

A/B Magasingården

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 27 80 65 54

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 31

Andelsboligforeningen

A/B Magasingården
c/o BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

CVR-nr.: 27 80 65 54
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Leif Andresen, formand
Jens Henrik Hasemann
Kjeld Ibarra-Hansen
Poul Gunris Kongsbak
Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for A/B Magasingården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 3. april 2024

Bestyrelse

Leif Andresen
Formand

Jens Henrik Hasemann

Kjeld Ibarra-Hansen

Poul Gunris Kongsbak

Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS

Til medlemmerne i A/B Magasingården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Magasingården for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens 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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

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 andelsboligforeningens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 3. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive A/B Magasingården.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7,25%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 77.442 pr. 31.12.23. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabs note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.237.590 mod DKK 1.345.844 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget	2022 DKK	
		2023 DKK		
	Boligafgifter	2.360.799	2.360.800	2.340.799
1	Andre indtægter	8.599	0	12.190
	Indtægter i alt	2.369.398	2.360.800	2.352.989
2	Vedligeholdelse, løbende	-203.958	-200.000	-75.712
3	Ejendomsskat og forsikringer	-215.044	-215.400	-190.390
4	Forbrugsafgifter	-107.931	-122.700	-118.143
5	Renholdelse	-26.495	-35.000	-28.462
	Kontingenter og abonnementer	-7.184	-7.200	-6.960
6	Administrationsomkostninger	-93.002	-104.000	-92.951
7	Øvrige foreningsomkostninger	-21.000	-20.500	-20.250
	Grundejerforening	-70.574	-70.600	-70.732
	Omkostninger i alt	-745.188	-775.400	-603.600
	Resultat før finansielle poster	1.624.210	1.585.400	1.749.389
	Finansielle indtægter	63.463	20.000	29.460
8	Finansielle omkostninger	-450.083	-406.600	-433.005
	Finansielle poster i alt	-386.620	-386.600	-403.545
	Årets resultat	1.237.590	1.198.800	1.345.844
Forslag til resultatdisponering				
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.200.977	1.201.000	1.192.639
	Overført restandel af årets resultat	36.613	-2.200	153.205
	I alt	1.237.590	1.198.800	1.345.844

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	77.442.000	76.380.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	77.442.000	76.380.000
	Anlægsaktiver i alt	77.442.000	76.380.000
	Tilgodehavende hos beboere	1.163	0
	Andre tilgodehavender	3.866	23.819
10	Periodeafgrænsningsposter	63.910	44.992
	Tilgodehavender i alt	68.939	68.811
	Likvide beholdninger	1.791.845	1.779.516
	Omsætningsaktiver i alt	1.860.784	1.848.327
	Aktiver i alt	79.302.784	78.228.327

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Indskudskapital	10.124.000	10.124.000
Reserve for opskrivninger	25.429.014	24.367.014
Overført resultat	-3.482.835	-3.560.332
Egenkapital før andre reserver	32.070.179	30.930.682
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	7.500.000	6.500.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.980.000	1.840.000
Reserveret til imødegåelse af kurs-regulering af prioritetsgæld	9.162.000	11.200.000
Andre reserver i alt	18.642.000	19.540.000
Egenkapital i alt	50.712.179	50.470.682
11 Gæld til realkreditinstitutter	25.794.108	24.945.387
12 Modtagne forudbetalinger og deposita	441.425	441.425
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.235.533	25.386.812
11 Gæld til realkreditinstitutter	1.209.373	1.200.977
11 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.017.644	1.011.496
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.059	53.786
14 Anden gæld	70.996	104.574
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.355.072	2.370.833
Gældsforpligtelser i alt	28.590.605	27.757.645
Passiver i alt	79.302.784	78.228.327
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		
17 Fordeling af andelsværdi m.v.		
18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	Reserveret til imødegåelse af Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	Reserveret til imødegåelse af kurs- regulering af prioritetsgæld
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	10.124.000	23.479.014	-3.717.874	5.500.000	1.690.000	2.800.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	888.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	8.361.696	0	0	0
Regulering af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-150.000	0	150.000	0
Regulering af reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	-8.400.000	0	0	8.400.000
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.345.846	0	0	0
Saldo pr. 31.12.22	10.124.000	24.367.014	-3.560.332	6.500.000	1.840.000	11.200.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	10.124.000	24.367.014	-3.560.332	6.500.000	1.840.000	11.200.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.062.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-2.058.093	0	0	0
Regulering af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-140.000	0	140.000	0
Regulering af reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	2.038.000	0	0	-2.038.000
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.237.590	0	0	0
Saldo pr. 31.12.23	10.124.000	25.429.014	-3.482.835	7.500.000	1.980.000	9.162.000

Pengestrømsopgørelse

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat	1.237.590	1.345.844
Tilgodehavender	-128	-52.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-30.304	70.557
Deposita	0	-667
Pengestrømme fra driften	-30.432	17.524
Frie pengestrømme	1.207.158	1.363.368
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.200.977	-1.192.639
Pengestrømme fra finansiering	-1.200.977	-1.192.639
Årets samlede pengestrømme	6.181	1.516.573
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	768.020	597.291
Likvide beholdninger ved årets slutning	774.201	768.020
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.791.845	1.779.516
Gæld til øvrige kreditinstitutter	-1.017.644	-1.011.496
I alt	774.201	768.020

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Andre indtægter

Gebyrer, havedage	7.491	0	4.872
Gebyrer, overdragelser	0	0	6.210
Resultat af bredbånd	1.108	0	1.108
I alt	8.599	0	12.190

2. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	1.780	0	3.794
Blikkenslager og VVS	0	0	6.785
Elektriker	6.016	0	23.902
Have- og gårdanlæg	1.345	0	0
Elevator	31.319	0	23.324
Døre og vinduer	163.498	0	17.907
Budget		200.000	
I alt	203.958	200.000	75.712

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	151.369	151.400	151.369
Forsikringer	63.675	64.000	39.021
I alt	215.044	215.400	190.390

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	25.225	40.000	38.788
Renovation m.v.	82.706	82.700	79.355
I alt	107.931	122.700	118.143

5. Renholdelse

Viceværtsservice	26.495	35.000	28.462
I alt	26.495	35.000	28.462

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesweb	911	1.000	910
Kontorartikler, porto m.v.	1.681	1.000	0
Møder og arrangementer	8.683	12.000	15.066
Administration	52.000	52.000	52.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.625	19.500	20.000
Advokathonorar	0	10.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	6.554	8.000	4.253
Gaver og blomster	548	500	722
I alt	93.002	104.000	92.951

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	21.000	20.500	20.250
I alt	21.000	20.500	20.250

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	386.619	386.600	399.142
Renter, bankkonto	63.464	20.000	33.863
I alt	450.083	406.600	433.005

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	52.012.986	52.012.986
Kostpris pr. 31.12.23	52.012.986	52.012.986
Opskrivninger pr. 01.01	24.367.014	23.479.014
Opskrivninger i året	1.062.000	888.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	25.429.014	24.367.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	77.442.000	76.380.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	57.000.000	57.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7,25%. Diskonteringsfaktor svarer til det forretningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,336 til kr. 2,832, svarende til 10%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen §5, stk. 2 litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikring	33.168	16.239
Forudbetalt YouSee abonnement	25.173	28.090
Forudbetalt ABF kontingent	5.568	662
I alt	63.909	44.991

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid	Nominal restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter:					
0,697284% Nordea					
Realkredit, kontantlån, fondskode 2048701	39.451.000	27,25	36.165.061	27.003.481	26.146.364
Gæld til realkreditinstitutter i alt			36.165.061	27.003.481	26.146.364
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet:					
Nordea, kassekredit			1.017.644	1.017.644	1.011.496
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt			1.017.644	1.017.644	1.011.496
I alt			37.182.705	28.021.125	27.157.860

11. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	27.003.481	1.209.373	25.794.108	30.033.056
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.017.644	1.017.644	0	0
I alt	28.021.125	2.227.017	25.794.108	30.033.056
			31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

12. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	441.425	441.425
I alt	441.425	441.425

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig el	4.238	9.684
Afsat til valuarvurdering	21.000	20.250
Afsat til revisor	21.000	19.375
Øvrige skyldige kreditorer	10.821	4.477
I alt	57.059	53.786

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
14. Anden gæld		
Internetregnskab:		
Opkrævet aconto internet	113.608	113.608
Afholdte udgifter til internet	-112.500	-112.500
Driftsførsel af årets resultat	-1.108	-1.108
Internetregnskab i alt	0	0
Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	284.880	284.580
Afholdte udgifter til opvarmning	-212.561	-206.710
Afregning af varmeregnskab	-28.549	16.693
Varmeregnskab i alt	43.770	94.563
Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	164.400	164.100
Afholdte udgifter til vand	-137.174	-151.032
Afregning af vandregnskab	0	-8.057
Vandregnskab i alt	27.226	5.011
Antenneregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	89.962	82.270
Afholdte udgifter til forbrug	-89.962	-82.270
Antenneregnskab i alt	0	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	5.000
Øvrig anden gæld i alt	0	5.000
Anden gæld, kortfristet i alt	70.996	104.574

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 39.451. Restgælden pr. 31. december 2023 udgør t.DKK 27.003, mens ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 77.442.

Foreningen har stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	32.070.179
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.124.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,168
Andelsværdi for 2023 udgjorde til sammenligning pr. indskudte andelskrone	3,055

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	Beboelsesandel	2	199.000	398.000	630.380	1.260.760
	Beboelsesandel	2	209.000	418.000	662.057	1.324.114
	Beboelsesandel	1	249.000	249.000	788.767	788.767
	Beboelsesandel	3	269.000	807.000	852.122	2.556.366
	Beboelsesandel	6	285.000	1.710.000	902.805	5.416.830
	Beboelsesandel	2	294.000	588.000	931.315	1.862.630
	Beboelsesandel	3	329.000	987.000	1.042.186	3.126.558
	Beboelsesandel	1	339.000	339.000	1.073.863	1.073.863
	Beboelsesandel	4	349.000	1.396.000	1.105.541	4.422.164
	Beboelsesandel	5	399.000	1.995.000	1.263.927	6.319.635
	Beboelsesandel	2	409.000	818.000	1.295.605	2.591.210
	Beboelsesandel	1	419.000	419.000	1.327.282	1.327.282
	I alt	32	3.749.000	10.124.000	11.875.850	32.070.179

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	32	2.910	2.910
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	32	2.910	2.910

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2004

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

				Ja	Nej
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.				
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
		DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.442.000	76.380.000	26.612	26.247
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.642.000	19.540.000	6.406	6.715
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			24	26
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			63	64
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.380.800	2.340.799	818	804
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	11.021	10.629
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	9.186	8.904
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.207	19.533

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	425	462	448
R	Årets afdrag	412	410	400

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	26	46
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	70	26	46

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.588	19.588
Valuarvurdering	26.612	26.612
Anskaffelsesværdi (kostpris)	17.874	17.874
Foreslået andelskroneværdi	11.021	11.021
Reserver uden for andelskroneværdi	6.406	6.406

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Leif Andresen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Leif Andresen
Bestyrelsesformand
ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 22:38:12
Underskrevet med MitID



Poul Gunris Kongsbak

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Kongsbak
Bestyrelsesmedlem
ID: d3e3293b-2f74-486c-93df-6316c1b0f359
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2024 kl.: 06:27:46
Underskrevet med MitID



Jens Hasemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Henrik Hasemann
Bestyrelsesmedlem
ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 21:46:08
Underskrevet med MitID



Kjeld Ibarra-Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kjeld Ibarra-Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 727c9691-3541-4b2f-afa7-d1a26ac171fd
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 11:05:20
Underskrevet med MitID



Klaus Hasselby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Floor Hasselby
Bestyrelsesmedlem
ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2024 kl.: 09:31:57
Underskrevet med MitID



Birgitte Amstrup Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Amstrup Rasmussen
Dirigent
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 21:39:16
Underskrevet med MitID



Birgitte Amstrup Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Amstrup Rasmussen
Administrator
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 21:38:23
Underskrevet med MitID



Philip Heick-Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Philip Heick-Poulsen
Revisor
ID: 41c7ae1c-31f4-4ae9-a1ab-0306b1b9681c
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 11:07:54
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.