

# Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55, 2100 København Ø

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. august 2023

### Bestyrelse

Jacob Louis Hygom  
Formand

Asta Sjöberg Burhenne

Sofie Bjerregaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. september 2023.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. 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 2022.

København, den 24. august 2023

**Administrator**

By og Bolig Administration ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 udarbejdelsen 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 årsregnskabet 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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, og 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.

Køge, den 24. august 2023

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

statsautoriseret revisor  
mne44141

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. Århusgade 23-27 Randersgade 55 2100 København Ø
	CVR-nr.: 28 99 34 47 Etableret: 1. januar 1976 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 60.600 Andelshavere: 37
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Klæde Kvarter, København 2912 m.fl.
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Louis Hygom, Formand Asta Sjöberg Burhenne Sofie Bjerregaard
<b>Administrator</b>	By og Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse Tlf.: 35357503 Mail: post@byogbolig.com
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 Københavns V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 11. september 2023

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

10 år

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, 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 fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 A), at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	1.399.279	1.400.000	1.400.000	1.399.278
2 Lejeindtægter	161.999	197.000	202.600	198.165
3 Vaskeriindtægter	10.616	12.000	10.000	12.693
4 Øvrige indtægter	4.637	0	0	800
5 Badeklub	5.807	4.000	4.000	4.788
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.582.338</b>	<b>1.613.000</b>	<b>1.616.600</b>	<b>1.615.724</b>
6 Ejendomsskat og forsikringer	-193.412	-193.000	-202.500	-191.843
7 Forbrugsafgifter	-229.607	-213.000	-241.600	-203.144
8 Renholdelse	-134.451	-140.000	-140.000	-150.478
9 Vedligeholdelse, løbende	-285.996	-500.000	-300.000	-279.544
10 Administrationsomkostninger	-152.519	-201.000	-174.200	-199.130
11 Øvrige foreningsomkostninger	-46.717	-42.000	-47.000	-45.095
Afskrivninger	-11.786	-12.000	-11.800	-12.567
Omkostninger i alt	-1.054.488	-1.301.000	-1.117.100	-1.081.801
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>527.850</b>	<b>312.000</b>	<b>499.500</b>	<b>533.923</b>
12 Finansielle omkostninger	-155.091	-153.000	-190.600	-157.726
<b>Resultat før skat</b>	<b>372.759</b>	<b>159.000</b>	<b>308.900</b>	<b>376.197</b>
13 Skat af årets resultat	-54	-15.000	0	-1.276
<b>Årets resultat</b>	<b>372.705</b>	<b>144.000</b>	<b>308.900</b>	<b>374.921</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	327.775	328.000	313.100	322.300
Overført restandel af årets resultat	44.930	-184.000	-4.200	52.621
Overført til "Overført resultat"	372.705	144.000	308.900	374.921
<b>I alt</b>	<b>372.705</b>	<b>144.000</b>	<b>308.900</b>	<b>374.921</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
14	Ejendom	73.300.000	78.900.000
15	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.005	60.791
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>73.349.005</u></b>	<b><u>78.960.791</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	494	13.549
	Indestående på skattekonto	0	1.600.000
	Periodeafgrænsningsposter	21.486	23.594
	Tilgodehavender i alt	<u>21.980</u>	<u>1.637.143</u>
16	Likvide beholdninger	<u>1.694.762</u>	<u>101.954</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.716.742</u></b>	<b><u>1.739.097</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>75.065.747</u></b>	<b><u>80.699.888</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
17 Andelsindskud	60.600	60.600
18 Reserve for opskrivning af ejendom	65.373.016	70.973.016
19 Overført resultat	-6.266.086	-10.335.932
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>59.167.530</u>	<u>60.697.684</u>
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.829.013	10.526.154
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>65.996.543</u></b>	<b><u>71.223.838</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
21 Gæld til realkreditinstitutter	8.559.975	8.872.588
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.559.975</u>	<u>8.872.588</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	313.103	328.264
Deposita	61.294	60.713
Mellemregning med andelshavere	31.079	102.525
Skyldig skat	0	1.276
22 Varmeregnskab	20.209	19.922
23 Gæld til lejere	29.464	0
24 Anden gæld	54.080	90.762
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>509.229</u>	<u>603.462</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.069.204</u></b>	<b><u>9.476.050</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>75.065.747</u></b>	<b><u>80.699.888</u></b>
<b>25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>26 Eventualforpligtelser</b>		
<b>27 Nøgleoplysninger</b>		
<b>28 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	1.268.771	1.269.000	1.269.000	1.268.770
Boligafgift - erhverv	130.508	131.000	131.000	130.508
	<b>1.399.279</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.399.278</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	153.390	153.000	154.600	153.390
Lejeindtægter, erhvervslejemål	45.938	44.000	48.000	44.775
Tomgang og husleje kompensation	-37.329	0	0	0
	<b>161.999</b>	<b>197.000</b>	<b>202.600</b>	<b>198.165</b>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>				
Vaskeriindtægter	56.754	54.000	57.000	52.422
Afholdte udgifter, service, reparationer og TDC	-7.544	-9.000	-8.000	-9.019
Afholdte udgifter, el	-26.822	-21.000	-27.000	-20.234
Afholdt udgifter, vand	-10.081	-10.000	-10.000	-8.965
Afholdte udgifter, varme	-1.691	-2.000	-2.000	-1.511
	<b>10.616</b>	<b>12.000</b>	<b>10.000</b>	<b>12.693</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Indtægtsført antenne regnskab	732	0	0	800
Indtægtsført depositum fraflytter	3.905	0	0	0
	<b>4.637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>5. Badeklub</b>				
Indgåede bidrag	16.100	17.000	17.000	16.700
Badeklub varmeudgifter	-4.506	-5.000	-5.000	-5.034
Badeklub vandudgifter	-5.787	-8.000	-8.000	-6.878
	<b>5.807</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.788</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	139.308	139.000	139.000	139.308
Forsikringer	54.104	54.000	63.500	52.535
	<b>193.412</b>	<b>193.000</b>	<b>202.500</b>	<b>191.843</b>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	70.483	88.000	70.000	86.231
Renovation	103.091	100.000	121.600	93.615
Elforbrug fællesarealer	56.033	25.000	50.000	23.298
	<b>229.607</b>	<b>213.000</b>	<b>241.600</b>	<b>203.144</b>
<b>8. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	107.075	107.000	107.000	106.365
Hovedrengøring	2.269	13.000	13.000	12.556
Ekstra rengøring, gård	0	0	0	6.550
Diverse	246	0	0	442
Snerydning	9.833	10.000	10.000	14.894
Container	15.028	10.000	10.000	9.671
	<b>134.451</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>150.478</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	2.096			40.763
Elektriker	18.554			56.969
Murer	170			0
Tømrer	40.118			18.840
VVS	1.385			51.073
Låseservice	9.509			4.905
Småanskaffelser	1.474			12.094
Kloakarbejde	2.530			6.824
Skadedyrsbekæmpelse	0			4.911
Gårdsplads og vej	33.315			10.175
Renovering gulv, lejemål	65.894			0
Nye elinstallationer, lejemål	14.516			0
Toiletrum, lejemål	96.435			0
Selvrisiko forsikringer	0			72.990
	<u>285.996</u>	<u>500.000</u>	<u>300.000</u>	<u>279.544</u>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>10. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	90.465	91.000	95.000	88.172
Administrationshonorar, nøgleoplysninger, låneomlægning og deltagelse i generalforsamling	2.750	10.000	3.000	6.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse	30.200	25.000	31.700	24.800
Revisorhonorar, rest sidste år	3.913	0	0	3.938
Advokathonorar	0	31.000	0	26.563
Varmeregnskabshonorar	13.539	15.000	15.000	12.604
Gebyrer m.v.	5.179	5.000	5.000	3.926
Kontorartikler	1.300	5.000	5.000	3.015
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	8.000	8.000	0
Generalforsamling	0	5.000	5.000	1.600
Bidrag til arrangementer	0	1.000	1.000	0
Arkitekt	0	0	0	8.250
Telefon	698	1.000	1.000	987
Godtgørelse leje	0	0	0	14.510
Byg Erfa	4.475	4.000	4.500	4.265
	<b>152.519</b>	<b>201.000</b>	<b>174.200</b>	<b>199.130</b>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	18.750	15.000	20.000	22.500
ABF kontingent	8.833	9.000	9.000	8.449
Ejendommens andel i varmeudgift	17.253	15.000	15.000	13.847
Arbejdsweekend	242	3.000	3.000	299
Øvrige foreningsomkostninger	630	0	0	0
Varme tomgangsleje	1.009	0	0	0
	<b>46.717</b>	<b>42.000</b>	<b>47.000</b>	<b>45.095</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	152.789	152.000	190.600	156.280
Renter, bank	2.278	1.000	0	1.304
Renter, kreditorer	24	0	0	142
	<u><b>155.091</b></u>	<u><b>153.000</b></u>	<u><b>190.600</b></u>	<u><b>157.726</b></u>
<b>13. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	0	15.000	0	1.276
Regulering af tidligere års skat	54	0	0	0
	<u><b>54</b></u>	<u><b>15.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.276</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>14. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	7.926.984	7.926.984
<b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>	<b><u>7.926.984</u></b>	<b><u>7.926.984</u></b>
Opskrivninger 1. januar	70.973.016	66.373.016
Årets opskrivning	<u>-5.600.000</u>	<u>4.600.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>65.373.016</u></b>	<b><u>70.973.016</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>73.300.000</u></b>	<b><u>78.900.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>41.500.000</u>	<u>41.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurdering af 10. marts 2023 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 41.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,1 pct. + inflation 2,0 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,1 pct. til 4,6 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 35,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 20,59 til kr. 130,29.

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

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>15. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	240.306	240.306
<b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>	<b><u>240.306</u></b>	<b><u>240.306</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	179.515	166.948
Årets af- og nedskrivninger	11.786	12.567
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>191.301</u></b>	<b><u>179.515</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>49.005</u></b>	<b><u>60.791</u></b>
<b>16. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	899	2.071
Nykredit Bank, nr. 0401318290	1.693.863	99.883
	<b><u>1.694.762</u></b>	<b><u>101.954</u></b>
<b>17. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	60.600	60.600
	<b><u>60.600</u></b>	<b><u>60.600</u></b>
<b>18. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	70.973.016	66.373.016
Årets værdiregulering	-5.600.000	4.600.000
	<b><u>65.373.016</u></b>	<b><u>70.973.016</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>19. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-10.335.932	-10.095.314
Årets overførte overskud eller underskud	372.705	374.921
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.697.141	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>0</u>	<u>-615.539</u>
	<b><u>-6.266.086</u></b>	<b><u>-10.335.932</u></b>
<b>20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. januar	10.526.154	9.910.615
Overført fra overført resultat	0	615.539
Overført til overført resultat	<u>-3.697.141</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.829.013</u></b>	<b><u>10.526.154</u></b>

## Noter

---

### 21. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 27	99,793	11	44.556	966	450.635	39.214	477.158
Nykredit lån nr. 29	99,793	18	66.372	4.355	1.205.446	53.540	1.239.812
Nykredit lån nr. 32	78,282	27	216.847	147.468	7.216.997	220.349	5.723.638
			<b>327.775</b>	<b>152.789</b>	<b>8.873.078</b>	<b>313.103</b>	<b>7.440.608</b>

Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Rente pr. den 31. december 2022 -0,2380 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2023. Lånet er med afdrag.

Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Rente pr. den 31. december 2022 -0,0232 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2023.

Nykredit lån nr 32: Kontantlån. Oprindelig kr. 7.961.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,6056 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>22. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	102.635	103.927
Fjernvarmeomkostning	-82.426	-86.005
Efterbetalinger	<u>0</u>	<u>2.000</u>
	<b><u>20.209</u></b>	<b><u>19.922</u></b>
<b>23. Gæld til lejere</b>		
Husleje kompensation	<u>29.464</u>	<u>0</u>
	<b><u>29.464</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>24. Anden gæld</b>		
Revisor	30.200	24.800
Advokat	0	26.563
Omkostninger	5.130	10.074
Valuar	18.750	22.500
Snerydning	<u>0</u>	<u>6.825</u>
	<b><u>54.080</u></b>	<b><u>90.762</u></b>

### 25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.873 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 73.300 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 26. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

### 27. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.214	2.214	34	2.214
B2	Erhvervsandele	210	210	4	210
B3	Boliglejemål	194	194	8	194
B4	Erhvervslejemål	162	162	3	162
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.780	2.780	49	2.780

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1976
D2	Ejendommens opførelsesår				1900
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.300.000		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
				26.367	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.829.013		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
				2.456	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9		

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	116.606	* 12 /	577
H2	Erhvervslejeindtægter	3.828	* 12 /	19
H3	Boliglejeindtægter	12.783	* 12 /	63

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	151	155	154

#### Forklaring på udregning af K1:

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

#### Forklaring på udregning af K2:

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

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	25.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.033
K3	Teknisk andelsværdi	28.033

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	103	101	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	103	101	103

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	104	133	135

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.120	14.928
Valuarvurdering	30.239	26.367
Anskaffelsessum (kostpris)	3.270	2.851
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.033	2.645
Foreslået andelsværdi	25.000	21.799
Reserver uden for andelsværdi	2.817	2.456
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		577
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	12.783 *12/ 194	791
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	3.828 *12/ 162	284

## Noter

---

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>	<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	19
Øvrige omkostninger	50
Finansielle poster, netto	10
Afdrag	21
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>88</u>

### 28. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	59.167.530
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.873.078
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.440.608
	<u>60.600.000</u>
 Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 10. marts 2023.	
 Fordelingstal er areal i henhold til vedtægternes § 6.	 2.424
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>25.000,00</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. juni 2022)	 <u>25.000,00</u>

## Noter

---

### 28. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
14	51	1.275	17.850	1.275.000	17.850.000
3	102	2.550	7.650	2.550.000	7.650.000
1	57	1.425	1.425	1.425.000	1.425.000
4	80	2.000	8.000	2.000.000	8.000.000
4	90	2.250	9.000	2.250.000	9.000.000
1	87	2.175	2.175	2.175.000	2.175.000
10	58	1.450	14.500	1.450.000	14.500.000
<b>37</b>	<b>2.424</b>	<b>13.125</b>	<b>60.600</b>	<b>13.125.000</b>	<b>60.600.000</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

## Noter

---

### 28. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 25.000,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 733.000 kr., 2.199.000 kr. og 3.665.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 73.300.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.665.000	56.935.000	23.488,04	-6,05%
-3%	-2.199.000	58.401.000	24.092,82	-3,63%
-1%	-733.000	59.867.000	24.697,61	-1,21%
0%	0	60.600.000	25.000,00	0,00%
1%	733.000	61.333.000	25.302,39	1,21%
3%	2.199.000	62.799.000	25.907,18	3,63%
5%	3.665.000	64.265.000	26.511,96	6,05%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 6.829.013 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 6.829.013 kr.

# 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.”

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration ApS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 87.104.xxx.xxx  
2023-08-28 07:57:39 UTC



## Asta Feodora Sjøberg Burhenne

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: 877372f2-d406-4898-85e9-82730a4e24cb  
IP: 213.237.xxx.xxx  
2023-08-30 11:00:56 UTC



## Jacob Louis Hygom

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: 94db2ce3-f799-4e77-a2eb-8d83c1c30a6a  
IP: 217.74.xxx.xxx  
2023-09-04 08:33:22 UTC



## Sofie Bjerregaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: 9af1f45a-5f5b-4b3f-a1f7-ea1d572b23c4  
IP: 188.120.xxx.xxx  
2023-09-05 18:52:09 UTC



## Morten Zanoni Lønsbo

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
32895468

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm  
Serienummer: 218c4dc3-c1e4-4ed5-a473-0da8593cfbd9  
IP: 212.98.xxx.xxx  
2023-09-08 15:36:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: C2U6U-EXWVK-ITM1D-HIYT7-CWHEO-EHNDN

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>