

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
CVR-nr. 31 70 24 53

Adresse

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
2300 København S

Bestyrelse

Ivan Jankovic (Formand)
Adrian Khodabadehlou
Sascha Agnethe Jensen
Signe Worsøe Larsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 242 111

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2024

Bestyrelse

Ivan Jankovic

Adrian Khodabadehlou

Sascha Agnethe Jensen

Signe Worsøe Larsen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 29. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for 2023 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i

Anvendt regnskabspraksis

årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	budget 2023	2022
2	Boligafgift	3.187.326	3.126.137	3.065.026
3	Lejeindtægter	601.279	595.185	644.925
4	Øvrige indtægter	100.987	0	114.679
		<u>3.889.592</u>	<u>3.721.322</u>	<u>3.824.630</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	93.355	97.937	93.254
	Elforbrug	-63	0	147
5	Administrations- og foreningsomkostninger	220.868	205.158	241.167
6	Vedligeholdelse, løbende	3.061	550.000	43.556
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (byfornyelsesprojekt, jf. note 10)	1.805.845	0	0
	Fælles udgifter til ejerforeningen	876.962	877.000	876.961
		<u>3.000.028</u>	<u>1.730.095</u>	<u>1.255.085</u>
	Resultat før finansielle poster	889.564	1.991.227	2.569.545
7	Finansielle indtægter	3.407	0	2.015
	Kursgevinst, låneomlægning	0	0	8.355.480
	Kurstab og låneomkostninger, låneomlægning	0	0	-252.478
8	Finansielle omkostninger	-1.698.064	-1.698.064	-857.014
	Resultat før skat	<u>-805.093</u>	<u>293.163</u>	<u>9.817.548</u>
9	Skat af årets resultat	0	-50.000	-311.760
	Årets resultat	<u>-805.093</u>	<u>243.163</u>	<u>9.505.788</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-3.147.845	0	4.005.474
	Overført restandel af årets resultat	2.342.752	243.163	5.500.314
	Disponeret i alt	<u>-805.093</u>	<u>243.163</u>	<u>9.505.788</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-805.093	243.163	9.505.788
	Betalte prioritetsafdrag	-269.168	-269.168	-1.111.864
		<u>-1.074.261</u>	<u>-26.005</u>	<u>8.393.924</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 0076a, kostpris pr. 31. december 2023	<u>55.787.400</u>	<u>55.427.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.787.400</u>	<u>55.427.400</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Igangværende byggeprojekt (byfornyelsesprojekt, badeværelser)	<u>143.750</u>	<u>100.000</u>
		<u>143.750</u>	<u>100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.931.150</u>	<u>55.527.400</u>
	Omsætningsaktiver		
	Restancer	0	24.967
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5	14.256	10.069
	Grundejernes Investeringsfond	<u>483.297</u>	<u>429.532</u>
		<u>497.553</u>	<u>464.568</u>
11	Likvide beholdninger	<u>8.404.050</u>	<u>8.352.098</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.901.603</u>	<u>8.816.666</u>
	Aktiver i alt	<u>64.832.753</u>	<u>64.344.066</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Egenkapital		
	Andelsindskud	704.625	688.725
	Overført resultat mv.	12.232.251	7.489.611
		<u>12.936.876</u>	<u>8.178.336</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	7.563.331	10.711.176
	Reserve for kursudsving i prioritetsgæld	793.522	2.800.000
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	483.297	429.532
		<u>8.840.150</u>	<u>13.940.708</u>
	Egenkapital i alt	<u>21.777.026</u>	<u>22.119.044</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	39.815.920	40.363.322
	Depositum og forudbetalt leje	250.870	267.370
		<u>40.066.790</u>	<u>40.630.692</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Kortfristet andel af langfristet gæld	278.234	0
13	Varmeregnskab	23.810	17.420
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	29.970	1.129.915
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22 m.fl. - byfornyelsesprojekt	2.165.845	0
	Selskabsskat	311.760	311.760
14	Øvrig gæld	179.318	135.235
		<u>2.988.937</u>	<u>1.594.330</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>43.055.727</u>	<u>42.225.022</u>
	Passiver i alt	<u>64.832.753</u>	<u>64.344.066</u>
1	Andelskroneberegning		
15	Eventualforpligtelse		
16	Nøgleoplysninger og nøgletal		
17	Fordeling af andelskroneværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2023	2022
Boliger	2.282	300	684.600	652.800
Erhverv	110	37,50	4.125	4.125
Solgt i årets løb	53	300	15.900	31.800
Usolgte andele	265		0	0
Erhverv	230		0	0
	<u>2.940</u>		<u>704.625</u>	<u>688.725</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			7.489.611	4.426.724
Tillægsværdi nye andele			447.175	414.292
Regulering, GI			-53.765	-51.719
Overført til/fra reserve for kursudsving i prioritetsgæld			2.006.478	-2.800.000
Overført restandel af årets resultat			<u>2.342.752</u>	<u>5.500.314</u>
			<u>12.232.251</u>	<u>7.489.611</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>12.936.876</u>	<u>8.178.336</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			10.711.176	6.705.702
Årets hensættelse			0	4.005.474
Anvendt af årets hensættelse			-3.147.845	0
			<u>7.563.331</u>	<u>10.711.176</u>
Reserve for kursudsving i prioritetsgæld				
Saldo primo			2.800.000	0
Årets hensættelse			-2.006.478	2.800.000
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>793.522</u>	<u>2.800.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>8.356.853</u>	<u>13.511.176</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)				
Reserve primo			429.532	377.813
Reserveret i året (indbetaling + renter)			53.765	51.719
Anvendt i året (udbetaling + renter)			0	0
			<u>483.297</u>	<u>429.532</u>
Andre reserver (bunden) i alt			<u>483.297</u>	<u>429.532</u>
Andre reserver i alt			<u>8.840.150</u>	<u>13.940.708</u>
Egenkapital i alt			<u>21.777.026</u>	<u>22.119.044</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

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

a)	Anskaffelsessummen	55.787.400
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	63.900.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	52.000.000
	--- 000 ---	

Egenkapital jf. regnskabet **21.777.026**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -8.840.150

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	63.900.000	
Bogført værdi	<u>55.787.400</u>	<u>8.112.600</u>
		21.049.476

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	40.094.154	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>39.300.632</u>	<u>793.522</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **21.842.998**

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2023 704.625

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2023 31,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31,00

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,70% inkl. inflation.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	25,00
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	19,13

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	3.168.490	3.107.911	2.930.918
	Boligafgifter, erhverv	18.836	18.226	18.226
	Forbedringsforhøjelse	0	0	115.882
		<u>3.187.326</u>	<u>3.126.137</u>	<u>3.065.026</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	213.449	189.606	277.227
	Lejeindtægter, erhverv	421.779	405.579	383.874
	Tomgangsleje	-33.949	0	-16.176
		<u>601.279</u>	<u>595.185</u>	<u>644.925</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Fremlejeafgift	86.197		96.273
	Nøgler og skilte	0		670
	Mellemregning, tidligere administrator	0		2.500
	Afregning, deposita og forudbetalt leje, lejelejliger	14.790		15.236
		<u>100.987</u>	<u>0</u>	<u>114.679</u>
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	31.158	31.158	28.325
	Andet administrationshonorar	56.685	20.000	67.240
	Revision og regnskab	24.500	25.000	24.000
	Kontorhold, porto og gebyrer	14.188	15.000	14.622
	Administrationsomkostninger	<u>126.531</u>	<u>91.158</u>	<u>134.187</u>
	Generalforsamling og møder	2.860	1.000	918
	Beboeraktiviteter	2.567	3.000	2.667
	Bestyrelsesgodtgørelse	18.700	20.000	19.750
	Vurdering, lejelejligheder til salg	8.984	40.000	14.819
	Advokathonorar	8.285	0	21.826
	Valuarhonorar	50.000	50.000	47.000
	Tab på debitorer	2.941	0	0
	Foreningsomkostninger	<u>94.337</u>	<u>114.000</u>	<u>106.980</u>
	I alt	<u>220.868</u>	<u>205.158</u>	<u>241.167</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
6.	Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	3.061		2.000
	Rengøring, solgte lejebolig	0		41.556
	Renovering af lejeboliger	0	400.000	0
	Budgetteret vedligeholdelse		150.000	
		<u>3.061</u>	<u>550.000</u>	<u>43.556</u>
7.	Finansielle indtægter			
	Grundejernes Investeringsfond	3.407		2.015
		<u>3.407</u>	<u>0</u>	<u>2.015</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.698.064	1.698.064	856.632
	Renteudgifter bank	0	0	382
		<u>1.698.064</u>	<u>1.698.064</u>	<u>857.014</u>
9.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	50.000	311.760
	Regulering af skat tidligere år	0	0	0
		<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>311.760</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 0076a, Sundbyøster, København, kostpris pr. 31. december 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	55.000.000	427.400	0	55.427.400
Tilgang, byfornyelsesprojekt	0	2.165.845	0	2.165.845
Vedligeholdelsesandel, (overført til driften)		-1.805.845		-1.805.845
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	55.000.000	787.400	0	55.787.400
Regnskabsmæssig værdi	55.000.000	787.400	0	55.787.400

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 52.000.000

Valuarvurdering pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport af 7. marts 2024

63.900.000

11. Likvide beholdninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nordea Bank, 9031 855761	4.719.820	4.719.820
Nordea Bank, 6290 279552	3.684.230	3.632.278
	<u>8.404.050</u>	<u>8.352.098</u>

Noter til årsrapporten

12. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån	13.152.154	13.690.651	94,6000	12.951.356
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	26.942.000	26.942.000	97,8000	26.349.276
	<u>40.094.154</u>	<u>40.632.651</u>		<u>39.300.632</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån	501.839	269.168	278.234
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	1.196.225	0	0
	<u>1.698.064</u>	<u>269.168</u>	<u>278.234</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån	28,75 år	-	-
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	28,75 år	8,75 år	-

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
13. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	75.290	78.520
Køb af varme	-71.790	-95.720
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	20.310	34.620
	<u>23.810</u>	<u>17.420</u>

14. Øvrig gæld		
Grant Thornton	24.500	24.000
Forudbetalt boligafgift m.m.	90.466	45.215
Bestyrelsesgodtgørelse	0	21.050
Mellemregning Sjeldani Administration	10	10
Udlæg beboere	12.217	0
Valuarvurdering	50.000	35.000
Diverse regninger	2.125	9.960
	<u>179.318</u>	<u>135.235</u>

Noter til årsrapporten

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 40.094.154, er der stillet sikkerhed på kr. 40.442.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 55.787.400.

Der er tinglyst ejerpantebrev i matr. nr. 0076a, Sundbyøster, København, nom. kr. 3.500.000. Ejerpantebrevet er underpantsat til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

Der er den 17. december 2021 modtaget tilsagn om byfornyelsesstøtte i forbindelse med renovering af facader, vinduer, stigestrange og badeværelser (kun for andelsboligforeningen). Tilsagnet er givet til hele ejendommen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 A, og er dermed både tilsagn om støtte til Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 (som omfatter 45 boliger) og til Ejerforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 (som omfatter 5 boliger). Den samlede maksimale udgør kr. 4.292.925 (inkl. støtte til etablering af badeværelser) af ombygningsudgifterne estimeret til i alt kr. 10.403.776

Der vil blive tinglyst en deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, når byggeregnskabet er godkendt. Den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer skal fradrages i andelsværdien fra når tilskuddet modtages. Fradraget skal foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	2.176	2.282	40	2.335
B2 Erhvervsandele	110	110	1	110
B3 Boliglejemål	424	318	5	265
B4 Erhvervslejemål	230	230	3	230
	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				

D1 Stiftelsesår	2008
D2 Ejendommens opførelsesår	1898

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.900.000	21.735
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	8.840.150	3.007
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	13,83%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	1.316	1.370	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		171	
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	173	1.834	
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	64	587	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	3.061	0%	
	Øvrige omkostninger	2.996.967	60%	
	Finansielle poster, netto	1.694.657	34%	
	Afdrag	269.168	5%	
	I alt	<u>4.963.853</u>	<u>100%</u>	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>82%</u>	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>840</u>	<u>3.974</u>	<u>-329</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	21.268	17.687	
	Valuarvurdering	26.135	21.735	
	Anskaffelsessum (kostpris)	22.817	18.975	
K1	Foreslået andelsværdi	8.934		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.969		
K3	Teknisk andelsværdi	22.903		
	Reserver uden for andelsværdi	3.616		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	12	15	1
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>12</u>	<u>15</u>	<u>1</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		23%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>638</u>	<u>465</u>	<u>110</u>

Noter til årsrapporten

Note 17 Fordeling af andelskroneværdi pr. 31. december 2023




Andels

nr. Adresse	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
4 Øresundsvej 22, 1. th.	26.100	809.086
5 Øresundsvej 22, 2.	42.000	1.301.978
6 Øresundsvej 22, 3. tv.	15.900	492.891
7 Øresundsvej 22, 3. th.	26.100	809.086
8 Øresundsvej 22, 4. tv.	15.900	492.891
9 Øresundsvej 22, 4. th.	26.100	809.086
11 Øresundsvej 24, st. th.	15.600	483.592
12 Øresundsvej 24, 1. tv.	15.900	492.891
14 Øresundsvej 24, 2. tv.	15.900	492.891
15 Øresundsvej 24, 2. th.	15.600	483.592
16 Øresundsvej 24, 3. tv.	15.900	492.891
17 Øresundsvej 24, 3. th.	15.600	483.592
18 Øresundsvej 24, 4. tv.	15.900	492.891
19 Øresundsvej 24, 4. th.	15.600	483.592
20 Kirkegårdvej 1, st. tv.	15.300	474.292
21 Kirkegårdvej 1, st. th.	15.900	492.891
22 Kirkegårdvej 1, 1.tv.	15.300	474.292
23 Kirkegårdvej 1, 1.th.	15.900	492.891
25 Kirkegårdvej 1, 2. th.	15.900	492.891
26 Kirkegårdvej 1, 3. tv.	15.300	474.292
27 Kirkegårdvej 1, 3. th.	15.900	492.891
28 Kirkegårdvej 1, 4. tv.	15.300	474.292
29 Kirkegårdvej 1, 4. th.	15.900	492.891
30 Kirkegårdvej 3, st. tv.	15.900	492.891
31 Kirkegårdvej 3, st. th.	15.900	492.891
32 Kirkegårdvej 3, 1. tv.	15.900	492.891
33 Kirkegårdvej 3, 1. th.	15.900	492.891
34 Kirkegårdvej 3, 2. tv.	15.900	492.891
35 Kirkegårdvej 3, 2. th.	15.900	492.891
36 Kirkegårdvej 3, 3. tv.	15.900	492.891
37 Kirkegårdvej 3, 3. th.	15.900	492.891
38 Kirkegårdvej 3, 4. tv.	15.900	492.891
39 Kirkegårdvej 3, 4. th.	15.900	492.891
40 Kirkegårdvej 5, st.	24.600	762.587
41 Kirkegårdvej 5, 1. tv.	15.900	492.891
42 Kirkegårdvej 5, 1. th.	16.800	520.791
43 Kirkegårdvej 5, 2. tv.	15.900	492.891
45 Kirkegårdvej 5, 3. tv.	15.900	492.891
46 Kirkegårdvej 5, 3. th.	16.800	520.791
48 Kirkegårdvej 5, 4. th.	16.800	520.791
50 Kirkegårdvej 5A, baghuset (erhvervsandel)	4.125	127.873
	<u>704.625</u>	<u>21.842.998</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

<p>Ivan Jankovic Bestyrelsesformand Serienummer: 70f223f3-d76f-4806-9415-4e8803612310 IP: 89.150.xxx.xxx 2024-04-29 20:36:39 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Adrian Khodabadehlou Bestyrelsesmedlem Serienummer: 9a8baaeb-450e-4a67-9bda-0e0a2b5a5f75 IP: 87.52.xxx.xxx 2024-04-29 22:54:40 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Sascha Agnethe Jensen Bestyrelsesmedlem Serienummer: 0f942b57-cfa0-4923-b499-3ffefa701c64 IP: 77.241.xxx.xxx 2024-04-30 05:44:36 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Carsten Østergaard Volden Administrator Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457 IP: 195.225.xxx.xxx 2024-04-30 08:34:08 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Signe Worsøe Larsen Bestyrelsesmedlem Serienummer: f26714e9-a7b3-41ca-aad7-caf2bc5c68a2 IP: 217.74.xxx.xxx 2024-05-05 21:24:28 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Anders Holmgaard Christiansen Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936 Statsautoriseret revisor Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6 IP: 94.189.xxx.xxx 2024-05-06 08:21:35 UTC</p> <p>Mit  </p>

Penneo dokumentnøgle: 3L8D2-1QJCS-QUP17-N3HGJ5Q74K-GIHF4

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**