

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55 , 2100 København Ø
CVR-nr. 28 99 34 47

Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 34

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
Århusgade 23-27 Randersgade 55
2100 København Ø
Matr.nr. Udenbys Klæde Kvarter, København 2912 m.fl.

Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 99 34 47
Stiftet: 30. juli 1976
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
48. regnskabsår

Bestyrelse

Jacob Louis Hygom, formand
Asger Bøving Johansen
Asta Feodora Sjöberg Burhenne
Henrik Bollerup Nielsen
Sofie Bjerregaard

Administrator

By & Bolig Administration ApS
Nordvej 12, postboks 834
4200 Slagelse
Telefon: 33 24 21 11
E-mail: info@sjeldani.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2024

Bestyrelse

Jacob Louis Hygom
Formand

Asger Bøving Johansen

Asta Feodora Sjöberg Burhenne

Henrik Bollerup Nielsen

Sofie Bjerregaard

Vedtaget på generalforsamling den [dato]

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. 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. 31.12.23.

København, den 11. april 2024

Administrator

By & 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 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Køge, den 11. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023 DKK	2023 DKK	2024 DKK	2022 DKK
1 Boligafgifter, beboelse	1.268.769	1.269.000	1.395.600	1.268.771
2 Boligafgifter, erhverv	130.508	131.000	143.500	130.508
3 Lejeindtægter, beboelse	154.640	154.600	154.600	116.061
4 Lejeindtægter, erhverv	47.851	48.000	48.000	45.938
5 Vaskeriregnskab	22.878	10.000	11.500	10.616
6 Andre indtægter	0	0	0	4.637
7 Badeklub	11.204	4.000	9.000	5.807
Indtægter i alt	1.635.850	1.616.600	1.762.200	1.582.338
8 Vedligeholdelse, løbende	-41.550	-300.000	-350.000	-285.996
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-1.700.000	0
10 Ejendomsskat og forsikringer	-210.115	-202.500	-223.500	-193.412
11 Forbrugsafgifter	-261.737	-241.600	-279.000	-229.607
12 Renholdelse	-136.710	-140.000	-156.000	-134.451
13 Administrationsomkostninger	-230.354	-174.200	-193.000	-152.519
14 Øvrige foreningsomkostninger	-60.622	-47.000	-32.200	-46.717
Omkostninger i alt	-941.088	-1.105.300	-2.933.700	-1.042.702
Resultat før af- og nedskrivninger	694.762	511.300	-1.171.500	539.636
15 Af- og nedskrivninger	-11.786	-11.800	-9.500	-11.786
Resultat før finansielle poster	682.976	499.500	-1.181.000	527.850
16 Finansielle indtægter	5.846	0	36.000	0
17 Finansielle omkostninger	-193.566	-190.600	-201.200	-155.091
Finansielle poster i alt	-187.720	-190.600	-165.200	-155.091
Resultat før skat	495.256	308.900	-1.346.200	372.759
18 Skat af årets resultat	0	0	0	-54
Årets resultat	495.256	308.900	-1.346.200	372.705

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	311.245	313.100	310.900	327.775
Overført restandel af årets resultat	184.011	-4.200	-1.657.100	44.930
Overført til "Overført resultat" i alt	495.256	308.900	-1.346.200	372.705
I alt	495.256	308.900	-1.346.200	372.705

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
19	Ejendom	76.000.000	77.300.000
20	Driftsmateriel og inventar	37.219	49.005
Materielle anlægsaktiver i alt		76.037.219	77.349.005
Anlægsaktiver i alt		76.037.219	77.349.005
21	Tilgodehavende hos beboere	2.913	493
22	Periodeafgrænsningsposter	22.112	21.486
Tilgodehavender i alt		25.025	21.979
23	Likvide beholdninger	1.859.666	1.694.762
Omsætningsaktiver i alt		1.884.691	1.716.741
Aktiver i alt		77.921.910	79.065.746

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Andelsindskud	60.600	60.600
	Reserve for opskrivning af ejendom	68.073.016	69.373.016
	Overført resultat	-8.554.956	-10.266.086
	Egenkapital før andre reserver	59.578.660	59.167.530
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	9.613.139	10.829.013
	Andre reserver i alt	9.613.139	10.829.013
	Egenkapital i alt	69.191.799	69.996.543
25	Gæld til realkreditinstitutter	8.250.927	8.559.975
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.250.927	8.559.975
25	Gæld til realkreditinstitutter	310.910	313.103
	Modtagne forudbetalinger og deposita	50.612	61.294
26	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.338	54.079
27	Anden gæld	60.324	80.752
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	479.184	509.228
	Gældsforpligtelser i alt	8.730.111	9.069.203
	Passiver i alt	77.921.910	79.065.746
28	Eventualforpligtelser		
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Beregning af andelsværdi		
31	Fordeling af andelsværdi m.v.		
32	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af uden værdiforringe lse af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	60.600	70.973.016	-10.335.932	60.697.684	10.526.154	71.223.838
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-1.600.000	0	-1.600.000	0	-1.600.000
Regulering andre reserver	0	0	-302.859	-302.859	302.859	0
Årets resultat	0	0	372.705	372.705	0	372.705
Saldo pr. 31.12.22	60.600	69.373.016	-10.266.086	59.167.530	10.829.013	69.996.543
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	60.600	69.373.016	-10.266.086	59.167.530	10.829.013	69.996.543
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-1.300.000	0	-1.300.000	0	-1.300.000
Regulering andre reserver	0	0	1.215.874	1.215.874	-1.215.874	0
Årets resultat	0	0	495.256	495.256	0	495.256
Saldo pr. 31.12.23	60.600	68.073.016	-8.554.956	59.578.660	9.613.139	69.191.799

	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
--	---	---	---	-------------

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	1.268.769	1.269.000	1.395.600	1.268.771
I alt	1.268.769	1.269.000	1.395.600	1.268.771

2. Boligafgifter, erhverv

Boligafgifter, medlemmer	130.508	131.000	143.500	130.508
I alt	130.508	131.000	143.500	130.508

3. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	154.640	154.600	154.600	153.390
Tomgang og husleje kompensation	0	0	0	-37.329
I alt	154.640	154.600	154.600	116.061

4. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	47.851	48.000	48.000	45.938
I alt	47.851	48.000	48.000	45.938

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
5. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	65.458	57.000	60.000	56.754
Afholdte udgifter, service, reparationer og TDC	-10.363	-8.000	-12.000	-7.544
Afholdte udgifter, el	-18.256	-27.000	-22.000	-26.822
Afholdt udgifter, vand	-11.904	-10.000	-12.000	-10.081
Afholdte udgifter, varme	-2.057	-2.000	-2.500	-1.691
I alt	22.878	10.000	11.500	10.616

6. Andre indtægter

Indtægtsført depositum fraflytter	0	0	0	3.905
Indtægtsført antenne regnskab	0	0	0	732
I alt	0	0	0	4.637

7. Badeklub

Indgåede bidrag	17.200	17.000	17.000	16.100
Badeklub varmeudgifter	-571	-5.000	-1.000	-4.506
Badeklub vandudgifter	-5.425	-8.000	-7.000	-5.787
I alt	11.204	4.000	9.000	5.807

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	0	0	0	1.474
Murer	0	0	0	170
Tømrer	0	0	0	40.118
Blikkenslager og VVS	9.006	0	0	1.385
Varmeanlæg	8.994	0	0	2.096
Elektriker	14.702	0	0	18.554
Kloak	2.750	0	0	2.530
Gårdsplads og vej	5.898	0	0	33.315
Låseservice	200	0	0	9.509
Nye elinstallationer, lejemål	0	0	0	14.516
Toiletrum, lejemål	0	0	0	96.435
Renovering gulv, lejemål	0	0	0	65.894
Budget	0	300.000	350.000	0
I alt	41.550	300.000	350.000	285.996

9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af vinduer (gade)	0	0	1.700.000	0
I alt	0	0	1.700.000	0

Finansiering sker af foreningens likvide beholdning

10. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	139.308	139.000	143.500	139.308
Forsikringer	70.807	63.500	80.000	54.104
I alt	210.115	202.500	223.500	193.412

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

11. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	64.034	50.000	65.000	56.033
Vand	76.390	70.000	80.000	70.483
Renovation m.v.	121.313	121.600	134.000	103.091
I alt	261.737	241.600	279.000	229.607

12. Renholdelse

Viceværtsservice	111.363	107.000	116.000	107.075
Rengøringsartikler m.v.	218	0	0	246
Hovedrengøring	1.363	13.000	13.000	2.269
Snerydning	10.931	10.000	12.000	9.833
Container	12.835	10.000	15.000	15.028
I alt	136.710	140.000	156.000	134.451

13. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	94.988	95.000	98.000	90.465
Administrationshonorar, nøgleoplysninger og deltagelse i generalforsamling	3.500	3.000	4.000	2.750
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse	31.700	31.700	33.000	30.200
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse, rest sidste år	-2.700	0	0	3.913
Advokathonorar	65.625	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	24.019	15.000	25.000	13.539
Bankgebyr og andre gebyrer	6.277	5.000	8.000	5.179
Kontorartikler	2.047	5.000	5.000	1.300
Bestyrelsesmøder og andre møder	438	8.000	8.000	0
Generalforsamling	0	5.000	5.000	0
Bidrag til arrangementer	0	1.000	1.000	0
Telefon	0	1.000	1.500	698
Byg Erfa	4.460	4.500	4.500	4.475
I alt	230.354	174.200	193.000	152.519

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

14. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	18.750	0	0	0
Valuarvurdering	18.750	20.000	20.000	18.750
ABF kontingent	8.690	9.000	9.200	8.833
Ejendommens andel i varmeudgift	13.111	15.000	0	17.253
Varme tomgangsleje	0	0	0	1.009
Arbejdsweekend	0	3.000	3.000	242
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	630
Abonnement, hjemmeside	1.321	0	0	0
I alt	60.622	47.000	32.200	46.717

15. Af- og nedskrivninger

Afskrivning på driftsmateriel og inventar	11.786	11.800	9.500	11.786
I alt	11.786	11.800	9.500	11.786

16. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	5.846	0	36.000	0
I alt	5.846	0	36.000	0

17. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	193.566	190.600	201.200	152.789
Renter, bank	0	0	0	2.278
Renter, kreditorer	0	0	0	24
I alt	193.566	190.600	201.200	155.091

	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
--	---	---	---	-------------

18. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	0	0	0	54
I alt	0	0	0	54

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
19. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	7.926.984	7.926.984
Kostpris pr. 31.12.23	7.926.984	7.926.984
Opskrivninger pr. 01.01	69.373.016	70.973.016
Op- og nedskrivninger i året	-1.300.000	-1.600.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	68.073.016	69.373.016
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	76.000.000	77.300.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	41.500.000	41.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 9. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede og Marlene Kjølhede..

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,20% + inflation på 2,00 % .

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

20. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	240.306	240.306
Kostpris pr. 31.12.23	240.306	240.306
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-191.301	-179.515
Afskrivninger i året	-11.786	-11.786
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-203.087	-191.301
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	37.219	49.005

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

21. Tilgodehavende hos beboere

Tilgodehavende hos beboere	2.913	493
I alt	2.913	493

22. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	22.112	21.486
I alt	22.112	21.486

23. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Renteindtægt 2023	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Kassebeholdning		4.267	899
Nykredit Bank, nr. 0401318290	5.846	355.399	1.693.863
Nykredit, aftalekonto	0	1.500.000	0
I alt		1.859.666	1.694.762

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01	10.829.013	10.526.154
Regulering andre reserver	-1.215.874	302.859
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.23	9.613.139	10.829.013

25. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22
Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2024. Lånet er med afdrag	1.081.000	99,4170	10 år	3,7080	13.616	38.757	450.791	448.163	411.878	450.635
Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2023	1.339.000	99,4170	17 år	3,64692	36.857	52.138	1.219.408	1.212.299	1.153.311	1.205.446
Nykredit lån nr 32: Kontantlån, kontantlånsrente 1,6056 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	7.961.000	82,9920	26 år	1,6056	143.093	220.350	7.085.063	5.880.035	6.996.648	7.216.997
Gæld til realkreditinstitutter i alt					193.566	311.245	8.755.262	7.540.497	8.561.837	8.873.078

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	8.561.837	310.910	8.250.927	6.937.280
I alt	8.561.837	310.910	8.250.927	6.937.280

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

26. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	31.700	30.200
Kreditorer	6.888	5.129
Valuar	18.750	18.750
I alt	57.338	54.079

27. Anden gæld

Opkrævet acontonetværk	54.000	0
Afholdte udgifter til netværk	-54.000	0
Netværksregnskab pr. 31.12.23	0	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	110.010	102.635
Afholdte udgifter til opvarmning	-79.686	-82.426
Varmeregnskab i alt	30.324	20.209
Mellemregning med andelshavere	30.000	31.079
Gæld til lejere, husleje kompensation	0	29.464
Øvrig anden gæld i alt	30.000	60.543
Anden gæld, kortfristet i alt	60.324	80.752

28. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

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 den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.562 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 76.000 t.kr.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	59.578.660	59.167.530
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.561.837	8.873.078
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.540.497	-7.440.608
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	1.021.340	1.432.470
Samlet andelsværdi	60.600.000	60.600.000
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 20x2.		
Fordelingstal er areal i henhold til vedtægternes § 6	2.424	2.424
Værdi pr. fordelingstal	25.000,00	25.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 11.09.23)	25.000,00	

31. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Antal andele	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Århusgade 23, st. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 1. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 1. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 2. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 2. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 3. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 3. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 4. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 4. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 1. th.	1	102,00	2.550	2.550.000
Århusgade 25, 2. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 2. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 3. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 3. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 4. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 4. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 27, st. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Århusgade 27, 1. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 1. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Århusgade 27, 2. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 2. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Århusgade 27, 3. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 3. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Århusgade 27, 4. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 4. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Randersgade 55, st. tv.	1	87,00	2.175	2.175.000
Randersgade 55, st. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 1. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 1. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 2. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 2. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 3. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 3. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 4. tv.	1	116,00	2.900	2.900.000
Århusgade 23, st. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, st. tv.+th.	1	102,00	2.550	2.550.000
Århusgade 27, st. th.	1	57,00	1.425	1.425.000
I alt	37	2.424,00	60.600	60.600.000

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.

32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	33	34	2.214	2.214	2.214
B2 Erhvervsandele	4	4	210	210	210
B3 Boliglejemål	8	8	194	194	194
B4 Erhvervslejemål	3	3	162	162	162
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	48	49	2.780	2.780	2.780

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1976

D2 Ejendommens opførelsesår:
1900

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	76.000.000	77.300.000	27.338	27.806
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.613.139	10.829.013	3.458	3.895
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			13	14
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			89	88
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	116.606	116.606	577	577
H2	Erhvervslejeindtægter	4.000	3.828	20	19
H3	Boliglejeindtægter	12.887	12.783	64	63

32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.23	31.12.22

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	25.000	25.000
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.824	3.033
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	27.824	28.033

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023	2022	2021

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	204	154	155
R	Årets afdrag	128	135	133

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	15	103	101
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	103	101

32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	17.120	14.928
Valuarvurdering	31.353	27.338
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.270	2.851
Foreslået andelskroneværdi	25.000	21.799
Reserver uden for andelskroneværdi	3.966	3.458

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.

33. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

33. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisiko efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

33. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

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.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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,

33. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-12 12:56:32 UTC



Asta Feodora Sjöberg Burhenne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 877372f2-d406-4898-85e9-82730a4e24cb

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-04-12 13:10:46 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

2024-04-14 14:07:32 UTC



Asger Bøving Brorholt Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: fa1ca679-60d9-4461-b90a-ff1f851d6492

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-16 15:37:37 UTC



Henrik Bollerup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 6308fab3-0f81-4fd4-a7f2-f08dd596e77d

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-18 13:16:26 UTC



Sofie Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 9af1f45a-5f5b-4b3f-a1f7-ea1d572b23c4

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-01 11:02:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: CWU6X-GVWA5-A7ZY1-EHWL8-B6X3L-0XC0IB

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.”

Morten Zaroni Lønsbo

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 218c4dc3-c1e4-4ed5-a473-0da8593cfbd9

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-05-01 11:42:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: CWU6X-GVWA5-A7ZY1-EHWL8-B6X3L-0XC0IB

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**