

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **A/B N.H.**

**Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for A/B N.H..

Årsrapporten er aflagt 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 8. april 2024

### Bestyrelsen

Jeanette Ruskjær  
Bestyrelsesordfører

Jesper Andreasen

Maria Rønn

Mira Ingermann-Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2024.

---

Dirigent

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator i A/B N.H. har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København S, den 8. april 2024

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B N.H.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B N.H. har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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.

## 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 regnskabsbrugere 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.
- 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige pla-

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

cering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 8. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor  
mne32071

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	A/B N.H. Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A 2300 København S
	CVR-nr.: 30 29 32 74 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 324.076 Andelshavere: 20
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 25ap Sundbyvester, København
<b>Bestyrelse</b>	Jeanette Ruskjær, Bestyrelsesordfører Jesper Andreasen Maria Rønn Mira Ingermann-Hansen
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B N.H. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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 tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udeblivelse fra pligtarbejder m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

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

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	1.103.697	1.103.695	1.103.696
Fælles pligtarbejder	2.500	0	1.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.106.197</b>	<b>1.103.695</b>	<b>1.105.196</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-168.613	-175.493	-171.204
2 Forbrugsafgifter	-117.858	-116.701	-105.457
3 Renholdelse og udenomsarealer	-44.573	-45.000	-39.949
4 Vedligeholdelse, løbende	-21.865	-150.000	-176.567
5 Administrationsomkostninger	-166.478	-101.436	-100.211
6 Foreningsomkostninger	-100.806	-29.000	-28.737
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-620.193</b>	<b>-617.630</b>	<b>-622.125</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>486.004</b>	<b>486.065</b>	<b>483.071</b>
7 Finansielle indtægter	2.837.132	0	0
8 Finansielle omkostninger	-788.689	-300.636	-163.813
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>2.048.443</b>	<b>-300.636</b>	<b>-163.813</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.534.447</b>	<b>185.429</b>	<b>319.258</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	2.534.447	185.429	319.258
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.534.447</b>	<b>185.429</b>	<b>319.258</b>
Årets resultat	2.534.447	185.429	319.258
Betalte prioritetsafdrag	0	0	-156.004
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>2.534.447</b>	<b>185.429</b>	<b>163.254</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	36.800.000	38.600.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.800.000</b>	<b>38.600.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	3.750	0
10	Antenneregnskab	716	62.619
	Fibernetregnskab	0	6.554
	Andre tilgodehavender	0	8.412
11	Periodeafgrænsningsposter	3.480	13.342
	Tilgodehavender i alt	7.946	90.927
12	Likvide beholdninger	3.434.790	1.434.754
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.442.736</b>	<b>1.525.681</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.242.736</b>	<b>40.125.681</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	324.076	324.076
Reserve for opskrivning af ejendom	29.645.806	31.445.806
Overført resultat m.v.	-3.244.128	-7.813.061
Egenkapital før andre reserver	<u>26.725.754</u>	<u>23.956.821</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering realkreditlån	<u>3.135.083</u>	<u>5.169.570</u>
Andre reserver	<u>3.135.083</u>	<u>5.169.570</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>29.860.837</u></b>	<b><u>29.126.391</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.443.000</u>	<u>10.696.449</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.443.000</u>	<u>10.696.449</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	157.883
Mellemregning med andelshavere og igangværende handler	1.847.322	7.751
14 Varmeregnskab	53.467	42.945
15 Anden gæld	<u>38.110</u>	<u>94.262</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.938.899</u>	<u>302.841</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.381.899</u></b>	<b><u>10.999.290</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>40.242.736</u></b>	<b><u>40.125.681</u></b>
<b>16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>17 Nøgleoplysninger</b>		
<b>18 Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	324.076	324.076
	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	31.445.806	30.645.806
Årets opskrivninger	0	800.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.800.000	0
	<u>29.645.806</u>	<u>31.445.806</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-7.813.062	-6.503.630
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering realkreditlån	0	-1.628.689
Overført fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.034.487	0
Restandel af årets resultat	2.534.447	319.258
	<u>-3.244.128</u>	<u>-7.813.061</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>26.725.754</b></u>	<u><b>23.956.821</b></u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursregulering realkreditlån</b>		
Reserve primo	5.169.570	3.540.881
Overført fra overført resultat	0	1.628.689
Anvendt i året	-2.034.487	0
	<u>3.135.083</u>	<u>5.169.570</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u><b>3.135.083</b></u>	<u><b>5.169.570</b></u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u><b>3.135.083</b></u>	<u><b>5.169.570</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>29.860.837</b></u>	<u><b>29.126.391</b></u>

## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	135.493	135.493	135.493
Forsikringer	33.120	40.000	35.711
	<b>168.613</b>	<b>175.493</b>	<b>171.204</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	52.319	50.000	50.071
Renovation	56.701	56.701	47.513
Elforbrug	8.838	10.000	7.873
	<b>117.858</b>	<b>116.701</b>	<b>105.457</b>
<b>3. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Viceværtsservice	37.685	40.000	36.128
Vinduespolering	2.900	0	0
Pasning af grønne arealer	2.000	0	2.000
Snerydning	1.988	5.000	1.821
	<b>44.573</b>	<b>45.000</b>	<b>39.949</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	5.756	0	7.311
Drift af maskiner	242	150.000	299
Elektriker	748	0	0
Murer	0	0	18.750
Tømrer	0	0	3.356
VVS	0	0	789
Låseservice	0	0	1.897
Kloakarbejde	0	0	1.500
Dørtelefon	1.444	0	0
Have- og gårdanlæg	3.675	0	11.165
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	10.000	0	24.000
Etablering af fibernet	0	0	107.500
	<b>21.865</b>	<b>150.000</b>	<b>176.567</b>

## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	32.837	32.436	29.487
Øvrig assistance administrator	73.825	15.000	16.620
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.500	22.000	21.500
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Varmeregnskabshonorar	469	0	488
Gebyrer m.v.	6.671	5.000	4.107
Bestyrelsesgodtgørelse	14.000	14.000	14.000
Generalforsamling og møder	15.926	13.000	12.759
	<b>166.478</b>	<b>101.436</b>	<b>100.211</b>
<b>6. Foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	25.000	23.500	23.250
ABF kontingent og Falck abonnement	9.074	5.500	5.487
Internet	18.554	0	0
Tab på debitorer	48.178	0	0
	<b>100.806</b>	<b>29.000</b>	<b>28.737</b>
<b>7. Finansielle indtægter</b>			
Kursgevinst lånomlægning	2.837.132	0	0
	<b>2.837.132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	331.138	300.636	162.278
Renter, pengeinstitutter	8.402	0	1.535
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	449.149	0	0
	<b>788.689</b>	<b>300.636</b>	<b>163.813</b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>9. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	7.154.194	7.154.194
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>7.154.194</b>	<b>7.154.194</b>
Opskrivninger primo	31.445.806	30.645.806
Årets opskrivning	0	800.000
Årets tilbageførsel af tidligere opskrivninger	-1.800.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>29.645.806</b>	<b>31.445.806</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.800.000</b>	<b>38.600.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen den 18. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten 36,8 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,7 pct. inkl. inflation.

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

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

Budgetperiode	15	år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	641	kr./m <sup>2</sup>
Merlejeindtægt ved modernisering	1.570	kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	4.994	kr./m <sup>2</sup>

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.

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>10. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	0	51.396
Indbetalt a conto	0	-36.378
Udgifter Yousee	<u>716</u>	<u>47.601</u>
	<b><u>716</u></b>	<b><u>62.619</u></b>
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring og abonnemeter	3.480	3.330
Forudbetalt antenneomkostninger	<u>0</u>	<u>10.012</u>
	<b><u>3.480</u></b>	<b><u>13.342</u></b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Nordea drift 3491 571 046	<u>3.434.790</u>	<u>1.434.754</u>
	<b><u>3.434.790</u></b>	<b><u>1.434.754</u></b>

## Noter

---

### 13. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Obligationslån nom. 8.443.000 (4,00%)	97,80	30	0	301.320	8.443.000	8.443.000	0	8.257.254
Nordea kontantlån nom. 5.449.000 (1,199%) - Indfriet	0,00	0	30.125	5.403	0	0	0	0
Nordea Obligationslån nom. 5.906.000 (1,000%) - Indfriet	0,00	0	0	4.415	0	0	0	0
			<b>30.125</b>	<b>311.138</b>	<b>8.443.000</b>	<b>8.443.000</b>	<b>0</b>	<b>8.257.254</b>

## Noter

---

### 14. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	181.918	13.840
Fjernvarmeomkostning	-128.451	-10.746
Afregning varmeregskab tidligere år	0	39.851
	<u>53.467</u>	<u>42.945</u>

### 15. Anden gæld

Revisor	22.750	22.750
Mellemregning administrator	1.415	1.415
Andre skyldige poster	12.501	21.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.444	48.222
	<u>38.110</u>	<u>94.262</u>

### 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.443 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 8.443. Ejendommens regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 36.800 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantsikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

### 17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer registreret i BBR. I A/B N.H. anvendes tidligere opmåling i alt 1.631 kvadratmeter som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.486	1.486	18	1.486
B2	Erhvervsandele	155	155	2	155
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.641	1.641	20	1.641

  

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1907

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.800.000	22.425

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.135.083	1.910	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

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

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	91.975	* 12 /	673
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	252	195	1.544

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	16.399
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.229
K3	Teknisk andelsværdi	20.628

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Felt nr.		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	108	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	59	108	13

#### Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

#### Forklaring på udregning:

Felt nr.		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	94	95	0

### 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. m <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	22.425	22.425
Anskaffelsessum (kostpris)	4.360	4.360
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.229	4.229
Foreslået andelsværdi	16.399	16.399
Reserver uden for andelsværdi	1.910	1.910
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		673

## Noter

---

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>	<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	-2
Øvrige omkostninger	-41
Finansielle poster, netto	143
Afdrag	0
	<hr/>
	100
	<hr/>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100
	<hr/>

## Noter

---

### 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	26.725.754
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.443.000
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.257.254</u>
	<b><u>26.911.500</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 18. januar 2024.	
Fordelingstal er tidligere opmåling.	<u>1.631,00</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>16.500,00</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2023)	<b><u>16.500,00</u></b>

# 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.”

## Jesper Bertram Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8985a797-5b6d-4519-97c7-fa859341d640

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-04-18 16:59:14 UTC



## Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-19 06:02:39 UTC



## Mira Ingemann-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1f0d55eb-9b1b-46f3-8edb-d7f164b2a91e

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-04-20 06:26:39 UTC



## Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesordfører

Serienummer: 6f02a0bd-bcb7-492b-a265-ef57d84c3419

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-04-22 20:37:33 UTC



## Maria Rønn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 13865e23-9805-412a-b5b5-5e52243c8d6c

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-04-23 12:43:09 UTC



## Carsten Ingemann Johansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 55bf9fab-12a0-456c-8b90-29912bb57b9e

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-23 12:56:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: YOWFH0LAZF-5XX7V-EJZF-21D5B-3NQOJ

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**