

AB Valdemarsgade 65-67

Valdemarsgade 65-67, 1665 København V
CVR-nr. 26 90 95 03

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

Andelsboligforeningen

AB Valdemarsgade 65-67
Valdemarsgade 65-67
1665 København V

CVR-nr.: 26 90 95 03
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Preben Thomsen
Henrik Storland
Michael Rahbek Pedersen
Tabita Brøner

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for AB Valdemarsgade 65-67.

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. 30.06.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2024

Bestyrelse

Preben Thomsen
Formand

Henrik Storland

Michael Rahbek Pedersen

Tabita Brøner

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den / 2024

Dirigent

Til medlemmerne i AB Valdemarsgade 65-67**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, 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. 30.06.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 29. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive AB Valdemarsgade 65-67.

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,35%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 40.100 pr. 30.06.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 3.129 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

Der er foretaget en reservation pr. 30.06.24 på t.DKK 9.066 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.07.23 – 30.06.24 udviser et resultat på DKK -687.481 mod DKK 230.490 sidste år for tiden 01.07.22 - 30.06.23.

Resultatet for 2023/24 er forringet i forhold til 2022/23. Dette skyldes primært større udgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder byggesag vedrørende facade og køkkentrapper, der i år udgør t.DKK 788 mod t.DKK 311 sidste år. De finansielle omkostninger er desuden steget med t.DKK 258 som følge af højere renteniveau.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 30.06.24.
- Ikke anvendt rentetilpasningslån som finansieringsform.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
	854.822	854.822
	129.669	129.669
	47.326	47.478
	257.607	248.176
Indtægter i alt	1.289.424	1.280.145
1 Reparation og vedligeholdelse	-994.725	-426.737
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-224.121	-222.678
3 Ejendomsomkostninger	-93.504	-80.004
4 Foreningsomkostninger	-213.585	-147.203
Omkostninger i alt	-1.525.935	-876.622
Resultat før finansielle poster	-236.511	403.523
Finansielle omkostninger	-406.640	-173.033
Finansielle poster i alt	-406.640	-173.033
Resultat før skat	-643.151	230.490
5 Skat af årets resultat	-44.330	0
Årets resultat	-687.481	230.490

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	391.092	391.092
Gæld til realkreditinstitutter, indfrielse	10.272.812	0
Gæld til realkreditinstitutter, lånoptagelse	-7.321.575	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	3.342.329	391.092

AKTIVER		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Ejendommen, matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
6	Ejendom	40.100.000	40.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	40.100.000	40.500.000
	Anlægsaktiver i alt	40.100.000	40.500.000
	Tilgodehavende hos beboere	72.738	36.622
	Andre tilgodehavender	59.903	41.259
	Periodeafgrænsningsposter	31.506	40.381
	Tilgodehavender i alt	164.147	118.262
7	Likvide beholdninger	1.272.601	2.033.633
	Omsætningsaktiver i alt	1.436.748	2.151.895
	Aktiver i alt	41.536.748	42.651.895

		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	28.782.925	29.182.925
	Overført resultat	-4.788.925	-5.188.925
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	24.552.000	24.552.000
8	Andre reserver	9.065.939	10.244.824
	Andre reserver i alt	9.065.939	10.244.824
	Egenkapital i alt	33.617.939	34.796.824
	Hensættelse til udskudt skat	300.000	300.000
	Hensatte forpligtelser i alt	300.000	300.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	7.350.905	7.004.592
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.350.905	7.004.592
9	Gæld til realkreditinstitutter	111.066	395.585
	Modtagne forudbetalinger og deposita	26.948	26.948
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.710	19.500
5	Selskabsskat	44.330	0
11	Anden gæld	38.850	108.446
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	267.904	550.479
	Gældsforpligtelser i alt	7.618.809	7.555.071
	Passiver i alt	41.536.748	42.651.895
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Fordeling af andelsværdi m.v.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24						
Saldo pr. 01.07.23	558.000	29.182.925	-5.188.925	24.552.000	10.244.824	34.796.824
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-400.000	0	-400.000	0	-400.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-2.924.606	-2.924.606	0	-2.924.606
Kursgevinst indfrielse af lån	0	0	2.833.202	2.833.202	0	2.833.202
Regulering andre reserver	0	0	1.178.885	1.178.885	-1.178.885	0
Årets resultat	0	0	-687.481	-687.481	0	-687.481
Saldo pr. 30.06.24	558.000	28.782.925	-4.788.925	24.552.000	9.065.939	33.617.939

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	0	566
Murer	98.750	0
Snedker	7.500	45.625
Blikkenslager og VVS	85.905	54.689
Varmeanlæg	13.666	0
Elektriker	811	0
Have- og gårdanlæg	0	14.007
Låseservice	0	700
Vedligeholdelse, løbende i alt	206.632	115.587
Byggesag, facade og køkkentrapper	788.093	311.150
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	788.093	311.150
I alt	994.725	426.737
2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	61.224	58.066
Forsikringer	53.978	43.387
El	16.459	33.349
Vand	41.789	42.830
Renovation m.v.	50.671	45.046
I alt	224.121	222.678

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Trappevask	46.500	45.000
Vinduespolering	8.275	1.570
Gårdlaug	25.160	25.160
Kabel-tv/antenne	9.625	4.500
Kontingenter	3.944	3.774
I alt	93.504	80.004

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	832	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	3.274	783
Administration	34.276	43.845
Anden administration	8.010	9.477
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.500	19.500
Varmeregnskabshonorar	11.579	13.913
Bankgebyr og andre gebyrer	7.689	7.087
Administrationsomkostninger i alt	86.160	94.605
Konsulent	102.925	26.187
Valuarvurdering	24.500	24.500
Øvrige omkostninger	0	1.911
Øvrige foreningsomkostninger i alt	127.425	52.598
I alt	213.585	147.203

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
--	----------------	----------------

5. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	44.330	0
I alt	44.330	0

	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
--	-----------------	-----------------

Selskabsskat i balancen:

Beregnet selskabsskat for indeværende år	44.330	0
Selskabsskat i alt	44.330	0

	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
6. Ejendom		
Kostpris pr. 01.07	11.017.075	11.017.075
Kostpris pr. 30.06.24	11.017.075	11.017.075
Opskrivninger pr. 01.07	29.482.925	30.582.925
Opskrivninger i året	-400.000	-1.100.000
Opskrivninger pr. 30.06.24	29.082.925	29.482.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	40.100.000	40.500.000

Ejendommen er valuarvurderet den 9. august 2024 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 3,35%. DFC-modellen indeholder udover lejeindtægter og løbende omkostninger ligeledes modernisering og indretning.

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.24	Indestående 30.06.23
Nordea 5495 497 897	1.272.601	2.033.633
I alt	1.272.601	2.033.633

	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.07	10.244.824	10.672.820
Årets regulering	-1.178.885	-427.996
Andre reserver pr. 30.06.24	9.065.939	10.244.824

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Realkredit Danmark	7.410.000	29 år 2 mdr.	5,1716%	346.031	88.425	7.321.575	7.461.971
Realkredit Danmark	8.395.000	Indfriet	1,1800%	18.223	7.287.032	0	0
Realkredit Danmark	3.130.000	Indfriet	1,0248%	7.219	2.897.355	0	0
I alt				371.473	10.272.812	7.321.575	7.461.971
Låneomkostninger				35.167			
Finansielle omkostninger i alt				406.640			

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.461.971	111.066	7.350.905	6.704.511
I alt	7.461.971	111.066	7.350.905	6.704.511

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 30.06.24.

Foreningen har ingen rentetilpasningslån pr. 30.06.24.

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	20.500	19.500
Valuar	24.500	0
Øvrige	1.710	0
I alt	46.710	19.500

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	18.497	38.061
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	51.700	50.200
Afholdte udgifter til opvarmning	-31.352	-16.575
Varmeregnskab i alt	38.845	71.686
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	36.755
Øvrige	5	5
Øvrig anden gæld i alt	5	36.760
Anden gæld, kortfristet i alt	38.850	108.446

12. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på ca. t.DKK 300.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

I regnskabet er beregning af udskudt skat på t.DKK 300 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering.

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør t.DKK 1.700. Forskellen t.DKK 1.400 anses som eventualforpligtelse.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 7.410.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebreve på t.DKK 170 og t.DKK 4.115.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

14. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Fordelings- tal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
2 Valdemarsgade 65, erhverv	St. tv.	0		54,00			0
4 Valdemarsgade 65	1. tv.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
5 Valdemarsgade 65	1. th.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
6 Valdemarsgade 65	2. tv.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
7 Valdemarsgade 65	2. th.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
8 Valdemarsgade 65	3. tv.	1	108,00		54.000	54.000	2.376.000
10 Valdemarsgade 65	4. tv+4. th	1	108,00		54.000	54.000	2.376.000
12 Valdemarsgade 65	5. tv.+5.th	1	108,00		54.000	54.000	2.376.000
14 Valdemarsgade 65+67, erhverv	St. th+tv	0		226,00			0
15 Valdemarsgade 67, erhverv	St. th.	0		64,00			0
16 Valdemarsgade 67, lejer	1. tv.	0		64,00			0
17 Valdemarsgade 67	1. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
18 Valdemarsgade 67	2. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
19 Valdemarsgade 67	2. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
20 Valdemarsgade 67	3. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
21 Valdemarsgade 67	3. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
22 Valdemarsgade 67	4. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
23 Valdemarsgade 67	4. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
24 Valdemarsgade 67	5. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
25 Valdemarsgade 67	5. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
I alt		16	1.116,00	408,00	558.000	558.000	24.552.000

Lejlighed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er erhverv. Lejlighed nr. 1, 3 og 14 er sammenlagt og udlejes samlet og lejlighed nr. 8 og 9 er sammenlagt.

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 500.

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	44,0000	44,0000

15. 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		
	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23	30.06.22
B1 Andelsboliger	16	17	1.116	1.116	1.116
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	1	64	64	64
B4 Erhvervslejemål	3	3	344	344	344
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	20	21	1.524	1.524	1.524

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2002.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1896.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Ikke aktuelt, se dog vedtægternes §5.

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

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

Ja Nej

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

DKK pr. kvm

30.06.24 30.06.23 30.06.24 30.06.23

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip 40.100.000 40.500.000 26.312 26.575

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 9.065.939 10.244.824 5.949 6.722

30.06.24 30.06.23

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 23 25

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%

81 81

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

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	984.482	984.482	882	882	
H2	Erhvervslejeindtægter	257.607	257.607	231	231	
H3	Boliglejeindtægter	47.254	47.109	42	42	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				30.06.24	30.06.23	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			22.000	22.000	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			5.539	4.842	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			27.539	26.842	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023/24	2022/23	2021/22
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		-616	207	223	
R	Årets afdrag		2.995	350	346	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	136	76	298
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	517	204	0
M3 Vedligeholdelse i alt	653	280	298

16. 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

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.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 tabrisici 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.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler i andelsboligloven. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-12-02 13:31:06 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-12-03 05:43:37 UTC



Henrik Krøldrup Storland

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0e71f879-fa20-44e8-8eda-a74ea1add4e

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-12-04 14:35:45 UTC



Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7dc5453d-f63c-4855-9e8e-bde1e0af9f8c

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-12-04 15:54:20 UTC



Michael Rahbek Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 08ef01e1-afb1-43c8-a08a-d7e6ddcd9fd5

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-04 16:10:22 UTC



Morten Egholm Alsted

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-12-16 22:36:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2QAEO-7CWV8-INASU-Y15SD-CVOI5-HEVAK

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.”

Lars Thorsager Jensen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-12-17 09:10:14 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>**