

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Arkonagade 6 - 8

Årsrapport for 2023/2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 31. oktober 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	9
Balance pr. 30. juni 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Arkonagade 6 - 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse

Martin Biil (Formand)
Marie Stryhn
Sebastian Morgenstjerne Møller
Janne Nielsen
Christian Jørgensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. september 2024

Bestyrelse

Martin Biil

Marie Stryhn

Sebastian Morgenstjerne Møller

Janne Nielsen

Christian Jørgensen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der 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.

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 24. september 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 30140

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, arbejdsdag, gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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.

Andelsboligforeningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat 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 foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023/2024	budget 2023/2024	2022/2023
2	Boligafgift	647.430	647.430	647.430
3	Lejeindtægter	2.400	2.400	3.050
4	Øvrige indtægter	23.955	9.000	16.000
		<u>673.785</u>	<u>658.830</u>	<u>666.480</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	77.326	77.000	76.259
	Elforbrug	7.102	10.000	8.189
	Vandforbrug	45.737	43.000	41.675
	Renovation	61.825	57.741	53.082
5	Forsikringer og abonnementer	38.454	45.000	30.330
6	Renholdelse og udenomsarealer	42.257	48.500	49.774
7	Foreningsomkostninger	122.895	122.981	134.434
8	Vedligeholdelse	146.209	250.000	63.845
		<u>541.805</u>	<u>654.222</u>	<u>457.588</u>
	Resultat før finansielle poster	131.980	4.608	208.892
9	Finansielle indtægter	1.531	0	0
10	Finansielle omkostninger	-47.320	-47.319	-53.078
	Årets resultat	<u>86.191</u>	<u>-42.711</u>	<u>155.814</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>86.191</u>	<u>-42.711</u>	<u>155.814</u>
	Disponeret i alt	<u>86.191</u>	<u>-42.711</u>	<u>155.814</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	86.191	-42.711	155.814
	Betalte prioritetsafdrag	-138.781	-138.781	-135.637
		<u>-52.590</u>	<u>-181.492</u>	<u>20.177</u>

Balance pr. 30. juni 2024

Note	Aktiver	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr.		
11	30. juni 2024	<u>38.600.000</u>	<u>38.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.600.000</u>	<u>38.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	3.715	9.295
	Forudbetalte omkostninger	<u>55.150</u>	<u>38.433</u>
		<u>58.865</u>	<u>47.728</u>
14	Likvide beholdninger	<u>428.202</u>	<u>4.096.662</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>487.067</u>	<u>4.144.390</u>
	Aktiver i alt	<u>39.087.067</u>	<u>42.944.390</u>

Balance pr. 30. juni 2024

Note	Passiver	2023/2024	2022/2023
	Andelsindskud	249.300	249.300
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	35.470.354	35.670.354
	Overført resultat mv.	-1.200.187	-1.460.585
		<u>34.519.467</u>	<u>34.459.069</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.225.793	2.400.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	600.000	600.000
	Andre reserver	<u>2.825.793</u>	<u>3.000.000</u>
	Egenkapital	<u>37.345.260</u>	<u>37.459.069</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	1.524.898	1.666.896
		<u>1.524.898</u>	<u>1.666.896</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	141.998	138.781
13	Fibernet	0	2.609
16	Varmeregnskab	15.804	21.137
	Mellemregning, overdragelse af andele	0	3.603.681
17	Øvrig gæld	59.107	52.217
		<u>216.909</u>	<u>3.818.425</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.741.807</u>	<u>5.485.321</u>
	Passiver i alt	<u>39.087.067</u>	<u>42.944.390</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2024

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Andelsindskud		
Saldo primo	249.300	249.300
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	35.670.354	35.370.354
Årets opskrivning	0	300.000
Årets nedskrivning	-200.000	0
	<u>35.470.354</u>	<u>35.670.354</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-1.460.585	-1.616.399
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	174.207	0
Overført restandel af årets resultat	86.191	155.814
	<u>-1.200.187</u>	<u>-1.460.585</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>34.519.467</u>	<u>34.459.069</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	2.400.000	2.400.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-174.207	0
	<u>2.225.793</u>	<u>2.400.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	600.000	600.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.825.793</u>	<u>3.000.000</u>
Andre reserver	<u>2.825.793</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>37.345.260</u>	<u>37.459.069</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2024	38.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022	20.900.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret	25.177.902

Egenkapital jf. regnskabet 37.345.260

Andelsindskud -249.300

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) -2.825.793

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	38.600.000	
Bogført værdi	38.600.000	0
		<u>34.270.167</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	1.666.896	
Kursværdi prioritetsgæld	1.586.874	80.022
		<u>80.022</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 34.350.189

Andelshavere antal kvm 1.385

Dette giver et tillæg på 24.802

Oprindelig andelsindskud 180

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2024 pr. m² 24.982

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 24.982

Ejendommen er pr. 30. juni 2024 vurderet af valuar STAD Valuar . Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,05% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2024	kr.	24.982
Værdi pr. 30. juni 2023	kr.	24.982
Værdi pr. 30. juni 2022	kr.	24.581
Værdi pr. 30. juni 2021	kr.	23.232
Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	20.359

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m ²	10.980	1.523.902
2½ værelseslejligheder á 75 m ²	13.500	1.873.650
3 værelseslejligheder á 80 m ²	14.400	1.998.560
4½ værelseslejligheder á 136 m ²	24.480	3.397.552

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023/2024	2023/2024	2022/2023
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	647.430	647.430	647.430
		<u>647.430</u>	<u>647.430</u>	<u>647.430</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, kælder/loft	2.400	2.400	3.050
		<u>2.400</u>	<u>2.400</u>	<u>3.050</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	6.000	7.000	7.000
	Arbejdsdag	4.300	0	9.000
	Gebyrer	6.000	2.000	0
	Indtægter på fraflyttere	7.655	0	0
		<u>23.955</u>	<u>9.000</u>	<u>16.000</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	38.454	45.000	30.330
		<u>38.454</u>	<u>45.000</u>	<u>30.330</u>
6.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Gårdlaug	30.129	30.000	29.472
	Trappevask	12.128	13.500	10.563
	Anden renholdelse	0	0	5.628
	Kalkanlæg	0	5.000	4.111
		<u>42.257</u>	<u>48.500</u>	<u>49.774</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2023/2024	budget 2023/2024	2022/2023
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	0	1.000	510
Beboeraktiviteter	0	2.500	805
Kontorhold, porto og gebyrer	6.709	5.500	5.377
Abonnement ABF	4.361	5.000	4.189
Bestyrelsesgodtgørelse 2021/2022	0	0	12.450
Bestyrelsesgodtgørelse	9.625	15.400	15.400
Revision og regnskab	16.000	15.500	15.500
Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	1.250	1.250
Administrationshonorar	33.329	32.911	31.344
Øvrige administrationsomkostninger	20.795	10.720	14.290
Gaver og blomster	0	1.000	1.730
Varmeregnskab	10.360	9.700	9.655
Varme egne lokaler	6.966	9.000	8.434
Honorar valuarvurdering	13.500	13.500	13.500
	<u>122.895</u>	<u>122.981</u>	<u>134.434</u>
8. Vedligeholdelse			
Elektriker	9.375		0
Tømrer og snedker	5.000		0
Centralvarmeanlæg	0		6.657
Kloakservice	0		36.900
Låsesmed	7.114		2.730
Blikkenslager	13.617		17.558
Vaskeri	1.897		0
Glarmester	800		0
Service antenne	6.011		0
Anden vedligeholdelse	300		0
Renovering fællesarealer	102.095	200.000	0
Budgettet vedligeholdelse		50.000	
	<u>146.209</u>	<u>250.000</u>	<u>63.845</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.531	0	0
	<u>1.531</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2023/2024</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	47.320	47.319	51.011
Renteudgifter, bank	0	0	2.067
	<u>47.320</u>	<u>47.319</u>	<u>53.078</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2024

	Ejendom			
	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	0	27.936	3.129.646
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>3.129.646</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	35.670.354
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>200.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35.470.354</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>38.600.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2024 i henhold til vurdering af 30. juni 2024 af ejendomsmægler og valuar Stad Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 20.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 38.600.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,05% inkl. inflation.

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	603 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.500 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.000 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,14 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,50% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 3,57 mio.

Dagsværdiberegningen 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. 3.129.646.

Noter til årsrapporten

12. Tilgodehavender		2023/2024	2022/2023
Mellemregning med administrator		3.715	3.715
Forsikringssag		0	5.580
		<u>3.715</u>	<u>9.295</u>
13. Fibernet			
Primo 1. juli 2023		-2.609	-1.159
Indgået internetbidrag		-25.125	-23.625
Betalt Fiberby		26.075	22.175
Driftsført		1.659	0
		<u>0</u>	<u>-2.609</u>
14. Likvide beholdninger			
Arbejdernes Landsbank, driftskonto		422.582	4.096.662
Kassebeholdning		5.620	0
		<u>428.202</u>	<u>4.096.662</u>
15. Prioritetsgæld		Obligations-	
Nr.	Restgæld	restgæld	Kurs
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	1.666.896	1.692.630	93,7520
	<u>1.666.896</u>	<u>1.692.630</u>	<u>1.586.874</u>
			Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån		47.320	138.781
		<u>47.320</u>	<u>141.998</u>
			Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Rente-tilpasning
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån		10 3/4 år	-

Noter til årsrapporten

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
16. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	76.920	75.960
Køb af varme	-61.116	-54.823
	<u>15.804</u>	<u>21.137</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	17.250	16.750
Forudbetalt boligafgift	35.270	16.487
Skyldig A-skat mv.	160	80
Bestyrelsesgodtgørelse	0	15.400
Kreditorer	6.427	3.500
	<u>59.107</u>	<u>52.217</u>

18. Eventualforpligtelser **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.666.896, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2024 på kr. 38.600.000.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2024
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	1.385	1.385	19	1.385
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	1.385	1.385	19	1.385
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	281	281	0	281
B6 I alt	1.666	1.666	19	1.666

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x		
C3				
D1	Stiftelsesår			1994
D2	Ejendommens opførelsesår			1905
	Hæftelser			
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			Nej
E2				

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.600.000	23.169
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.825.793	1.696
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,32%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	467	467
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	146.209	20%
	Øvrige omkostninger	395.596	54%
	Finansielle poster, netto	45.789	6%
	Afdrag	138.781	19%
	I alt	<u>726.375</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>122</u>	<u>113</u>
			I år
			<u>62</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	27.870	23.169
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	24.982	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	906	
K3	Teknisk andelsværdi	25.888	
	Reserver uden for andelsværdi	2.040	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	48	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>48</u>	<u>38</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		95%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>96</u>	<u>98</u>
			<u>100</u>

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-01 09:55:59 UTC



Martin Biil Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8f3bd297-e666-4806-83e4-78ac48267047

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-01 10:43:17 UTC



Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a0087dac-832c-4b8e-8a74-1c2350428bfa

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-05 15:13:33 UTC



Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38580b16-7d76-4ece-a438-52de59ff0b98

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-07 09:47:37 UTC



Marie Risum Stryhn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c75341cd-408b-4cdb-86b5-2c0ad7bf4b61

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-07 12:30:20 UTC



Sebastian Morgenstjerne Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b90cdbe6-ee95-42f9-92bc-a46f2333d96e

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-11-17 20:53:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: C4MHB-1E3WY-SA5GV-33KE0-NUJC-NAF1Z

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 tidsstempet 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**

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.”

Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-11-18 05:24:31 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani Boligadministration A/S

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-18 08:13:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**