		-567.427	-570.000	-561.056
Likviditetsresultat i alt		213.443	-1.165.321	364.449

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver	Note		2022 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendom	12	376.000.000	364.800.000
Installationer	13	0	0
Anden driftsmateriel	14	23.067	0
Materielle anlægsaktiver i alt		376.023.067	364.800.000
Anlægsaktiver i alt		376.023.067	364.800.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos boende og fraflyttet andelshavere	15	16.016	32.389
Diverse tilgodehavender	15	53.848	45.965
Periodeafgrænsningsposter	15	25.115	309.162
Tilgodehavender i alt		94.979	387.516
Likvide beholdninger	16	3.406.367	2.348.072
Omsætningsaktiver i alt		3.501.346	2.735.588
Aktiver i alt		379.524.413	367.535.588

Balance pr. 31. december 2023

Passiver	Note		2022 kr.
Egenkapital			
Indskudskapital	17	207.613	207.613
Reserve for opskrivninger	18	352.042.285	340.423.700
Overført resultat	19	-35.812.854	-30.593.724
Egenkapital før andre reserver		316.437.044	310.037.589
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	20	36.000.000	30.000.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	21	3.895.774	3.895.774
Andre reserver i alt		39.895.774	33.895.774
Egenkapital i alt		356.332.818	343.933.363
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til realkreditinstitutter	22	17.244.685	17.818.555
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		17.244.685	17.818.555
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	22	573.870	567.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23	103.361	137.453
Anden gæld	24	5.269.679	5.078.790
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		5.946.910	5.783.670
Gældsforpligtigelser i alt		23.191.595	23.602.225
Passiver i alt		379.524.413	367.535.588
Eventualforpligtelser / eventualaktiver	25		
Pantsætning/sikkerhedsstillelse	26		
Nøgleoplysninger	27		
Beregning af andelsværdi	28		

Noter

	2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	2022 kr.
1 Indtægter			
Boligafgift	5.891.011	5.890.928	5.684.136
Boligafgift, erhverv	820.243	820.231	791.438
Forsikring, erhverv	7.288	7.284	7.289
Andre indtægter	125.017	0	21.575
Vaskerindtægter	8.100	8.100	8.100
Indtægter i alt	6.851.659	6.726.543	6.512.537
2 Vedligeholdelse, løbende			
Tag og facade	155.169	0	380.295
Porte og porttelefoner	1.729	0	33.420
Småanskaffelser	15.265	25.000	15.053
Blikkenslager og VVS	47.042	0	27.374
Retur, VVS (byfornyelse)	0	0	0
Varmeanlæg	10.078	0	15.215
Elektriker	86.137	0	56.927
Kloak	32.280	0	0
Bygning udvendig diverse, have- og gårdanlæg	84.957	0	73.505
Legeplads m.m.	0	0	89.658
Drift af maskiner	365	6.000	10.264
Gulve	0	0	41.750
Vinduer og døre	162.584	0	87.259
Trapper og ramper	0	0	146.250
Vandinstallationer (incl. Sprinkler)	0	0	2.493
Malerarbejde	81.851	0	37.956
Ventilationsanlæg	4.939	0	0
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	2.500.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	682.396	2.531.000	1.017.418

Noter

	2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	2022 kr.
3 Renholdelse og fælles drift			
Løn	608.819	687.972	380.032
Lønrefusion/Løntilskud	-44.412	0	0
Pension	101.104	0	56.000
ATP og andre omkostninger til social sikring	9.552	4.000	6.079
Ændring i feriepengeforpligtelse	16.432	0	3.623
Forsikringer	3.331	2.800	2.654
Viceværtsservice	38.025	40.000	44.750
Renhold trapper og trappevask	445.258	330.075	343.699
Vinduespolering	56.175	65.500	65.500
Arbejdstøj	3.134	5.000	3.245
Graffiti fjernelse	875	10.000	3.525
Traktorforsikring	8.945	9.000	8.730
Rens af vandbeholder	14.546	30.000	6.013
Artikler fællesarealer	1.918	0	0
Renholdelse og fælles drift i alt	1.263.702	1.186.347	923.850
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Forsikringer	284.953	285.000	273.262
Ejendomsskat/grundskyld	1.075.084	1.076.000	1.075.083
Ejendomsskat og forsikringer i alt	1.360.037	1.361.000	1.348.345
5 Forbrugsafgifter			
El-forbrug	109.902	146.000	135.744
Varme	0	5.000	0
Renovation m.v.	401.025	390.300	327.313
Forbrugsafgifter i alt	510.927	541.300	463.056
6 Kontingenter og abonnementer			
ABF kontigent	15.662	15.300	15.250
Kontingenter og abonnementer i alt	15.662	15.300	15.250

Noter

	2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	2022 kr.
7 Administrationsomkostninger			
Telefon og internet	8.174	9.117	8.784
Kontorartikler, IT, porto m.v.	29.363	25.000	20.502
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	39.134	40.000	26.828
Fester og arrangementer	14.549	15.000	4.909
Administrationshonorar	212.073	210.550	207.431
Revision og regnskabsmæssig assistance	46.594	33.000	49.250
Brunata (regnskabshonorar)	33.600	0	0
Advokathonorar	1.113.056	700.000	822.567
Honorar til valuar	18.500	0	21.250
Bestyrelsesgodtgørelse	33.575	35.550	40.000
Bankgebyrer og andre gebyrer	16.614	14.000	13.928
Kursusomkostninger	210	25.000	220
Gaver og blomster	250	2.000	1.037
Anden administration	787	800	769
Øvrige driftsomkostninger	17.200	500	5.738
Tab (forlig), andelshavere/debitorer	0	0	14.375
Administrationsomkostninger i alt	1.583.679	1.110.517	1.237.587
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Anden konsulentbistand og rådgivningsassistance	376.596	300.000	292.824
Øvrige foreningsomkostninger i alt	376.596	300.000	292.824
9 Af- og nedskrivninger			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.563	0	0
Af- og nedskrivninger i alt	2.563	0	0
10 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.144	0	5.558
Finansielle indtægter i alt	1.144	0	5.558
11 Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitut og byggekredit	276.371	276.400	284.939
Renteudgifter, bank	0	0	8.800
Øvrige renteudgifter (indeksering feriepenge)	0	0	520
Finansielle omkostninger i alt	276.371	276.400	294.260

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
12 Ejendom		
Anskaffelsessum, primo	24.376.300	24.511.383
Tilgang i årets løb	0	53.350
Afgang i årets løb	-418.585	-188.433
Anskaffelsessum, ultimo	23.957.715	24.376.300
Opskrivninger, primo	340.423.700	330.488.617
Årets opskrivninger	11.618.585	9.935.083
Opskrivninger, ultimo	352.042.285	340.423.700
Regnskabsmæssig værdi ultimo	376.000.000	364.800.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar STAD Erhvervsmæglere, den 31. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør iflg. valuarrapporten t.kr. 376.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberetning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. t.kr. 35.396.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. t.kr. 14.530.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort t.kr. 23.958.

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
13 Installationer (Porttelefon)		
Anskaffelsessum, primo	0	1.020.200
Anskaffelsessum, ultimo	0	1.020.200
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.020.200
Årets af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	0	-1.020.200
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
14 Anden driftsmateriel (Billy goat - maskine)		
Tilgang i årets løb	25.630	0
Anskaffelsessum, ultimo	25.630	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-2.563	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	-2.563	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.067	0
15 Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos boende og fraflyttet andelshavere	16.016	32.389
Diverse tilgodehavender	53.848	45.965
Periodeafgrænsningsposter	25.115	309.162
Tilgodehavender i alt	94.979	387.516
16 Likvide beholdninger		
Jyske Bank, (viceværtkonto)	8.841	10.862
Jyske Bank, (driftskonto)	3.397.526	2.337.210
Likvide beholdninger i alt	3.406.367	2.348.072
17 Andelsindskud		
Andelsindskud	207.613	207.613
Andelsindskud i alt	207.613	207.613
18 Reserve for opskrivninger		
Opskrivninger, primo	340.423.700	330.488.617
Årets opskrivning	11.618.585	9.935.083
Reserve for opskrivninger i alt	352.042.285	340.423.700

Noter

	2023 kr.	2022 kr.		
19 Overført resultat				
Overført resultat, primo	-30.593.724	-31.519.229		
Årets overførte resultat	-5.219.130	925.505		
Overført resultat i alt	-35.812.854	-30.593.724		
20 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				
Reserver, primo	30.000.000	30.000.000		
Årets henlæggelser/reserver	6.000.000	0		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom i alt	36.000.000	30.000.000		
21 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserver, primo	3.895.774	3.895.774		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	3.895.774	3.895.774		
22 Gæld til realkreditinstitutter				
Jyske Bank, realkredit	17.818.555	18.385.982		
Overført til kortfristet gæld	-573.870	-567.427		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.244.685	17.818.555		
Kursværdi af realkreditlån, pr. 31. dec. 2023 =	14.305.577			
Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år
1,1307% Jyske realkredit, (Jyske kontantlån). Restløbetid (år) udgør 26,75 år.	17.818.555	573.870	2.361.389	14.883.296
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	17.818.555	573.870	2.361.389	14.883.296

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
23 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning, administrator (Newsec)	0	741
Dansk System Assurance A/S	0	9.000
Tyrfin's Service	26.965	26.965
Molt Wengel Entreprise- og Selskabsret	20.836	0
Peter Jahn & Partnere A/S	13.281	25.000
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	34.125	32.500
Steen Meisner Rengøring & Service	0	12.487
Renseholdet	0	13.050
Akut VVS Service ApS/Akut Gruppen	0	7.374
Henrik A. Fog A/S	0	8.461
Christian Andersen A/S	0	1.875
CERA Rådgivende ingeniører og arkitekter	8.154	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	103.361	137.453
24 Anden gæld		
Skyldig A-skat	30.328	12.783
Skyldig AM-bidrag	7.972	3.871
Skyldig ATP	1.420	1.231
Feriepengeforpligtelse	35.638	19.206
Deposita, mellemværende, beboere samt køb/salg af andele	139.177	73.321
Afsat omkostningsdækning bestyrelse (godtgørelse)	27.650	27.650
Hensættelser (afsat omkostninger)	53.302	31.752
Anden gæld	0	59.500
Hensat	3.895.774	3.895.774
Igangværende forsikringssager	1.500	0
Anden gæld	4.192.761	4.125.088
<u>Varme og vand</u>		
Varme aconto	1.107.888	1.127.538
Varmeforbrug	-823.454	-705.512
Afregning, varmeregnskab	419.585	255.170
Varmeregnskab, netto	704.019	677.195
Vand aconto	499.037	517.457
Vandforbrug	-280.561	-356.917
Afregning, vandregnskab	154.423	115.966
Vandregnskab, netto	372.899	276.507
Anden gæld i alt	5.269.679	5.078.790

Noter

25 Eventualforpligtelser / eventualaktiver

Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse

I forbindelse med byfornyelsesprojektet har Københavns Kommune i henhold til lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juni 2014 om byfornyelse og udvikling af byer, ydet støtte i form af kontant tilskud på t.kr. 10.295. Deklarationen er tinglyst.

Afhændelse

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2020, for en højere pris end t.kr. 201.878 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud på t.kr. 10.295 tilbagebetalt.

Statusskifte

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2020, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud på t.kr. 10.295 tilbagebetalt.

Kautionsforpligtelse

Andelsselskabet har en kautionsforpligtelse pr. 31. december 2023 på t.kr. 247 fordelt på 3 andelshavere.

Voldgiftssag

Andelsselskabet har anlagt voldgiftssag mod hovedentreprenør og rådgiver i forbindelse med byfornyelse af andelsselskabets ejendom. Andelsselskabet kræver tilbagebetaling på t.kr. 6.022.

Rådgiver har stillet modkrav om betaling af t.kr. 713.

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse i sagen og som følge deraf er årsregnskabet for 2023 ikke påvirket heraf.

26 Pantsætning/sikkerhedsstillelse

Pantsætning/sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i andelsselskabets ejendom (oprindelig hovedstol, t.kr. 21.000), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt t.kr. 376.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i foreningens ejendom, herunder gæld sikret ved ejerantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Noter

27 Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysning om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3 (bilag 1).

feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2023 Stk.	BBR Areal 31/12 2023 m2	BBR Areal 31/12 2022 m2	BBR Areal 31/12 2021 m2
B1	Andelsboliger	122	12.135	12.135	12.135
B2	Erhvervsandele	12	1.784	1.784	1.784
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	134	13.919	13.919	13.919

feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
---------	-----------	---------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	-------

C1 Hvilke fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?

X

C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?

X

feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1924

feltnr.	Sæt kryds	JA	Nej
---------	-----------	----	-----

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?

X

E2 Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i foreningens ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Noter

27 Nøgleoplysninger (fortsat)

feltnr.	Sæt kryds	JA		Nej	
	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020			X	
		Ejendomsværdi (F2)			
		m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2			
Forklaring på udregning:		Anvendt værdi pr. 31/12-23			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	376.000.000		27.013	
		Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)			
		m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2			
Forklaring på udregning:		Andre reserver pr. 31/12-23			
	Andre reserver	39.895.774			
	Hensat til værdiforringelse	3.512.978			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver i alt	43.408.752		3.119	
feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 x 100) / F2 %			
		1		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			11,54%	
feltnr.	Sæt kryds	JA		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
Forklaring på udregning:		(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v) * 12 m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
feltnr.	Boligtype	kr. pr. m2			
H1	Boligafgift	559.271	*	12	/ 13.919 = 482
Forklaring på udregning:		Årets resultat m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
feltnr.		År 2021 kr. pr. m2		År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	748		66	56

Noter

27 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		kr. pr. m2		
K1	Foreslået andelsværdi	22.734		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.415		
K3	Teknisk andelsværdi	24.149		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
feltnr.		År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	198	73	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	198	73	49
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
feltnr.		%		
P	Friværdi	94		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	40	40	41

Noter

27 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1+B2)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Seneste valuarvurdering	27.013	27.013
Anskaffelsessum (kostpris)	1.415	1.415
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.415	1.415
Forslået andelskroneværdi	22.734	22.734
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.119	3.119
		kr. pr. m2
Boligafgift (beboelse) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		423
Boligafgift (erhverv) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		59
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		77
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		9
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Noter

28 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsens andelsværdiberegning på baggrund af valuarvurdering

Værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. valuarvurdering) samt foreningens vedtægter § 6:

Andelsselskabet benytter ikke en fastholdt valuarvurdering i andelsværdiopgørelsen.

I andelskroneberegningen er ejendommen værdiansat til dagsværdi (pr. 31. december 2023) i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar STAD Erhvervsmæglere, den 31. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør iflg. valuarrapporten t.kr. 376.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastprocenten med 0,25% vil reducere dagsværdien af ejendommen til t.kr. 340.604. En sådan ændring vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 170,49.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5%, vil det reducere dagsværdien af ejendommen til t.kr. 361.470. En sådan ændring vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 69,99.

Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver, pr. 31. december 2023	316.437.044
--	-------------

Korrektioner:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssige værdi, pr. 31. december 2023	17.818.555
---	------------

Prioritetsgæld, kursværdi, pr. 31. december 2023	-14.305.577
--	-------------

Beregningsgrundlag	<u>319.950.022</u>
---------------------------	---------------------------

Fordelingstal = indskud

Andelsindskud	<u>207.613</u>
---------------	----------------

Værdi pr. indskudt andelskrone =	(319.950.022 / 207.613) =	<u>1.541,09</u>
----------------------------------	-----------------------------	-----------------

Noter

28 Beregning af andelsværdi (fortsat)

Bestyrelsen foreslår følgende:

Beregningsgrundlag jf. ovenstående	319.950.022
Hensættelse til værdiforringelse	<u>-3.512.978</u>

Beregningsgrundlag herefter	<u>316.437.044</u>
------------------------------------	---------------------------

Fordelingstal = indskud

Andelsindskud	<u>207.613</u>
---------------	----------------

$$\text{Værdi pr. indskudt andelskrone} = \left(\frac{316.437.044}{207.613} \right) = \underline{\underline{1.524,17}}$$

Andelsværdi i 2023 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.493,34
Andelsværdi i 2022 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.443,44
Andelsværdi i 2021 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.331,79
Andelsværdi i 2020 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.172,18
Andelsværdi i 2019 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2018 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2017 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2016 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2015 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74