

# **Andelsboligforeningen**

## **Arkonagade 6 - 8**

### **Årsrapport for 2022/2023**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 2023**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	9
Balance pr. 30. juni 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

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

### Adresse

Arkonagade 6 - 8  
1726 København V

### Bestyrelse

Martin Biil (Formand)  
Janne Nielsen  
Jesper Blom  
Christian Jørgensen

### Administrator

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

### Revisor

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

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. september 2023

### Bestyrelse

---

Martin Biil

---

Janne Nielsen

---

Jesper Blom

---

Christian Jørgensen

## Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/2023. 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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 foreningen 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.

### 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 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.

### 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 27. september 2023

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 30140

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for 2022/2023 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 18, 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 2022 - 30. juni 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022/2023	budget 2022/2023	2021/2022
2	Boligafgift	647.430	647.430	647.430
3	Lejeindtægter	3.050	3.000	3.000
4	Øvrige indtægter	16.000	7.000	19.120
		<u>666.480</u>	<u>657.430</u>	<u>669.550</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	76.259	77.000	76.259
	Elforbrug	8.189	10.000	5.783
	Vandforbrug	41.675	51.000	50.738
	Renovation	53.082	48.400	44.671
5	Forsikringer og abonnementer	30.330	32.000	28.260
6	Renholdelse og udenomsarealer	49.774	47.000	45.396
7	Foreningsomkostninger	134.434	114.900	114.089
8	Vedligeholdelse	63.845	45.000	79.639
		<u>457.588</u>	<u>425.300</u>	<u>444.835</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	208.892	232.130	224.715
9	Finansielle omkostninger	-53.078	-52.877	-56.185
	<b>Årets resultat</b>	<u>155.814</u>	<u>179.253</u>	<u>168.530</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	155.814	179.253	168.530
	Disponeret i alt	<u>155.814</u>	<u>179.253</u>	<u>168.530</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	155.814	179.253	168.530
	Betalte prioritetsafdrag	-135.637	-135.637	-132.565
		<u>20.177</u>	<u>43.616</u>	<u>35.965</u>

## Balance pr. 30. juni 2023

Note	Aktiver	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr.		
10	30. juni 2023	<u>38.800.000</u>	<u>38.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>38.800.000</u>	<u>38.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
11	Tilgodehavender	9.295	7.115
	Forudbetalte omkostninger	<u>38.433</u>	<u>32.989</u>
		<u>47.728</u>	<u>40.104</u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.096.662</u>	<u>456.216</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.144.390</u>	<u>496.320</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>42.944.390</u>	<u>38.996.320</u>

## Balance pr. 30. juni 2023

Note	Passiver	2022/2023	2021/2022
	Andelsindskud	249.300	249.300
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	35.670.354	35.370.354
	Overført resultat mv.	-1.460.585	-1.616.399
		<u>34.459.069</u>	<u>34.003.255</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.400.000	2.400.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	600.000	600.000
	<b>Andre reserver</b>	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b>Egenkapital</b>	<u>37.459.069</u>	<u>37.003.255</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
14	Prioritetsgæld	1.666.896	1.805.677
		<u>1.666.896</u>	<u>1.805.677</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	138.781	135.637
12	Fibernet	2.609	1.159
15	Varmeregnskab	21.137	16.390
	Mellemregning, overdragelse af andele	3.603.681	0
16	Øvrig gæld	52.217	34.202
		<u>3.818.425</u>	<u>187.388</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.485.321</u>	<u>1.993.065</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>42.944.390</u>	<u>38.996.320</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelse		
18	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023

<b>Andelsindskud</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Saldo primo	249.300	249.300
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	35.370.354	33.870.354
Årets opskrivning	300.000	1.500.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>35.670.354</u>	<u>35.370.354</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	-1.616.399	-1.784.929
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Overført restandel af årets resultat	155.814	168.530
	<u>-1.460.585</u>	<u>-1.616.399</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>34.459.069</u>	<u>34.003.255</u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	2.400.000	2.400.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo primo	600.000	600.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Andre reserver</b>	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>37.459.069</u>	<u>37.003.255</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2023

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2023	38.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	20.900.000

Egenkapital jf. regnskabet	37.459.069
----------------------------	------------

Andelsindskud	-249.300
---------------	----------

<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>	<b>-3.000.000</b>
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	38.800.000	
Bogført værdi	<u>38.800.000</u>	0
		<u>34.209.769</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	1.805.677	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>1.665.257</u>	<u>140.420</u>

<b>Merværdi til fordeling på solgte andele</b>	<b><u>34.350.189</u></b>
--	--------------------------

Andelshavere antal kvm	<u>1.385</u>
------------------------	--------------

Dette giver et tillæg på	24.802
--------------------------	--------

Oprindelig andelsindskud	<u>180</u>
--------------------------	------------

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2023 pr. m <sup>2</sup>	<u>24.982</u>
---	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>24.982</u>
---	---------------

Ejendommen er pr. 30. juni 2023 vurderet af valuar STAD Valuar . Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,00% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

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
Værdi pr. 30. juni 2019	kr.	19.651

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

## Noter til årsrapporten

		<b>Ikke revideret</b>		
		<b>budget</b>		
		<b>2022/2023</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgifter, boliger	647.430	647.430	647.430
		<u>647.430</u>	<u>647.430</u>	<u>647.430</u>
<b>3.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, kælder/loft	3.050	3.000	3.000
		<u>3.050</u>	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
<b>4.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Vaskeriindtægter	7.000	7.000	9.120
	Arbejdsdag	9.000	0	6.000
	Gebyr salg	0	0	4.000
		<u>16.000</u>	<u>7.000</u>	<u>19.120</u>
<b>5.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	30.330	32.000	28.260
		<u>30.330</u>	<u>32.000</u>	<u>28.260</u>
<b>6.</b>	<b>Renholdelse og udenomsarealer</b>			
	Gårdlaug	29.472	26.000	25.138
	Trappevask	10.563	16.000	15.841
	Anden renholdelse	5.628	0	0
	Kalkanlæg	4.111	5.000	4.417
		<u>49.774</u>	<u>47.000</u>	<u>45.396</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2022/2023	budget 2022/2023	2021/2022
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling og møder	510	1.000	900
Beboeraktiviteter	805	2.500	490
Kontorhold, porto og gebyrer	5.377	4.500	3.937
Abonnement ABF	4.189	5.000	4.076
Bestyrelsesgodtgørelse 2021/2022	12.450	15.400	12.000
Bestyrelsesgodtgørelse 2022/2023	15.400	0	0
Revision og regnskab	15.500	14.750	14.500
Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	1.250	1.250
Administrationshonorar	31.344	30.300	29.417
Øvrige administrationsomkostninger	14.290	8.000	7.975
Gaver og blomster	1.730	700	0
Varmeregnskab	9.655	9.500	9.263
Varme egne lokaler	8.434	9.000	14.781
Honorar valuarvurdering	13.500	13.000	15.500
	<u>134.434</u>	<u>114.900</u>	<u>114.089</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Tømrer og snedker	0		47.082
Centralvarmeanlæg	6.657		2.345
Kloakservice	36.900		0
Låsesmed	2.730		0
Blikkenslager	17.558		0
Vaskeri	0		10.721
Have og gårdanlæg	0		4.375
Anden vedligeholdelse	0		116
Vedligeholdelsesplan	0		15.000
Budgetteret vedligeholdelse		45.000	
	<u>63.845</u>	<u>45.000</u>	<u>79.639</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	51.011	52.377	54.618
Renteudgifter, bank	2.067	500	1.567
	<u>53.078</u>	<u>52.877</u>	<u>56.185</u>

## Noter til årsrapporten

### 10. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2023

				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>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.101.710</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>27.936</u></b>	<b><u>3.129.646</u></b>
Opskrivninger primo	0	0	0	35.370.354
Årets opskrivninger	0	0	0	300.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>35.670.354</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>3.101.710</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>27.936</u></b>	<b><u>38.800.000</u></b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2023 i henhold til vurdering af 30. juni 2023 af ejendomsmægler og valuar Stad Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 20.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 38.800.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% 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 <sup>2</sup>	633 kr./m <sup>2</sup>
Lejeindtægt efter modernisering	1.479 kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	4.542 kr./m <sup>2</sup>

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,49 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,50% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 1,46 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

<b>11. Tilgodehavender</b>		<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Mellemregning med administrator		3.715	3.615
Forsikringssag		5.580	0
Udlæg andelshaver		0	3.500
		<u>9.295</u>	<u>7.115</u>
<b>12. Fibernet</b>			
Primo 1. juli 2022		-1.159	-1.159
Indgået internetbidrag		-23.625	-23.250
Betalt Fiberby		22.175	23.250
		<u>-2.609</u>	<u>-1.159</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>			
Arbejdernes Landsbank, driftskonto		4.096.662	456.216
		<u>4.096.662</u>	<u>456.216</u>
<b>14. Prioritetsgæld</b>		<b>Obligations-</b>	
Nr.	<b>Restgæld</b>	<b>restgæld</b>	<b>Kurs</b>
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	<u>1.805.677</u>	<u>1.836.066</u>	<u>90,6970</u>
	<u>1.805.677</u>	<u>1.836.066</u>	<u>1.665.257</u>
			<b>Kortfristet andel af prioritetsgæld</b>
Nr.		<b>Renter og bidrag</b>	<b>Afdrag i året</b>
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån		<u>51.011</u>	<u>135.637</u>
		<u>51.011</u>	<u>138.781</u>
			<b>Resterende afdragsfrihed</b>
Nr. Låneoplysninger	<b>Restløbetid</b>	<b>Resterende afdragsfrihed</b>	<b>Rente-tilpasning</b>
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	11 3/4 år	-	-

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>15. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	75.960	73.960
Køb af varme	-54.823	-57.570
	<u>21.137</u>	<u>16.390</u>
<b>16. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	16.750	15.750
Forudbetalt boligafgift	16.487	18.391
Skyldig A-skat mv.	80	61
Bestyrelsesgodtgørelse	15.400	0
Kreditorer	3.500	0
	<u>52.217</u>	<u>34.202</u>

### 17. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.805.677, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2023 på kr. 38.800.000.

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 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 18. 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

	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2023
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
<b>B1</b> Andelsboliger	1.385	1.385	19	1.385
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	1.385	1.385	19	1.385
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	281	281	0	281
<b>B6</b> I alt	1.666	1.666	19	1.666

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

**F1 Anvendt vurderingsprincip** Valuarvurdering

**F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020** Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.800.000	23.289
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	1.801
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	7,73%	

#### 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

### 18. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	467	467
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	63.845	10%
	Øvrige omkostninger	393.743	61%
	Finansielle poster, netto	53.078	8%
	Afdrag	135.637	21%
	I alt	<u>646.303</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97%</u>
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>139</u>	<u>122</u>
			<b>I år</b>
			<u>113</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	28.014	23.289
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	24.982	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	968	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	25.950	
	Reserver uden for andelsværdi	2.166	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	31	48
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>31</u>	<u>48</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		86%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>94</u>	<u>96</u>
			<u>98</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.”

## Martin Biil Larsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-10-25 10:18:17 UTC



## Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-25 13:06:52 UTC



## Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-25 13:09:47 UTC



## Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-10-27 09:51:44 UTC



## Jesper Blom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d13c6cf1-504e-4818-b0d8-1304c3042fbd

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-11-04 10:38:30 UTC



## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0fdfa2ff-222a-42fa-b95b-8200c1353245

IP: 188.179.xxx.xxx

2023-11-06 05:09:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: QJX6A-LJMTT-WQ4HA-HT57A-1B8C5-TE44F

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**

# 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.”

**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

2023-11-06 12:00:56 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>**