

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Kronborggade 7-9

c/o SJELDANI Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Årsrapport for 2023/2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. februar 2023 - 31. januar 2024	10
Balance pr. 31. januar 2024	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2024	13
Noter til årsrapporten, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten, øvrige	15
Noter til årsrapporten, nøgletal og nøgleoplysninger	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Kronborggade 7-9
CVR nr. 68 07 42 15

Adresse

Kronborggade 7-9
2200 København N

Bestyrelse

Lars Venbjerg, formand
Andrea Vinblad Thuesen
Birgitte Horsten
Enzo Hansen
Simon Birch Torbensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf. nr. +45 33 24 21 11

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf. nr. +45 33 11 02 20

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2023 – 31. januar 2024 for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2023 – 31. januar 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2024

Bestyrelse

Lars Venbjerg

Formand

Andrea Vinblad Thuesen

Birgitte Horsten

Enzo Hansen

Simon Birch Torbensen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 27. maj 2024

Administrator

SJELDANI Boliadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforening Kronborggade 7-9

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024, 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. januar 2024, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. januar 2024 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 Kronborggade 7-9 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 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 fejlinformation, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 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.

København, den 27. maj 2024

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34 20 99 36

Jan Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE nr. 9567

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt 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 (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, mv.) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Dog afskrives altanerne over 30 år.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar og driftsmateriel mv.	5 – 10 år	0 – 20%
Altaner	30 år	0 – 20%

Anvendt regnskabspraksis

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.

Passiver

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.

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.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel 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. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, 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. februar 2023 - 31. januar 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023/2024	budget 2023/2024	2022/2023
2	Boligafgifter	1.077.028	1.077.028	1.077.028
3	Lejeindtægter	71.196	70.698	70.698
4	Øvrige indtægter	1.190	5.500	1.190
		1.149.414	1.153.226	1.148.916
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	96.376	100.300	100.300
	El-forbrug	20.391	20.000	30.555
	Renovation	65.985	60.000	59.477
5	Forsikringer og abonnementer	66.196	62.000	60.550
6	Anden renholdelse	151.111	137.000	142.616
	Antenneregnskab	1.893	5.500	5.459
7	Administrations- og foreningsomkostninger	150.153	152.238	152.926
8	Vedligeholdelse, løbende	41.615	63.100	55.530
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.164	4.000	3.845
13	Afskrivning altaner	91.484	91.484	91.484
		689.368	695.622	702.742
	Resultat før finansielle poster	460.046	457.604	446.174
9	Finansielle indtægter	339	0	0
10	Finansielle omkostninger	114.911	114.900	117.376
	Resultat før skat	345.474	342.704	328.798
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	345.474	342.704	328.798
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	103.000	103.000	103.000
	Overført restandel af årets resultat	242.474	239.704	225.798
	Disponeret i alt	345.474	342.704	328.798
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	345.474	342.704	328.798
	Betalte prioritetsafdrag	-394.357	-397.619	-393.468
	Regnskabsmæssig afskrivninger, jf. ovenfor	91.484	91.484	91.484
	Disponeret i alt	42.601	36.569	26.814

Balance pr. 31. januar 2024

Note	Aktiver	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Dagsværdi pr. 31. januar 2024	49.614.000	51.601.000
13	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>192.973</u>	<u>192.973</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>49.806.973</u>	<u>51.793.973</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Andre tilgodehavender	52.584	47.409
18	Vandregnskab	0	9.476
	Periodeafgrænsningsposter	<u>56.580</u>	<u>60.093</u>
		<u>109.164</u>	<u>116.978</u>
15	Likvide midler	<u>508.276</u>	<u>343.941</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>617.440</u>	<u>460.919</u>
	Aktiver i alt	<u>50.424.413</u>	<u>52.254.892</u>

Balance pr. 31. januar 2024

Note	Passiver	2023/2024	2022/2023
	Egenkapital		
	Andelskapital	21.000	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.678.129	38.573.645
	Overført resultat mv.	2.311.141	2.079.334
		39.010.270	40.673.979
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.667	0
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	286.000	183.000
		296.667	183.000
	Egenkapital i alt	39.306.937	40.856.979
	Hensatte forpligtelser		
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	35.115	30.951
		35.115	30.951
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	10.176.444	10.576.254
		10.176.444	10.576.254
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af prioritetsgæld	399.807	394.355
	Altanprojekt, indbetalinger fra andelshavere	199.547	208.864
	Deposita	6.852	6.852
	Afregning salg af andele	11.680	0
17	Varmeregnskab	83.623	21.322
18	Vandregnskab	17.131	0
19	Vaskeri	92.698	74.419
20	Øvrig gæld	94.579	84.896
		905.917	790.708
	Gældsforpligtelser i alt	11.082.361	11.366.962
	Passiver i alt	50.424.413	52.254.892
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2024

	<u>Antal</u>	<u>Pris</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Andelsindskud				
Boliger	19	1.000	19.000	19.000
Erhverv	2	1.000	2.000	2.000
Usolgt andele	<u>2</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
	23		21.000	21.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			38.573.645	40.081.161
Årets opskrivning			0	0
Årets nedskrivning			-1.895.516	-1.507.516
			<u>36.678.129</u>	<u>38.573.645</u>
Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			2.079.334	1.853.536
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			-10.667	0
Overført restandel af årets resultat			242.474	225.798
			<u>2.311.141</u>	<u>2.079.334</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>39.010.270</u>	<u>40.673.979</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			10.667	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>10.667</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			183.000	80.000
Årets hensættelse			103.000	103.000
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>286.000</u>	<u>183.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>296.667</u>	<u>183.000</u>
Egenkapital i alt			<u>39.306.937</u>	<u>40.856.979</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. januar 2024

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	13.759.227
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. januar 2024	49.614.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	22.900.000

Egenkapital jf. regnskabet	39.306.937	
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	<u>-296.667</u>	39.010.270

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	49.614.000	
Bogført værdi	<u>49.614.000</u>	<u>0</u>
		39.010.270

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	10.576.251	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.780.188</u>	<u>1.796.063</u>
		40.806.333
Byfornyelse Københavns Kommune, tinglyst deklaration		<u>-2.397.333</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 38.409.000

Fordelingstal 21

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. januar 2024 1.829.000

Ejendommen er pr. 31. januar 2024 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,45% inkl. inflation.

Værdi pr. indskudt andelskrone har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. januar 2024	kr.	1.829.000
Værdi pr. 31. januar 2023	kr.	1.920.427
Værdi pr. 31. januar 2022	kr.	1.850.000
Værdi pr. 31. januar 2021	kr.	1.650.000
Værdi pr. 31. januar 2020	kr.	1.500.000

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2023/2024</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgift, boliger	893.045	893.045	893.045
Boligafgift, altaner	106.877	106.877	106.877
Boligafgift, erhverv	77.106	77.106	77.106
	<u>1.077.028</u>	<u>1.077.028</u>	<u>1.077.028</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, bolig	43.787	43.289	43.289
Lejeindtægter, erhverv	27.409	27.409	27.409
	<u>71.196</u>	<u>70.698</u>	<u>70.698</u>
4. Øvrige indtægter			
Individuelle forbedringer	1.190	5.500	1.190
	<u>1.190</u>	<u>5.500</u>	<u>1.190</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	57.213	53.000	51.376
Glasforsikring	3.004	3.000	2.888
Ansvarsforsikring	3.962	4.000	4.180
Arbejdsskadeforsikring	2.017	2.000	2.106
	<u>66.196</u>	<u>62.000</u>	<u>60.550</u>
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	79.997	75.000	73.844
Skadedyrsbekæmpelse	1.625	0	0
Graffitirens	9.044	0	8.581
Fælles gårdlaugsbidrag	59.905	62.000	60.191
Anden renholdelse	540	0	0
	<u>151.111</u>	<u>137.000</u>	<u>142.616</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	47.472	47.738	46.348
Administrationshonorar, andre	12.912	10.000	10.370
Revision og regnskab	25.000	25.000	23.000
Revisor, rest sidste år	2.625	0	4.715
Kontorartikler, porto, gebyrer, m.m.	7.434	5.000	5.523
Vand- og varmeregnskabs-honorar	25.160	23.000	23.532
	<u>120.603</u>	<u>110.738</u>	<u>113.488</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023/2024</u>	Ikke revideret budget <u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger, fortsat			
Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, mødeudgifter mv.	1.430	5.000	1.511
Valuar	21.875	22.000	21.875
Selvrisiko, forsikring	0	0	10.577
Kontingent ABF	1.469	4.500	4.218
Arrangementer og fællesarbejdsdage	3.182	0	1.257
Foreningens andel af vand- / varme	1.594	10.000	0
	<u>29.550</u>	<u>41.500</u>	<u>39.438</u>
I alt	<u>150.153</u>	<u>152.238</u>	<u>152.926</u>
8. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	35.875		11.733
Kolakservice	1.400		1.625
Elektriker	0		21.779
Varmeanlæg	0		3.434
Port- / dørtelefonanlæg	0		1.959
Gård og have	252		0
Rådgivning, konsulentbistand mv.	4.088		0
Rådgivning, vedligeholdelsesplan	0		15.000
Budgettet vedligeholdelse	0	63.100	0
	<u>41.615</u>	<u>63.100</u>	<u>55.530</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	339	0	0
	<u>339</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	0	0	2.476
Prioritetsrenter og bidrag	114.911	114.900	114.900
	<u>114.911</u>	<u>114.900</u>	<u>117.376</u>
11. Skat af årets resultat			
Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-			
mæssig udlejning. Der er skattemæssigt underskud til modregning, hvorfor der ikke påhviler			
foreningen skat til betaling.			

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 2670 og 2671, Udenbys Klædebo, København

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.230.000	12.529.227	13.759.227
Kostpris ultimo	1.230.000	12.529.227	13.759.227
Afskrivninger primo	0	731.872	731.872
Årets afskrivninger	0	91.484	91.484
Afskrivninger ultimo	0	823.356	823.356
Op- og nedskrivninger primo	0	0	38.573.645
Årets opskrivninger	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	-1.895.516
Opskrivninger ultimo	0	0	36.678.129
Regnskabsmæssig værdi	1.230.000	11.705.871	49.614.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2024 i henhold til vurdering af 6. marts 2024 af Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og dimplomvaluar Mikkel Scheel. Den offentlige ejendoms-vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 22.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 49.614.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,45% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger for ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	847 kr. / m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.640 kr. / m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr. / m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,8 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 13.759.227.

Noter til årsrapporten

		<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>	
13. Inventar, driftsmateriel mv.				
Kostpris primo		268.850	268.850	
Tilgang / afgang		0	0	
Kostpris ultimo		<u>268.850</u>	<u>268.850</u>	
Afskrivninger primo		75.877	75.877	
Årets afskrivninger		0	0	
Afskrivninger ultimo		<u>75.877</u>	<u>75.877</u>	
Regnskabsmæssig værdi		<u>192.973</u>	<u>192.973</u>	
14. Andre tilgodehavender				
Betalt revisorregning vedrørende anden forening		25.000	25.000	
Ista, dobbelt betaling af faktura		0	1.325	
Mellemregning administrator		27.584	21.084	
		<u>52.584</u>	<u>47.409</u>	
15. Likvide midler				
Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto		2.667	0	
Arbejdernes Landsbank		505.609	343.941	
		<u>508.276</u>	<u>343.941</u>	
16. Prioritetsgæld				
	Restgæld	Obligationsrestgæld	Kurs	Kursværdi
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%	1.434.219	1.490.183	71,0400	1.058.626
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	3.082.310	3.204.098	71,0400	2.276.191
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	1.962.959	2.040.520	71,0400	1.449.585
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%	1.580.651	1.599.866	97,6100	1.561.629
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%	2.516.112	2.573.847	94,5727	2.434.157
	<u>10.576.251</u>	<u>10.908.514</u>		<u>8.780.188</u>
		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%		17.990	53.844	54.289
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%		37.565	102.005	102.817
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%		23.923	64.962	65.478
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%		3.195	76.083	78.928
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%		32.238	97.463	98.295
		<u>114.911</u>	<u>394.357</u>	<u>399.807</u>

Noter til årsrapporten

	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>
16. Prioritetsgæld, fortsat			
Nr. Låneoplysninger			
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%	24 år	-	-
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	27 år	-	-
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	27 år	-	-
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%	21,3 år	-	1. april 2025
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%	23,3 år	-	1. april 2027
		2023/2024	2022/2023
17. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		53.814	53.814
Køb af varme		-38.969	-32.433
Afregning		68.778	-59
		83.623	21.322
18. Vandregnskab			
Vand indbetalt aconto		18.195	18.195
Køb af vand		-24.673	-26.135
Afregning		23.609	-1.536
		17.131	-9.476
19. Vaskeri			
Saldo primo		74.419	59.617
Korrektion primo		2.685	0
Vaskeriindtægter		19.930	19.555
Vaskeriomkostninger		-4.336	-4.753
		92.698	74.419
20. Øvrig gæld			
Grant Thornton		25.000	23.000
Ejendomsskat		8.592	13.997
Forudbetalt boligafgift mv.		35.938	47.899
Kreditorer		25.049	0
		94.579	84.896

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter kr. 10.576.251, er der stillet sikkerhed på kr. 12.362.809 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. januar 2024 på kr. 49.614.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende med Arbejdernes Landsbank er der tinglyst ejerpantebrev, nominelt kr. 600.000 i ejendommen matr. nr. 2670 og 2671, Udenbys Klædebo, København, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 49.614.000.

Tilskud til byfornyelse

Ejendommen er offentligt byfornyet med afslutning pr. 31. maj 2017. I denne forbindelse har foreningen modtaget offentligt kontant tilskud på kr. 2.397.333. Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra dato for arbejdernes afslutning for en højere pris end kr. 27.958.669 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

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, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 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

22. 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	31.01.2022	31.01.2023	31.01.2024	31.01.2024
	BBR areal m²	BBR areal m²	Antal	BBR areal m²
B1 Andelsboliger	1.577	1.577	19	1.577
B2 Erhvervsandele	206	206	2	206
B3 Boliglejemål	83	83	1	83
B4 Erhvervslejemål	60	60	1	60
	<u>1.926</u>	<u>1.926</u>	<u>23</u>	<u>1.926</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.926</u>	<u>1.926</u>	<u>23</u>	<u>1.926</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X	
C3			
D1 Stiftelsesår			1982
D2 Ejendommen opførelsesår			1899
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			Handelsvurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020			Nej
		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		49.614.000	25.760
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		296.667	154
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0,60%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har 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

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal	Gns kr. / pr.	
Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	andels m ²	kr. / m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	497	562
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel m ²	43	374
H2 Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m ²	15	457
H3 Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²	25	529

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	41.615	3%
Øvrige omkostninger	647.753	54%
Finansielle poster, netto	114.911	10%
Afdrag	394.357	33%
I alt	1.198.636	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

94%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m ²	208	184	194
	<u>208</u>	<u>184</u>	<u>194</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.844	11.890
Valuarvurdering	27.826	25.760
Anskaffelsessum (kostpris)	7.717	7.144
K1 Foreslået andelsværdi	21.542	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.869	
K3 Teknisk andelsværdi	27.411	
Reserver uden for andelsværdi	166	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel m ²	19	29	22
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel m ²	<u>19</u>	<u>29</u>	<u>22</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom)

78%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m ²	223	221	221
	<u>223</u>	<u>221</u>	<u>221</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.”

Birgitte Sofia Horsten

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9

Serienummer: 133b5f21-df76-4364-989b-7ed7bbc36ba3

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-06-13 08:37:55 UTC



Lars Borch Egevang Venbjerg

Bestyrelsesformand

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9

Serienummer: 371750ba-3b4d-4f13-95ae-6843e49662f3

IP: 77.233.xxx.xxx

2024-06-13 12:54:27 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9

Serienummer: 2bbd50ae-30d0-4da2-bc6b-2d3060c757d7

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-06-13 19:51:52 UTC



Andrea Viinblad Thuesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9

Serienummer: 3c018a6d-1370-485c-bece-72796615f914

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-14 08:03:22 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-15 12:00:11 UTC



Enzo Ulf Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 101 AB - Kronborggade 7-9

Serienummer: 97ec844d-17a6-4fe2-8a7a-1a4072310a7a

IP: 94.18.xxx.xxx

2024-06-19 12:12:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: D0A6Q-E8B2Q-BUHBW-ZZ00E-MLGQG-UE7AQ

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.”

Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: 4026f755-996d-479a-aea0-ec86edfbaa4c

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-22 06:49:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: D0AGQ-E8B2Q-BUHBW-ZZQ0E-MLGQG-UE7AQ

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**