



**ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEHUSET**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**Foreningsoplysninger**

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

**Erklæringer**

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-22
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21-22
---------------------------	-------



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Smedehuset Ryesgade 70 & 70A-C 2100 København Ø  CVR-nr.: 69 07 87 10 Stiftet: 1. januar 1982 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Bestyrelse</b>	Silje Kærn Berggren, formand Morten Borbjerg Jakobsen Stefan M. Frederiksen Signe Andersen Sara W. Christensen
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. september 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Silje Kærn Berggren  
Formand

\_\_\_\_\_  
Morten Borbjerg Jakobsen

\_\_\_\_\_  
Stefan M. Frederiksen

\_\_\_\_\_  
Signe Andersen

\_\_\_\_\_  
Sara W. Christensen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Smedehuset skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024.

København, den 23. september 2024

Administrator:

\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration A/S



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedehuset*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 ledelsen 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 23. september 2024

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### Skat

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.

### Likviditetsresultat

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Fibernet.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

#### Egenkapital

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

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.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligloven.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**


		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....	1	1.451.062	1.392.848	1.392.849
Lejeindtægter.....	2	40.114	33.579	33.579
Vaskeriindtægter.....		25.868	3.500	24.405
Øvrige indtægter.....	3	39.428	0	3.500
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.556.472</b>	<b>1.429.927</b>	<b>1.454.333</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-166.239	-157.000	-138.992
Forbrugsafgifter.....	5	-142.928	-158.000	-140.862
Renholdelse.....	6	-84.150	-106.000	-77.987
Fælles drift.....	7	-54.612	-60.000	-56.022
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-299.362	-250.000	-286.567
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-50.000	0	-413.288
Administrationsomkostninger.....	10	-292.024	-232.000	-281.180
Afskrivninger.....	11	-1.000	-1.000	-1.000
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.090.315</b>	<b>-964.000</b>	<b>-1.395.898</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>466.157</b>	<b>465.927</b>	<b>58.435</b>
Andre finansielle indtægter.....	12	1.829	0	2.286.241
Andre finansielle omkostninger.....	13	-457.513	-435.500	-499.494
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-455.684</b>	<b>-435.500</b>	<b>1.786.747</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>10.473</b>	<b>30.427</b>	<b>1.845.182</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>10.473</b>	<b>30.427</b>	<b>1.845.182</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		10.473	30.427	1.845.182
Kursgevinst ved indfrielse af lån.....		0	0	-2.286.241
Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	-157.524
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar...		1.000	1.000	1.000
Kurstab ved optagelse af nyt lån.....		0	0	157.761
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>11.473</b>	<b>31.427</b>	<b>-439.822</b>



## BALANCE 30. JUNI

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2024 kr.</b>	<b>2023 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		12.962.347	12.962.347
Fibernet.....		0	1.000
Renovering af vinduer og altandøre.....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>14</b>	<b>12.962.347</b>	<b>12.963.347</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.962.347</b>	<b>12.963.347</b>
Andre tilgodehavender.....		4.592	0
Periodeafgrænsningsposter.....		44.279	29.144
Antenneregnskab.....		0	1.429
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>48.871</b>	<b>30.573</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>15</b>	<b>893.495</b>	<b>918.278</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>942.366</b>	<b>948.851</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.904.713</b>	<b>13.912.198</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Overført resultat.....		-7.908.242	-7.197.417
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-7.908.242</b>	<b>-7.197.417</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		11.260.570	10.539.272
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>11.260.570</b>	<b>10.539.272</b>
Reserve for byfornyelsestilskud.....		75.000	75.000
<b>Andre reserver (bunden).....</b>		<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>11.335.570</b>	<b>10.614.272</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.427.328</b>	<b>3.416.855</b>
Prioritetsgæld.....	16	10.341.000	10.341.000
Deposita og forudbetalt leje.....		200	200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.341.200</b>	<b>10.341.200</b>
Mellemregning med beboere, netto.....		9.055	46.993
Mellemregning administrator.....		1.991	7.693
Anden gæld.....	17	89.754	57.836
Varmeregnskab.....		35.385	41.621
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>136.185</b>	<b>154.143</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.477.385</b>	<b>10.495.343</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.904.713</b>	<b>13.912.198</b>
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI



EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-7.197.417	-11.023.327
Overførsel til/fra andre poster.....	-721.298	1.980.728
Rest af årets resultat.....	10.473	1.845.182
	<b>-7.908.242</b>	<b>-7.197.417</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-7.908.242</b>	<b>-7.197.417</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	10.539.272	12.520.000
Overførsel til/fra andre poster.....	721.298	-1.980.728
	<b>11.260.570</b>	<b>10.539.272</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>11.260.570</b>	<b>10.539.272</b>
<b>Reserve for byfornyelsestilskud</b>		
Reserve primo.....	75.000	75.000
	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>11.335.570</b>	<b>10.614.272</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.427.328</b>	<b>3.416.855</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Budget 2023/24 kr.</b>	<b>Regnskab 2022/23 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	1.222.472	1.164.258	1.164.259	
Boligafgift, altaner betales til og med juni 2046.....	228.590	228.590	228.590	
	<b>1.451.062</b>	<b>1.392.848</b>	<b>1.392.849</b>	
<b>Lejeindtægter</b>				<b>2</b>
Erhvervsleje.....	30.114	29.379	29.379	
Leje, fælleslokale.....	10.000	4.200	4.200	
	<b>40.114</b>	<b>33.579</b>	<b>33.579</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Ventelistegebyrer.....	3.990	0	3.500	
Tilskud fra Bygningspuljen.....	35.438	0	0	
	<b>39.428</b>	<b>0</b>	<b>3.500</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	114.153	115.000	112.577	
Bygningsforsikring og selvrisko.....	50.936	42.000	24.358	
Erhvervsansvarsforsikring.....	1.150	0	2.057	
	<b>166.239</b>	<b>157.000</b>	<b>138.992</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>5</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	38.113	75.000	71.006	
Vandforbrug.....	85.626	75.000	69.856	
Varme, fællesarealer.....	15.421	8.000	0	
Fællesantenne, driftført saldo.....	3.768	0	0	
	<b>142.928</b>	<b>158.000</b>	<b>140.862</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Renovation.....	83.607	80.000	77.220	
Snerydning, grus og saltning.....	0	10.000	0	
Rengøringsartikler.....	236	5.000	0	
Abonnementer.....	0	10.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	307	1.000	767	
	<b>84.150</b>	<b>106.000</b>	<b>77.987</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Budget 2023/24 kr.</b>	<b>Regnskab 2022/23 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Løn, ejendomsfunktionær.....	54.480	60.000	55.900	
AER.....	132	0	122	
	<b>54.612</b>	<b>60.000</b>	<b>56.022</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>8</b>
VVS.....	67.104	0	4.483	
Murer.....	118.370	0	0	
Tømrer og snedker.....	3.721	0	106.978	
Elektriker.....	26.624	0	336	
Maler.....	2.922	0	0	
Varmeanlæg.....	73.278	0	46.550	
Låsesmed.....	649	0	1.960	
Teknisk rådgivning.....	0	50.000	118.013	
Have- og gårdanlæg.....	4.127	0	0	
Værktøj, maskiner m.m.....	2.567	0	2.358	
Fælleslokaler.....	0	0	5.889	
Diverse vedligeholdelse.....	0	200.000	0	
	<b>299.362</b>	<b>250.000</b>	<b>286.567</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>9</b>
Facaderenovering.....	0	0	413.288	
Renovering af vinduer og altandøre.....	50.000	0	0	
	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>413.288</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>10</b>
Ejendomsadministration.....	67.742	67.500	117.231	
Øvrige administrationsomkostninger.....	23.520	10.000	9.540	
Revisor.....	30.875	27.000	28.500	
Anden rådgivning.....	0	0	8.750	
Teknisk rådgivning.....	68.875	0	0	
Kontingenter.....	5.296	10.000	9.971	
Kontorartikler mv.....	391	0	117	
Bankgebyrer m.m.....	8.533	7.500	6.928	
Telefon og internet.....	0	0	239	
Valuar.....	16.500	30.000	48.125	
Tab på tilgodehavender.....	-3.640	0	0	
Varmeregnskabshonorar.....	22.756	15.000	0	
Beboeraktivitet.....	2.662	10.000	595	
Møder.....	1.917	10.000	7.351	
Gårdlaug.....	41.460	45.000	43.533	
Repræsentation.....	5.137	0	300	
	<b>292.024</b>	<b>232.000</b>	<b>281.180</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023/24 kr.</b>	<b>Budget 2023/24 kr.</b>	<b>Regnskab 2022/23 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Afskrivninger</b>				<b>11</b>
Afskrivning bygninger .....	1.000	1.000	1.000	
	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>12</b>
Renteindtægter bank .....	1.829	0	0	
Kursgevinst ved indfrielse af lån .....	0	0	2.286.241	
	<b>1.829</b>	<b>0</b>	<b>2.286.241</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>13</b>
Renteomkostninger bank .....	0	5.500	5.683	
Prioritetsrenter .....	457.454	430.000	336.049	
Låneomk. og kurstab ved optagelse af nyt lån ..	0	0	157.762	
Diverse renteomkostninger .....	59	0	0	
	<b>457.513</b>	<b>435.500</b>	<b>499.494</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>14</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Fibernet</b>	<b>Renovering af vinduer og altandøre</b>	
Kostpris 1. juli 2023 .....	12.962.347	10.000	0	
Tilgang .....	0	0	50.000	
Afgang, vedligehold vinduer og altandøre* .....	0	0	-50.000	
<b>Kostpris 30. juni 2024 .....</b>	<b>12.962.347</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023 .....	0	9.000	0	
Årets afskrivninger .....	0	1.000	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024 .....</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024 .....</b>	<b>12.962.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
* Fordeling af den igangværende byggesag er skønsmæssigt anslået af administrator.				
<b>Likvide beholdninger</b>				<b>15</b>
Indestående i pengeinstitutter .....		1	0	
Arbejdernes Landsbank, kt. 5314-241361 .....		890.426	913.064	
Arbejdernes Landsbank, kt. 5314-0246924 .....		3.068	5.214	
		<b>893.495</b>	<b>918.278</b>	



## NOTER

Note

## Prioritetsgæld

16

	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark.....	2.524.000	0	0	35.336	2.524.000	1.847.568
Realkredit Danmark.....	7.817.000	0	0	422.118	7.817.000	7.817.000
	<b>10.341.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>457.454</b>	<b>10.341.000</b>	<b>9.664.568</b>
					<b>2024</b> kr.	<b>2023</b> kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Lang del af gæld (mere end 1 år).....	10.341.000	10.341.000
	<b>10.341.000</b>	<b>10.341.000</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	10.341.000	10.341.000

## Informationer om indregnede lån

1) Realkredit Danmark 1% obligationslån, afdragsfrit til og med 2029, hovedstol t.kr. 2.524, rentesats: 1% p.a., restløbetid 25,50 år

2) Realkredit Danmark 5% obligationslån, afdragsfrit til og med 2033, hovedstol t.kr. 7.817, rentesats: 5% p.a., restløbetid 28,5 år

## Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Lånenes oprindelige hovedstol androg i alt t.kr. 4.800. Lånenes restgæld indgår ikke i balancen og i foreningens opgørelse af andelsværdien efter § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, idet der er fuld ydelsesstøtte til lånene.

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Anden gæld</b>		
Gæld, skattekonto.....	1.966	0
A-skat og ATP m.m. ....	1.907	2.123
Feriepengeforpligtelse.....	2.838	2.838
Skyldig revisor.....	30.250	28.500
Diverse omkostningskreditorer.....	52.793	24.375
	<b>89.754</b>	<b>57.836</b>

17



## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

18

#### Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Realkredit Danmark A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Ophørsbeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke forventer at sælge den sidste udlejede lejlighed.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 10.341 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 12.962. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 61.500 i henhold til valuarvurdering.

Endvidere ligger grunde og bygninger ligeledes til sikkerhed for foreningens byfornyelseslån med hovedstol på t.kr. 4.800.

Herudover er der tinglyst 4 afgiftspantebreve på i alt t.kr. 3.764, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Der er den 2. maj 2022 tinglyst en deklaration, der omhandler en andelshavers modtagelse af byfornyelsestilskud. Det fremgår af deklarationen, at andelshaveren af foreningen har modtaget t.kr. 75 i tilskud. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 1. juli 2041. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tilskud fratrækkes ved opgørelsen af andelskroneværdien frem til den 1. juli 2041.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2024		30-6-2023		30-6-2022	
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	26	2.099	2.099	2.099	2.099
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	48	48	48	48
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>28</b>	<b>2.147</b>	<b>2.147</b>	<b>2.147</b>	<b>2.147</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1881

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
			<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			
		61.500.000	28.645	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
		11.260.570	5.245	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
			18	

**Nøgleoplysninger (fortsat)**

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

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	719
H2 Erhvervslejeindtægter	15
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	879	5

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	19.679
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.543
K3 Teknisk andelsværdi	24.222

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	212	133	139
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renowing	105	192	23
M3 Vedligeholdelse i alt	317	325	162

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19 %
Alternativ friværdi	83 %

	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	75	0



## NOTER

Note

21

### Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -7.908.242.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 14).....	12.972.347
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	61.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	31.500.000

Herudover kan der ske pristalsregulering af den offentlige ejendomsvurdering, der vil betyde 20,468% tillæg til værdien i nr. 3 ovenfor.

Ejendommen blev den 30. juli 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde fra STAD VALUAR til en kontant handelspris på kr. 61.500.000 pr. 30. juni 2024.

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, littera b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Dette gælder også, såfremt der indtræffes andre væsentlige, ikke-driftsledte ændringer.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2024.....		-7.908.242
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	61.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>12.962.347</u>	48.537.653
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.341.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.664.568</u>	676.432
Foreningens formue pr. 30. juni 2024.....		41.305.843
	<u>41.305.843</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.099,00	19.678,82

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge anden kilde i følgende brøk:

$$\frac{41.305.843}{2.099,00} \times \text{areal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 19.678,82.

Sidste års godkendte andelskrone udgjorde kr. 19.678,82.

## NOTER



### Note

De på ejendommen opførte 35 altaner er foreningens ejendom, og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.


I henhold til vedtægter er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny valuarvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes eller reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

# 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><b>Signe Andersen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: <code>signeand05@yahoo.dk</code> IP: 188.120.xxx.xxx 2024-09-24 14:20:27 UTC</p> 	<p><b>Morten Borbjerg Jakobsen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: <code>e7767b28-9823-47a5-a6f4-bb512d0ca0f6</code> IP: 188.120.xxx.xxx 2024-09-24 14:42:41 UTC</p> 
<p><b>Carsten Østergaard Volden</b> Administrator Serienummer: <code>cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457</code> IP: 195.225.xxx.xxx 2024-09-26 11:16:44 UTC</p> 	<p><b>Sara Wienke Christiansen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: <code>4295c3a5-f0a8-4c0b-95bd-ffda00b2d7f4</code> IP: 130.226.xxx.xxx 2024-09-27 09:08:45 UTC</p> 
<p><b>Silje Kærn Berggreen</b> Bestyrelsesformand Serienummer: <code>7ebda203-b9bb-4a8b-aea3-39c33c26e4bf</code> IP: 188.120.xxx.xxx 2024-09-30 18:21:41 UTC</p> 	<p><b>Stefan Mylleager Frederiksen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: <code>cdb0496b-aa05-4d78-a726-09ea0e326e56</code> IP: 188.120.xxx.xxx 2024-10-02 12:48:34 UTC</p> 

Penneo dokumentnøgle: 6561C-YPIDB-2NFBA-7WQ4B-A010X-8ZBIY

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 Jørgen Rasmussen**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-10-02 12:50:30 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>**