

A/B Hvidovrevej 279 A-C

Årsrapport 1. januar 2023 - 31. december 2023

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Hvidovrevej 279 og 279 A-C
2650 Hvidovre
Matr.nr. 0020f, Hvidovre By, Strandmark

CVR-nr. 26 27 47 29

Bestyrelse	Gert Westermann	formand
	Nathalie Toft Pedersen	bestyrelsesmedlem
	Niels Ove Jensen	bestyrelsesmedlem
	Emma Præst Simonsen	bestyrelsesmedlem

Administrator SJELDANI Boligadministration ApS
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revisor Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/B Hvidovrevej 279 A-C.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 16. februar 2024

Bestyrelsen:

Gert Westermann
formand

Nathalie Toft Pedersen
bestyrelsesmedlem

Niels Ove Jensen
bestyrelsesmedlem

Emma Præst Simonsen
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

Som administrator i A/B Hvidovrevej 279 A-C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København SV, den 16. februar 2024

Administrator:

SJELDANI Boligadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hvidovrevej 279 A-C.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hvidovrevej 279 A-C for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen 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 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 udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. Fejlinformation 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 16. februar 2024

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hvidovrevej 279 A-C for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshaverne og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens 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.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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 består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer 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 tilbageført).

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

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	Budget (ej revideret)	2022 kr.	
		2023 kr.		
1	Indtægter - andelshavere	1.137.175	1.137.175	1.137.175
2	Indtægter - andre	36.883	36.575	36.739
	Vaskeriindtægter	1.226	0	0
	Indtægter	1.175.284	1.173.750	1.173.914
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-289.045	-278.900	-276.847
4	Renholdelse og udenomsarealer	-133.432	-111.000	-117.799
5	Vedligeholdelse, løbende	-314.698	-250.000	-170.141
6	Administrations- og foreningsomkostninger	-133.001	-132.950	-127.610
	Omkostninger	-870.176	-772.850	-692.397
	Resultat før finansielle poster	305.108	400.900	481.517
7	Finansielle indtægter	728	1.000	681
8	Finansielle omkostninger	-150.879	-149.500	-93.339
	Finansielle poster	-150.151	-148.500	-92.658
	Resultat før skat	154.957	252.400	388.859
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	154.957	252.400	388.859
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	154.957	252.400	388.859
	Disponeret i alt	154.957	252.400	388.859
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	154.957	252.400	388.859
	Afdrag på prioritetsgæld	-251.598	-253.000	-277.497
	Likviditetsresultat i alt	-96.641	-600	111.362

Balance pr. 31. december

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	41.900.000	41.700.000
	Materielle anlægsaktiver	41.900.000	41.700.000
	Anlægsaktiver	41.900.000	41.700.000
	Tilgodehavende hos andelshavere	409	10.915
	Vandregnskab	1032	0
10	Periodeafgrænsningsposter	75.254	69.555
	Tilgodehavender	76.695	80.470
11	Likvide beholdninger	1.587.158	801.203
	Likvide beholdninger	1.587.158	801.203
	Omsætningsaktiver	1.663.853	881.673
	Aktiver	43.563.853	42.581.673

Balance pr. 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Andelsindskud	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom	32.561.694	32.361.694
Overført resultat m.v.	-120.838	-157.058
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	2.063.377	1.944.640
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Egenkapital	36.161.533	35.806.576
12 Prioritetsgæld	6.088.664	6.330.640
Langfristede gældsforpligtelser	6.088.664	6.330.640
12 Prioritetsgæld	243.476	253.097
Depositum og fast forudbetalt leje	17.688	17.688
Varmeregnskab	58.337	57.508
Vandregnskab	0	60.066
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	926.551	0
13 Øvrig gæld	67.604	56.098
Kortfristede gældsforpligtelser	1.313.656	444.457
Gældsforpligtelser	7.402.320	6.775.097
Passiver	43.563.853	42.581.673
14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Beregning af andelsværdien		
16 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	657.300	657.300
	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	32.361.694	31.861.694
Årets opskrivninger	200.000	500.000
	32.561.694	32.361.694
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	-157.058	-545.917
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	-118.737	0
Rest af årets resultat	154.957	388.859
	-120.838	-157.058
Egenkapital før andre reserver	33.098.156	32.861.936
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.944.640	1.944.640
Overført til/fra "overført resultat"	118.737	0
	2.063.377	1.944.640
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Andre reserver	3.063.377	2.944.640
Egenkapital	36.161.533	35.806.576

Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	709.605	709.605	709.605
Erhvervsafgift	427.570	427.570	427.570
Indtægter - andelshavere i alt	1.137.175	1.137.175	1.137.175

2 Indtægter - andre	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Boliglejeindtægter	36.883	36.575	36.739
Indtægter - andre i alt	36.883	36.575	36.739

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-84.357	-84.400	-84.357
Renovation	-54.344	-54.400	-51.942
Rottebekæmpelse	-2.879	-2.900	-2.879
Forsikringer	-68.458	-69.200	-67.360
El	-22.657	-25.000	-19.525
Vand	-785	0	-556
Varme	-672	0	0
Antenneudgifter	-47.293	-43.000	-41.378
Parkeringsabonnement	-7.600	0	-8.850
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-289.045	-278.900	-276.847

4 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Viceværtsservice	-89.682	-83.000	-81.450
Rengøring, trappevask m.v.	-11.191	-8.000	-8.035
Snerydning	-28.368	-20.000	-24.465
Vinduespolering	-4.191	0	-3.849
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-133.432	-111.000	-117.799

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Drift af vaskeri	0	0	-53.911
Varmeanlæg	-135.698	0	-19.892
VVS	-2.683	0	-15.864
Maler	0	0	-3.686
Elektriker	-5.284	0	-4.539
Murer	0	0	-20.883
Tømrer	-123.894	0	0
Ingeniør	0	0	-21.000
Låsesmed	-7.161	0	0
Kloakarbejde	-19.989	0	-22.607
Porttelefon	-2.945	0	0
Småanskaffelser	-5.956	0	-2.290
Gård og have, reparationer	-11.088	0	-5.469
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-250.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-314.698	-250.000	-170.141

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Administrationshonorar	-56.262	-54.750	-53.583
Øvrig administrationshonorar	-3.500	-1.500	-1.500
Revision og regnskabsassistance	-26.900	-26.900	-25.750
Vand- og varmeregnskabshonorar	-6.016	-12.000	-11.791
Kontorhold, gebyrer m.v.	-6.143	-6.500	-5.963
Forsikringer, ej ejendom	-6.279	-6.300	-6.279
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-105.100</i>	<i>-112.950</i>	<i>-104.866</i>
Valuarvurdering	-15.000	-15.000	-15.000
Generalforsamling, møder m.v.	-9.723	0	-6.559
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-3.178	0	-1.185
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-27.901</i>	<i>-20.000</i>	<i>-22.744</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-133.001	-132.950	-127.610

Noter til årsrapport

7 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Renter, bank	540	1.000	0
Øvrige renteindtægter	188	0	681
Finansielle indtægter i alt	728	1.000	681

8 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-150.879	-147.000	-90.840
Renter, bank	0	-2.500	-2.499
Finansielle omkostninger i alt	-150.879	-149.500	-93.339

9 Ejendommens værdi	2023	2022
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	9.338.306	9.338.306
	9.338.306	9.338.306
Akk. opskrivninger primo	32.361.694	31.861.694
Årets opskrivninger	200.000	500.000
	32.561.694	32.361.694
Ejendommens værdi ultimo	41.900.000	41.700.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	24.400.000	24.400.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Bente Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering, den 23. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 41.900.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75 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 ²	614 kr. / m ²
Det lejedes værdi ved modernisering	1.525 kr. / m ²
Moderniseringstillæg	5.500 kr. / m ²
Erhvervsleje	1.100 kr. / m ²
Erhvervsleje, kælder	500 kr. / m ²
Leje, parkeringspladser 17 stk.	7.200 kr. / år

Noter til årsrapport

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,4 mio. kr.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 50 kr. vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 1,5 mio. kr.

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.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 9.338.306.

10	Periodeafgrænsningsposter	2023	2022	
		kr.	kr.	
	Periodiseret forsikring	75.254	69.555	
	Periodeafgrænsningsposter i alt	75.254	69.555	
11	Likvide beholdninger	2023	2022	
		kr.	kr.	
	Jyske Bank, 6482 1356593	1.510.382	635.786	
	Nykredit Bank, 5475 2004962	76.776	165.417	
	Likvide beholdninger i alt	1.587.158	801.203	
12	Prioritetsgæld	Kursværdi	2023	2022
		kr.	kr.	kr.
	Jyske Realkredit A/S, 37-635-642	2.950.900	2.937.319	3.068.113
	Jyske Realkredit A/S, 41-556-694	2.782.996	3.394.821	3.515.624
	Prioritetsgæld i alt	5.733.896	6.332.140	6.583.737
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
	Kort del af gæld (under 1 år)		243.476	253.097
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		6.088.664	6.330.640
			6.332.140	6.583.737
	Restgæld efter 5 år, afrundet		5.052.000	5.320.000

Noter til årsrapport

Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit A/S	Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	37-635-642	Lånenr.	41-556-694
Type	Rentetilpasningslån, inkonvert.	Type	Jyske Kontantlån
Hovedstol	4.753.000	Hovedstol	3.840.000
Rentetype	Variabel - F1	Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	1. oktober 2024	Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rentesats	4,08%	Rente	1,33%
Restløbetid, år	17,75	Restløbetid, år	23,75
Afdragsfrit	Nej	Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	121.059	Næste års afdrag	122.417

13 Øvrig gæld

	2023	2022
	kr.	kr.
Revision	26.900	25.750
Valuarvurdering	15.000	15.000
Øvrige gældsposter	25.704	15.348
Øvrig gæld i alt	67.604	56.098

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 6.332.140 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 41.900.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af ejendommen som led i byfornyelse i 2003. Byfornyelsesbeslutningen er tinglyst på ejendommen. Støtten udgør kr. 2.237.135 (opgjort i regnskab fra 2004), og kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt, såfremt ejendommens status ændres indenfor 30 år efter at kommunen har meddelt endelig tilsagn om støtte, og såfremt ejendommens økonomi forbedres i den forbindelse. Tilbagebetalingskravet udløber i 2034.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 g E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Noter til årsrapport

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste ledige lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Beregning af andelsværdien

15 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsessværdien	<u>9.338.306</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2023	<u>41.900.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>24.400.000</u>

Foreningens valuarvurdering pr. 31. december 2023 er indhentet den 23. januar 2024 af Bente Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 41.900.000 baseret på en afkastprocent på 5,75 pct. inkl. inflation.

Beregning efter pkt. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	36.161.533	36.161.533	36.161.533
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	0	-2.063.377	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Reguleret egenkapital	<u>35.161.533</u>	<u>33.098.156</u>	<u>35.161.533</u>
Bogført ejendomsværdi	-41.900.000	-41.900.000	-41.900.000
Ejendomsværdi	<u>9.338.306</u>	<u>41.900.000</u>	<u>24.400.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>-32.561.694</u>	<u>0</u>	<u>-17.500.000</u>
Bogført prioritetsgæld	6.332.140	6.332.140	6.332.140
Pantebrevsrestgæld	-6.332.140	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-5.733.896</u>	<u>-5.733.896</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>598.244</u>	<u>598.244</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>2.599.839</u>	<u>33.696.400</u>	<u>18.259.777</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>3,955331</u>	<u>51,264871</u>	<u>27,779974</u>

* Ved andelskroneberegning efter anskaffelsessum eller offentlig vurdering er henlæggelse til reserve for værdiforringelse, kurstab m.v. nulstillet for at fremme sammenligning af metoderne.

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Hvidovrevej 279, st. tv.	108.000	427.176	5.536.606	3.000.237
Hvidovrevej 279, st. th.	94.200	372.592	4.829.151	2.616.874
Hvidovrevej 279, 1. tv.	72.600	287.157	3.721.830	2.016.826
Hvidovrevej 279, 1. th.	36.300	143.579	1.860.915	1.008.413
Hvidovrevej 279, 2. mf.	19.200	75.942	984.286	533.376
Hvidovrevej 279, 2. th.	17.100	67.636	876.629	475.038
Hvidovrevej 279, 3. tv.	23.700	93.741	1.214.977	658.385
Hvidovrevej 279, 3. th.	23.700	93.741	1.214.977	658.385
Hvidovrevej 279 A, st. tv.	16.800	66.450	861.250	466.704
Hvidovrevej 279 A, st. th.	15.900	62.890	815.111	441.702
Hvidovrevej 279 A, 1. tv.	41.400	163.751	2.122.366	1.150.091
Hvidovrevej 279 B, st. tv.	15.900	62.890	815.111	441.702
Hvidovrevej 279 B, st. th.	15.900	62.890	815.111	441.702
Hvidovrevej 279 B, 1. tv.	40.200	159.004	2.060.848	1.116.755
Hvidovrevej 279 B, 1. th.	41.700	164.937	2.137.745	1.158.425
Hvidovrevej 279 C, st. tv.	15.900	62.890	815.111	441.702
Hvidovrevej 279 C, st. th.	16.500	65.263	845.870	458.370
Hvidovrevej 279 C, 1. tv.	15.900	62.890	815.111	441.702
Hvidovrevej 279 C, 1. th.	26.400	104.421	1.353.393	733.391
I alt	<u>657.300</u>	<u>2.599.839</u>	<u>33.696.400</u>	<u>18.259.777</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 18. april 2023

kr. 51,264871

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til

kr. 51,264871

Nøgleoplysninger

16 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I A/B Hvidovrevej 279 A-C anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2021 m ²	2022 m ²	2023 m ²	2023 stk.
B1 Andelsboliger	1.289	1.289	1.289	16
B2 Erhvervsandele	566	566	566	3
B3 Boliglejemål	121	121	121	1
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 I alt	1.976	1.976	1.976	20

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3 Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: Boligafgiften fastsættes på generalforsamlingen ud fra enten indbyrdes værdi, areal eller standard.				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2001
D2 Ejendommens opførelsesår	1937/1945

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja	Nej
				X
	Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2023		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.900.000		21.204
	Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2023		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	3.063.377		1.550
	Forklaring til beregning af F4	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	7,3%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

Ref.	Forklaring til beregning af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		613
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		20

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2021	2022	2023
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	241	210	84

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	18.165		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	3.094		
K3	Teknisk andelsværdi	21.259		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2021	2022	2023
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	70	86	159
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	70	86	159

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82,3%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2021	2022	2023
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	153	150	136

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.”

Emma Præst Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32d2b200-3bcb-4094-a60c-ed4e5c16aee8

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-19 11:19:53 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-21 11:18:15 UTC



Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4f0146bc-584a-4672-b2cc-b35252ef41b6

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-22 14:36:06 UTC



Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: c6fe3f68-c4d1-4c3d-83a5-27523f64e1d6

IP: 185.9.xxx.xxx

2024-04-24 10:32:53 UTC



Ebbe Jensen

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:

27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision

Serienummer: 477f7da8-5e1d-4fc5-8f79-7946d1bdf7fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-24 11:14:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: S6OGZ-VKLET-DS6WT-WBETF-PADKP-002Y6

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**