

Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

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

Årsrapport for 2022/2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. februar 2022 - 31. januar 2023	10
Balance pr. 31. januar 2023	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2023	13
Noter til årsrapporten, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten, øvrige	15
Noter til årsrapporten, nøgletal og nøgleoplysninger	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Kronborggade 7-9
CVR nr. 68 07 42 15

Adresse

Kronborggade 7-9
2200 København N

Bestyrelse

Birgitte Horsten, formand
Nadja Tange-Olsen
Andrea Vinblad Thuesen
Enzo Hansen
Mikkel Langford

Administrator

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

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret 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 2022 – 31. januar 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2022 – 31. januar 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2023

Bestyrelse

Birgitte Horsten

Formand

Nadja Tange-Olsen

Andrea Vinblad Thuesen

Enzo Hansen

Mikkel Langford

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 2. maj 2023

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 2022 - 31. januar 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. januar 2023, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. januar 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 2. maj 2023

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34 20 99 36

Jan Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE nr. 9567

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for 2022/2023 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 fremførsel.

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 21, 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 2022 - 31. januar 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022/2023	budget 2022/2023	2021/2022
2	Boligafgifter	1.077.028	1.082.890	1.092.207
3	Lejeindtægter	70.698	70.068	70.068
4	Øvrige indtægter	1.190	0	2.690
		1.148.916	1.152.958	1.164.965
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	100.300	100.300	100.300
	El-forbrug	30.555	16.500	16.427
	Renovation	59.477	50.575	51.264
5	Forsikringer og abonnemeter	60.550	49.000	47.738
6	Anden renholdelse	142.616	135.000	142.340
	Antenneregnskab	5.459	-840	28.236
7	Administrations- og foreningsomkostninger	152.926	143.857	167.401
8	Vedligeholdelse, løbende	55.530	63.100	35.761
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.845	4.000	3.818
12	Afskrivning altaner	91.484	91.484	91.484
		702.742	652.976	684.769
	Resultat før finansielle poster	446.174	499.982	480.196
9	Finansielle omkostninger	117.376	110.439	109.730
	Resultat før skat	328.798	389.543	370.466
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	328.798	389.543	370.466
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	103.000	103.000	60.000
	Overført restandel af årets resultat	225.798	286.543	310.466
	Disponeret i alt	328.798	389.543	370.466
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	328.798	389.543	370.466
	Betalte prioritetsafdrag	-393.468	-397.619	-398.379
	Regnskabsmæssig afskrivninger, jf. ovenfor	91.484	91.484	91.484
	Disponeret i alt	26.814	83.408	63.571

Balance pr. 31. januar 2023

Note	Aktiver	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Dagsværdi pr. 31. januar 2023	51.601.000	53.200.000
12	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>192.973</u>	<u>192.973</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.793.973</u>	<u>53.392.973</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	0	260
13	Andre tilgodehavender	47.409	22.409
14	Vandregnskab	9.476	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>60.093</u>	<u>62.244</u>
		<u>116.978</u>	<u>84.913</u>
15	Likvide midler	<u>343.941</u>	<u>437.641</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>460.919</u>	<u>522.554</u>
	Aktiver i alt	<u>52.254.892</u>	<u>53.915.527</u>

Balance pr. 31. januar 2023

Note	Passiver	2022/2023	2021/2022
	Egenkapital		
	Andelskapital	21.000	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	38.573.645	40.081.161
	Overført resultat mv.	2.079.334	1.853.536
		40.673.979	41.955.697
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	183.000	80.000
		183.000	80.000
	Egenkapital i alt	40.856.979	42.035.697
	Hensatte forpligtelser		
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	30.951	27.106
		30.951	27.106
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	10.576.254	10.966.194
		10.576.254	10.966.194
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af prioritetsgæld	394.355	397.883
	Altanprojekt, indbetalinger fra andelshavere	208.864	218.181
	Deposita	6.852	6.852
17	Varmeregnskab	21.322	92.434
14	Vandregnskab	0	22.146
18	Vaskeri	74.419	59.617
19	Øvrig gæld	84.896	89.417
		790.708	886.530
	Gældsforpligtelser i alt	11.366.962	11.852.724
	Passiver i alt	52.254.892	53.915.527
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2023

	<u>Antal</u>	<u>Pris</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</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			40.081.161	36.089.677
Årets opskrivning			0	3.991.484
Årets nedskrivning			<u>1.507.516</u>	<u>0</u>
			38.573.645	40.081.161
Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			1.853.536	1.543.070
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			0	0
Overført restandel af årets resultat			<u>225.798</u>	<u>310.466</u>
			2.079.334	1.853.536
Egenkapital før andre reserver			40.673.979	41.955.697
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			0	0
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			80.000	20.000
Årets hensættelse			103.000	60.000
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			183.000	80.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt			183.000	80.000
Egenkapital i alt			40.856.979	42.035.697

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. januar 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	13.759.227
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. januar 2023	51.601.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	22.900.000

Egenkapital jf. regnskabet	40.856.979	
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	<u>-183.000</u>	40.673.979

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	51.601.000	
Bogført værdi	<u>51.601.000</u>	0
		<u>40.673.979</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	10.970.609	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.918.287</u>	2.052.322
		<u>42.726.301</u>
Byfornyelse Københavns Kommune, tinglyst deklARATION		<u>-2.397.333</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele **40.328.968**

Fordelingstal 21

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. januar 2023 **1.920.427**

Ejendommen er pr. 31. januar 2023 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,35% inkl. inflation.

Værdi pr. indskudt andelskrone har udviklet sig således:

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
Værdi pr. 31. januar 2019	kr.	1.550.292
Værdi pr. 31. januar 2018	kr.	1.200.000

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2022/2023</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgift, boliger	893.045	897.094	897.094
Boligafgift, altaner	106.877	108.690	118.007
Boligafgift, erhverv	77.106	77.106	77.106
	<u>1.077.028</u>	<u>1.082.890</u>	<u>1.092.207</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, bolig	43.289	42.659	42.659
Lejeindtægter, erhverv	27.409	27.409	27.409
	<u>70.698</u>	<u>70.068</u>	<u>70.068</u>
4. Øvrige indtægter			
Individuelle forbedringer	1.190	0	1.190
Gebyr for manglende deltagelse i arbejdsdage	0	0	1.500
	<u>1.190</u>	<u>0</u>	<u>2.690</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	51.376	40.000	38.645
Glasforsikring	2.888	2.800	2.857
Ansvarsforsikring	4.180	4.100	4.163
Arbejdsskadeforsikring	2.106	2.100	2.073
	<u>60.550</u>	<u>49.000</u>	<u>47.738</u>
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	73.844	75.000	74.278
Graffitirens	8.581	0	8.157
Fælles gårdlaugsbidrag	60.191	60.000	59.905
	<u>142.616</u>	<u>135.000</u>	<u>142.340</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	46.348	43.157	41.900
Administrationshonorar, andre	10.370	10.000	19.995
Revision og regnskab	23.000	23.000	22.000
Revisor, rest sidste år	4.715	0	0
Kontorartikler, porto, gebyrer, m.m.	5.523	3.500	4.219
Vand- og varmeregnskabshonorar	23.532	23.000	19.752
	<u>113.488</u>	<u>102.657</u>	<u>107.866</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>Ikke revideret budget 2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger, fortsat			
Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, mødeudgifter mv.	1.511	10.000	7.386
Valuar	21.875	21.000	21.473
Advokat	0	0	23.750
Selvrisiko, forsikring	10.577	0	0
Kontingent ABF	4.218	4.200	4.104
Arrangementer og fællesarbejdsdage	1.257	0	1.340
Foreningens andel af vand- / varme	0	6.000	1.482
	<u>39.438</u>	<u>41.200</u>	<u>59.535</u>
I alt	<u>152.926</u>	<u>143.857</u>	<u>167.401</u>
8. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	11.733		5.824
Kolakservice	1.625		16.645
Elektriker	21.779		0
Murer	0		1.594
Varmeanlæg	3.434		1.326
Port- / dørtelefonanlæg	1.959		5.388
Låsesmed	0		4.580
Materialer og småanskaffelser	0		404
Rådgivning, vedligeholdelsesplan	15.000		0
Budgettet vedligeholdelse	0	63.100	0
	<u>55.530</u>	<u>63.100</u>	<u>35.761</u>
9. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	2.476	3.000	2.291
Prioritetsrenter og bidrag	114.900	107.439	107.439
	<u>117.376</u>	<u>110.439</u>	<u>109.730</u>
10. 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.			

Noter til årsrapporten

11. 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
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.230.000</u>	<u>12.529.227</u>	<u>13.759.227</u>
Afskrivninger primo	0	640.388	640.388
Årets afskrivninger	0	91.484	91.484
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>731.872</u>	<u>731.872</u>
Op- og nedskrivninger primo	0	0	40.081.161
Årets opskrivninger	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	1.507.516
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>38.573.645</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.230.000</u>	<u>11.797.355</u>	<u>51.601.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2023 i henhold til vurdering af 10. marts 2023 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. 51.601.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,35% 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	817 kr. / m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.610 kr. / m ²
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr. / m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 4 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>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	268.850	268.850
Tilgang	0	0
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>
13. Andre tilgodehavender		
Betalt revisorregning vedrørende anden forening	25.000	0
Ista, dobbelt betaling af faktura	1.325	1.325
Mellemregning administrator	21.084	21.084
	<u>47.409</u>	<u>22.409</u>
14. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	-18.195	-18.195
Køb af vand	26.135	23.472
Afregning	1.536	-27.423
	<u>9.476</u>	<u>-22.146</u>
15. Likvide midler		
Arbejdernes Landsbank	343.941	437.641
	<u>343.941</u>	<u>437.641</u>

Noter til årsrapporten

16. Prioritetsgæld	Restgæld	Obligations-	Kurs	Kursværdi
		restgæld		
Nr. Låneoplysninger				
Nykredit, kontantlån, 0,8256%	1.488.063	1.548.513	69,0740	1.069.620
Nykredit, kontantlån, 0,7940%	3.184.315	3.314.717	69,0740	2.289.608
Nykredit, kontantlån, 0,7940%	2.027.921	2.110.967	69,0740	1.458.129
Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%	1.656.734	1.600.422	103,5858	1.657.810
Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%	2.613.576	2.666.574	91,6202	2.443.120
	10.970.609	11.241.193		8.918.287
		Renter og		Kortfristet
		bidrag	Afdrag i året	andel af
Nr. Låneoplysninger				prioritetsgæld
Nykredit, kontantlån, 0,8256%		18.647	53.402	53.843
Nykredit, kontantlån, 0,7940%		38.777	101.199	102.005
Nykredit, kontantlån, 0,7940%		24.695	64.448	64.961
Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%		3.344	76.239	76.083
Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%		29.437	98.180	97.463
		114.900	393.468	394.355
		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger				
Nykredit, kontantlån, 0,8256%		25 år	-	-
Nykredit, kontantlån, 0,7940%		28 år	-	-
Nykredit, kontantlån, 0,7940%		28 år	-	-
Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%		22,3 år	-	1. april 2025
Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%		24,3 år	-	1. april 2027
			2022/2023	2021/2022
17. Varmeregnskab				
Varme indbetalt aconto			53.814	53.814
Køb af varme			-32.433	-33.870
Afregning			-59	72.490
			21.322	92.434

Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
18. Vaskeri		
Saldo primo	59.617	46.554
Vaskeriindtægter	19.555	20.282
Vaskeriomkostninger	-4.753	-7.219
	<u>74.419</u>	<u>59.617</u>
19. Øvrig gæld		
Revisor	23.000	21.500
Ejendomsskat	13.997	13.105
Vand- og varmeregnskabshonorar	0	20.762
Forudbetalt boligafgift mv.	47.899	34.050
	<u>84.896</u>	<u>89.417</u>

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter kr. 10.970.609, er der stillet sikkerhed på kr. 12.362.809 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. januar 2023 på kr. 51.601.000

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. 51.601.000.

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 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv., fortsat

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 boliglejemål 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

20. 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		31.01.2021	31.01.2022	31.01.2023	31.01.2023
		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
		1.926	1.926	23	1.926
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6	I alt	1.926	1.926	23	1.926

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
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr. 51.601.000	Gns. kr. pr. m ² 26.792
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	183.000	95
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,35%	

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

20. 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	501	566	
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	24	526	
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
	Kr.	I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger	55.530	5%	
Øvrige omkostninger	647.212	53%	
Finansielle poster, netto	117.376	10%	
Afdrag	393.468	32%	
I alt	1.213.586	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	63	208	184
	<u>63</u>	<u>208</u>	<u>184</u>
Beregneede nøgletal for foreningen	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total	
Offentlig ejendomsvurdering	12.844	11.890	
Valuarvurdering	28.941	26.792	
Anskaffelsessum (kostpris)	7.717	7.144	
K1 Foreslået andelsværdi	22.619		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.117		
K3 Teknisk andelsværdi	28.735		
Reserver uden for andelsværdi	103		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel m ²	42	19	29
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>42</u>	<u>19</u>	<u>29</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	100	223	221
	<u>100</u>	<u>223</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

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kronborggade

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-07-23 13:01:19 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration og dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-07-26 13:06:52 UTC



Nadja Tange-Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: 6f1b5262-9ca0-4b7b-8a57-fec419c19003

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-07-26 14:11:52 UTC



Andrea Viinblad Thuesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-07-26 17:33:16 UTC



Mikkel Langford

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-158721311965

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-07-27 06:10:27 UTC



Enzo Ulf Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade

Serienummer: PID:9208-2002-2-601040361039

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-08-01 13:18:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: OYDUH-J1XSE-D24AA-WJSEO-LV6P6-4EQEI

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 i 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: 94.255.xxx.xxx

2023-08-01 13:36:24 UTC



Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration og dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-08-02 07:00:12 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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>