

**Andelsboligforeningen
Vildrose 1**

Årsrapport for 2023
(16. regnskabsår)

Budget for 2024

Administrator:

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 3324 2111

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Vildrose 1
Thomas Koppels Allé 14 A - F, 18 A - F, 20 A - F, 22 A - D og 26 A - D
2450 København SV

CVR nr. 30 96 90 06
Matr. nr.: 547 Kongens Enghave
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 26 beboelsesandele

Bestyrelse

Jan Boyesen (formand)
Rasmus Espholm
Hasse Holst
Morten Tandrup
Jacob Honig

Administrator

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 3324 2111

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vildrose 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

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

København, den 16. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vildrose 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vildrose 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 20 har, som det også fremgår af regnskabet, 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 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 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 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 16. april 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vildrose 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
INDTÆGTER:			
	4.011.660	4.012.000	4.222.800
	15.000	0	0
	2.266	0	0
	10.817.025	0	0
	14.845.951	4.012.000	4.222.800
OMKOSTNINGER:			
	1.455.372	864.900	871.124
	-43.199	0	36.283
	642.590	643.000	642.590
	107.286	90.000	88.088
	48.769	41.000	40.375
	82.296	78.000	77.664
1	71.622	752.905	138.890
	201.175	0	1.203.187
	40.586	40.500	36.897
	17.000	17.000	16.300
	39.600	250.000	0
2	238.111	50.000	178.626
	5.837	5.800	5.655
	8.045	8.000	6.503
	5.908	5.000	3.971
	2.920.998	2.846.105	3.346.153
	11.924.953	1.165.895	876.647
Resultatdisponering:			
	582.825	1.165.895	1.164.914
	11.342.128	0	-288.267
	11.924.953	1.165.895	876.647

Balance pr. 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3	Ejendommens værdi	105.400.000	100.200.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>105.400.000</u>	<u>100.200.000</u>
	Forudbetalt forsikring	41.576	38.065
	Forudbetalt ABF kontingent	4.524	4.329
	Tilgodehavender	<u>46.100</u>	<u>42.394</u>
	Nordea Bank, driftskonto	1.916.963	6.262.478
	Nordea Bank, aftaleindskud	5.000.000	0
	Mellemregning med administrator	21.700	21.600
	Likvide beholdninger	<u>6.938.663</u>	<u>6.284.078</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.984.763</u>	<u>6.326.472</u>
	Aktiver i alt	<u><u>112.384.763</u></u>	<u><u>106.526.472</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>40.929.259</u>	<u>32.178.691</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>24.458.031</u>	<u>27.810.496</u>
	Reserver i alt	<u>24.458.031</u>	<u>27.810.496</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>65.387.290</u>	<u>59.989.187</u>
4	Prioritetsgæld	<u>46.820.105</u>	<u>45.326.171</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>46.820.105</u>	<u>45.326.171</u>
4	Prioritetsgæld	0	1.165.895
	Forudbetalt boligafgift m.v.	27.421	28.919
5	Skyldig omkostninger	<u>149.947</u>	<u>16.300</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>177.368</u>	<u>1.211.114</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.997.473</u>	<u>46.537.285</u>
	Passiver i alt	<u><u>112.384.763</u></u>	<u><u>106.526.472</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Beregning af andelsværdi		
8	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud	<u>16.138.945</u>	<u>16.138.945</u>
	<u>16.138.945</u>	<u>16.138.945</u>
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	15.822.289	14.722.289
Årets regulering til dagsværdi	<u>5.200.000</u>	<u>1.100.000</u>
	<u>21.022.289</u>	<u>15.822.289</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar	7.449.304	6.284.390
Årets afdrag prioritetsgæld	<u>582.825</u>	<u>1.164.914</u>
	<u>8.032.129</u>	<u>7.449.304</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	19.408.745	4.421.118
Årets kursregulering	<u>-11.726.850</u>	<u>14.987.627</u>
	<u>7.681.895</u>	<u>19.408.745</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-26.640.592	-10.488.051
Overført resultat	11.342.128	-288.267
Regulering af reserve til værdiregulering	<u>3.352.465</u>	<u>-15.864.274</u>
	<u>-11.945.999</u>	<u>-26.640.592</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>40.929.259</u></u>	<u><u>32.178.691</u></u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:		
Container	0	5.304
Materialer, værktøj og småanskaffelser	13.293	0
Murer, fuger ved riste	16.088	0
Snedker og tømrer, udskiftning af krydsfinerplade	5.294	0
Tag, rens af nedløb	0	1.563
Ventilation, service	0	47.748
VVS, udskiftning af taghætter	36.947	84.275
	<u>71.622</u>	<u>138.890</u>
Note 2 - Andre honorarer:		
Bunch Bygningsfysik vedr. tagkonstruktion	87.906	99.563
Bunch Bygningsfysik vedr. tagterrasser	0	12.938
Bunch Bygningsfysik, vedr. brandrådgivning	0	19.805
Force Technology, støj	26.517	0
Gaihede, solceller	36.875	0
North, omlægning af lån	46.938	0
Realråd, rådgivningsaftale	0	9.600
Scheel & Co., valuarvurdering	27.250	26.500
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	12.625	10.220
	<u>238.111</u>	<u>178.626</u>
		kr.
Note 3 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Anskaffelsessum inkl. forbedringer		<u>84.377.711</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2023		15.822.289
Årets regulering til dagsværdi		<u>5.200.000</u>
		<u>21.022.289</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023		<u>105.400.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u>59.000.000</u>

Noter

Note 3 - Ejendommens værdi: (fortsat)

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 9. april 2024 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.merc.jur. Og Diplomvaluar Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS, Lyngbyvej 14, 2., 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,95%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 93.600.000 eller 120.700.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering på kr. 91.100.000, foretaget den 27. januar 2020 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.polit Niels Bollerup Andersen, Scheel & Co. ApS, Hammerensgade 1, 1267 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 4,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 80.900.000 eller 104.100.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Note 4 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2023	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2023	Kursværdi 31/12 2023
a)	35.819.000	-35.819.000	0	0	0
b)	9.644.811	-9.061.986	582.825	0	0
c)	20.437.000	0	0	20.437.000	13.117.897
d)	0	34.065.000	0	34.065.000	33.702.208
	<u>65.900.811</u>	<u>-10.815.986</u>	<u>582.825</u>	54.502.000	46.820.105
Kort del af gæld (næste års afdrag)				0	0
				<u>54.502.000</u>	<u>46.820.105</u>

- a) Jyske Realkredit, fastforrentet obligationslån, 1,00%, afdragsfrit
- b) Jyske Realkredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,0842%
- c) Jyske Realkredit, stående obligationslån, 1,00%, forfalder til fuld indfrielse 1/4 2051
- d) Jyske Realkredit, stående obligationslån, 5,00%, forfalder til fuld indfrielse 1/7 2053

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 5 - Skyldig omkostninger:		
Bunch Bygningsfysik	87.906	0
Gjensidige	45.041	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	16.300
	149.947	16.300

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 15.370.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 105.400.000.

Ifølge Vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 7 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		65.387.290
Reserve til værdiregulering		-24.458.031
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. §5 stk. 3	91.100.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-105.400.000	-14.300.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		26.629.259
Andelsindskud		16.138.945
Andelskronens værdi	26.629.259 =	1,650000
	16.138.945	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,430000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,650000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 3,165467.

Noter

Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,650000:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Thomas Koppels Allé 22 D	121	607.024	868.044	1.001.590
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	899.926	1.038.376
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	862.351	995.021
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	905.619	1.044.945
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	882.277	1.018.012
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	942.054	1.086.985
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	876.584	1.011.443
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	914.159	1.054.799
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	876.584	1.011.443
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	919.852	1.061.367
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	875.161	1.009.802
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	907.042	1.046.587
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	869.469	1.003.233
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	934.938	1.078.775
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	869.469	1.003.233
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	912.735	1.053.155
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	891.386	1.028.523
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	848.119	978.598
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	885.693	1.021.954
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	853.812	985.167
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	860.929	993.379
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	892.809	1.030.164
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	855.236	986.811
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	920.705	1.062.352
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	855.236	986.811
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	898.502	1.036.733
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>23.078.691</u>	<u>26.629.259</u>

Note 8 - Nøgleoplysninger

		31.12.23		31.12.22 *	31.12.21 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	26	3.236	3.236	3.236
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	26	3.236	3.236	3.236

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.458.031	7.558

Note 8 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	27

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.240
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	641	271	3.685

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.229
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.365
K3	Teknisk andelsværdi	20.594

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	43	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	372	62
M3	Vedligeholdelse i alt	5	415	84

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55

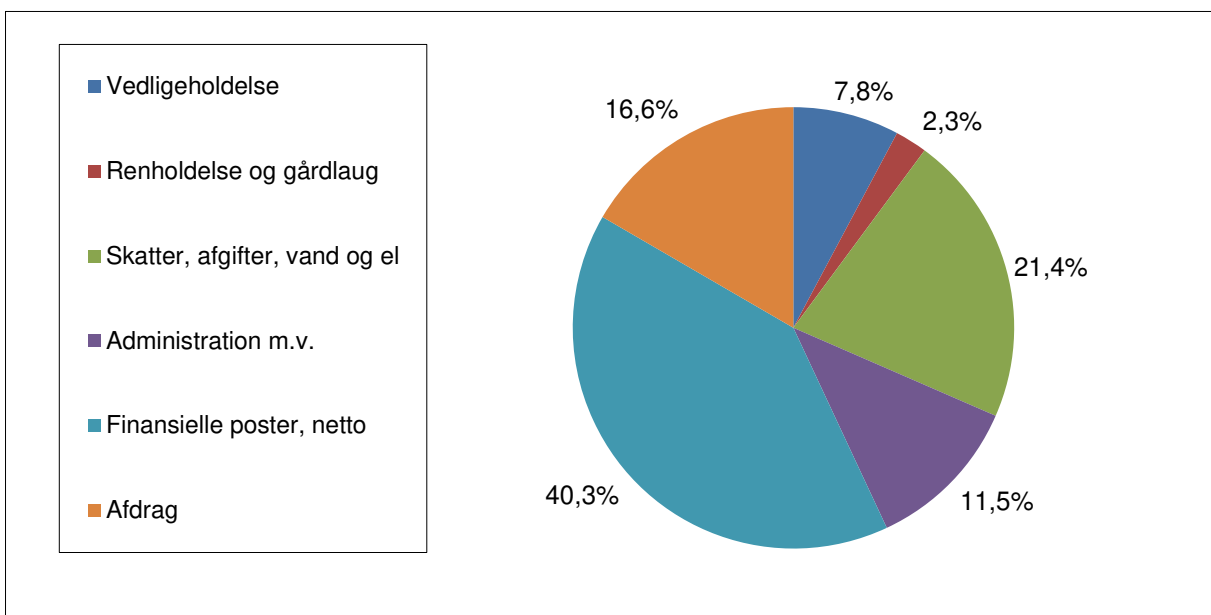
		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	369	360	180

Note 8 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	18.232	18.232
Valuarvurdering	32.571	32.571
Anskaffelsessum (kostpris)	26.075	26.075
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.365	12.365
Foreslået andelsværdi	8.229	8.229
Reserver uden for andelsværdi	7.558	7.558
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.240
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		7,8
Renholdelse og gårdlaug		2,3
Skatter, afgifter, vand og el		21,4
Administration m.v.		11,5
Finansielle poster, netto		40,3
Afdrag		16,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Vildrose 1

Bilag 4 til årsrapporten for 2023

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.458.031	7.558

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.240

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.229
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.365
K3	Teknisk andelsværdi	20.594

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55

Budget for 2024

	Regnskab 2023	Budget 2024 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	4.011.660	4.012.000
Solceller, tilskud Københavns Kommune	15.000	0
Renter, bank	43.199	120.000
Driftsført forudbetaling, fraflytter	2.266	0
Låneomlægning, kursgevinst og omkostn.	10.817.025	0
Indtægter i alt	14.889.150	4.132.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	1.455.372	2.113.000
Grundskyld	642.590	367.000
Dagrenovation	107.286	111.000
Forsikringer	48.769	52.000
Grundejerforeningsbidrag	82.296	80.000
Reparation og vedligeholdelse	71.622	1.024.600
Planlagt vedligeholdelse, træfacader m.v.	201.175	0
Administrationshonorar	40.586	44.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	19.000
Rådgivning vedr. likvidering af forening	39.600	250.000
Andre honorarer	238.111	50.000
ABF kontingent	5.837	5.900
Kontorhold, porto og gebyrer	8.045	8.000
Møde- og foreningsomkostninger	5.908	7.500
Omkostninger i alt	2.964.197	4.132.000
Årets resultat	11.924.953	0
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	582.825	0
Overført resultat	11.342.128	0
Disponeret i alt	11.924.953	0

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2023.

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.”

Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 373c1e3a-c795-4284-a642-88bb01e5ea96

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-04-16 14:38:12 UTC



Morten Tandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: e42bcefa-42da-4a81-9cfc-304eb20cc26d

IP: 62.135.xxx.xxx

2024-04-16 15:16:40 UTC



Jacob Halvor Maagaard Honig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 0223d71d-bddc-40db-88ae-674e85b487ab

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-04-16 17:32:46 UTC



Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: efdc480c-b65a-4302-bd62-4b7a4f267f8f

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-04-17 06:44:38 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-19 10:07:02 UTC



Rasmus Henrik Espholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 094 - AB Vildrose I

Serienummer: 07f393ac-7fd9-436d-829a-42b843e29cbb

IP: 185.118.xxx.xxx

2024-04-29 07:58:46 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**

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.”

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-04-29 09:20:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: A5LIM-GKIDP-G8V21-HFKAC-EEA6O-NQPIW

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>**