



**Andelsboligforeningen Fenbo**  
**c/o SJELDANI Boligadministration**

**P. Knudsens Gade 1**

**2450 København SV**

**CVR nr. 34 00 33 86**

**Årsrapport for 2023/24**

**med valuarvurdering pr. 31. marts 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København, den

Dirigent:

**Administrator:**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
Telefon. 33 24 21 11

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger .....	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning.....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 5
Resultatopgørelse .....	Side 6
Balance:	
Aktiver .....	Side 7
Passiver .....	Side 8
Noter 1 - 13.....	Side 9 - 11
Noter 14 - Nøgletal.....	Side 11
Noter 15 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 12 - 15

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen Fenbo  
c/o SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
CVR nr. 34 00 33 86

**Bestyrelse**

Mie Ehrhorn	Formand
Lea Broberg Carlander	Næstformand
Sigrid Kroager Hansen	

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
CVR nr. 35 67 79 68

**Revisor**

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum  
CVR nr. 17 81 13 71

**Bank**

Nordea Bank

### Ledelsespåtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 26.422 og en egenkapital på kr. 19.072.627, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. marts 2024, herunder andelskronens værdi, jfr. note 13.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Mie Ehrhorn  
Formand

---

Lea Broberg Carlander  
Næstformand

---

Sigrid Kroager Hansen

### Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Fenbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

København, den

**Administrator:**

---

SJELDANI Boligadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Fenbo

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fenbo for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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.

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

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

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

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

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

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 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 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.

Farum, den  
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
CVR nr. 17 81 13 71

Vita Gunborg  
Registreret revisor  
MNE nr. 7492

**Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven og samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelsen**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. marts 2024.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. marts 2024.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 26.422 foreslås overført til næste år.

**Balancen****Aktiver**

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Ejendommens altaner indgår ikke i vurderingen idet udgiften er afholdt af den enkelte andelshaver.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

**Passiver**

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdi reguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Realiserede kurstab/kursgevinster ved omlægning af lån.
- Urealiserede kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejelejligheder til andelshavere.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

Prioritetsgæld kr. 3.983.338 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne indfri gælden pr. 31/03 2024.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boliglejemål. Der betales dog ikke skat for 2023/24.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 2024**

<b>Indtægter:</b>	Noter	2023/24	2022/23
Boligafgift.....		441.048	441.048
Udlejningsindtægter.....		42.761	42.000
Indtægter i alt .....		<u>483.809</u>	<u>483.048</u>
 <b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter.....	1	40.648	53.696
Forbrugsafgifter, forsikring og renholdelse.....	2	225.451	225.451
Vedligeholdelse, løbende.....	3	3.939	3.666
Administrationsomkostninger.....	4	100.158	55.851
Øvrige foreningsomkostninger.....	5	0	0
		<u>370.196</u>	<u>338.664</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u><b>113.613</b></u>	<u><b>144.384</b></u>
 <b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle omkostninger.....	6	<u>-87.191</u>	<u>-91.072</u>
Finansielle poster, netto.....		<u>-87.191</u>	<u>-91.072</u>
Resultat før skat.....		<u><b>26.422</b></u>	<u><b>53.312</b></u>
 <b>Skat:</b>			
Skat .....		0	0
Årets resultat.....		<u><b>26.422</b></u>	<u><b>53.312</b></u>
 <b>Årets disponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....		-35.848	-35.466
Resultat efter afdrag.....		<u>-9.426</u>	<u>17.846</u>
Disponeret i alt .....		<u><b>26.422</b></u>	<u><b>53.312</b></u>

**Balance 31. marts 2024**

<b>Aktiver:</b>	Noter	31/03 2024	31/03 2023
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Anskaffelsessum.....		894.041	894.041
		<u>894.041</u>	<u>894.041</u>
Opskrivning primo .....		20.605.959	20.605.959
Årets opskrivning valuarvurdering pr. 31/3 - 2024.....		500.000	0
		<u>21.105.959</u>	<u>20.605.959</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>22.000.000</u></b>	<b><u>21.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		1.147	4.086
SJELDANI Boligadministration.....		0	1.525
Forudbetalte omkostninger.....		13.799	27.672
Varmeregnskab.....	7	0	42.780
Antenne- og internetregnskab.....	8	8.281	14.382
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>23.227</u></b>	<b><u>90.445</u></b>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank.....	9	971.821	916.856
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>		<b><u>971.821</u></b>	<b><u>916.856</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b><u>995.048</u></b>	<b><u>1.007.301</u></b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b><u>22.995.048</u></b>	<b><u>22.507.301</u></b>

Balance 31. marts 2024

<b>Passiver:</b>	Noter	31/03 2024	31/03 2023
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....		138.000	138.000
		<u>138.000</u>	<u>138.000</u>
Opskrivning af ejendom primo.....		19.715.473	20.605.959
Årets op/nedskrivning af ejendom.....		500.000	0
Årets ændring i henlæggelse af andre reserver.....		0	-890.486
		<u>20.215.473</u>	<u>19.715.473</u>
Kursregulering prioritetsgæld primo.....		1.663.714	826.540
Årets kursregulering.....		-239.551	837.174
		<u>1.424.163</u>	<u>1.663.714</u>
Primo overført resultat.....		-4.931.431	-4.984.743
Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag .....		26.422	53.312
		<u>-4.905.009</u>	<u>-4.931.431</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	13	<b><u>16.872.627</u></b>	<b><u>16.585.756</u></b>
Andre Reserver:			
<i>Reserver til vedligeholdelse af ejendom og udsving i andelskrone</i>			
Saldo 1. januar reserver for opskrivning af ejendom.....		1.964.414	1.073.928
Årets ændring i henlæggelse.....		235.586	890.486
		<u>2.200.000</u>	<u>1.964.414</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>19.072.627</u></b>	<b><u>18.550.170</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>			
Hensættelser til indvendig vedligeholdelse primo.....		64.462	60.796
Årets hensættelser.....		3.939	3.666
Hensatte forpligtelser i alt .....		<b><u>68.401</u></b>	<b><u>64.462</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Deposita.....		0	800
Varmeregnskab.....	7	4.000	0
Prioritetsgæld.....	10	3.983.338	3.779.636
Næste års afdrag på realkreditlån.....		-36.234	-35.848
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>3.951.104</u></b>	<b><u>3.744.588</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag realkreditlån.....		36.234	35.848
Mellemregning E/F Fenrisgade 10.....		52.689	67.969
SJELDANI Boligadministration.....		225	0
Øvrig gæld.....	11	49.354	44.264
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>138.502</u></b>	<b><u>148.081</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>4.089.606</u></b>	<b><u>3.892.669</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>23.230.634</u></b>	<b><u>22.507.301</u></b>
<b>Eventualforpligtelser:</b>	12		

Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Ejendomsskatter</b>		
Ejendomsskatter (Periodiseret med 3 måneder i 2023/24).....	40.648	53.696
	<u>40.648</u>	<u>53.696</u>
<b>2. Forbrugsafgifter, forsikring og renholdelse</b>		
Fællesudgift ejerforening Fenrisgade 10.....	225.451	225.451
	<u>225.451</u>	<u>225.451</u>
Forsikring og øvrige forbrugsudgifter og renholdelse betales over fællesudgifter til ejerforening Fenrisgade 10.		
	2023/24	2022/23
<b>3. Vedligeholdelse løbende</b>		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	3.939	3.666
	<u>3.939</u>	<u>3.666</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	25.490	23.575
Nøgleskema 2022/23 og 2023/24.....	5.600	0
Cpr validering og oprettelse MitID.....	3.070	0
Revision og regnskabsassistance .....	18.900	17.500
Porto og gebyrer.....	7.807	6.344
Skattetillæg selvangivelse.....	0	5.000
Digitalpostkasse.....	1.725	3.300
Kbh Kommune, tinglysning samt brandnotat.....	51.608	0
Øvrig administrationsomkostninger.....	0	132
Tidligere skyldigt beløb indtægtsført.....	-14.042	0
	<u>100.158</u>	<u>55.851</u>
<b>5. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Diverse omkostninger.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	2023/24	2022/23
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter.....	0	3.187
Renter ej skattemæssig fradrag.....	8	109
Prioritetsrenter, jf. note 1.....	87.183	87.776
	<u>87.191</u>	<u>91.072</u>
<b>7. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto.....	-48.450	-44.450
Varmeudgifter.....	44.450	44.450
Varmeregnskab tidligere år.....	0	42.780
	<u>-4.000</u>	<u>42.780</u>
<b>8. Antenne- og internetregnskab</b>		
Primo.....	14.382	4.893
Indbetalt a conto.....	-29.457	-27.759
Antenne- og internet omkostninger.....	23.356	37.248
	<u>8.281</u>	<u>14.382</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank, konto 6284 844 619 Byggekonto.....	784.590	784.591
Nordea Bank, konto 4383 969 501 Driftskonto.....	187.029	132.063
Nordea Bank, konto 6294 236 552 Deponeringskonto.....	202	202
	<u>971.821</u>	<u>916.856</u>

**10. Langfristet gæld og renter**

<b>Prioritetsgæld og renteudgifter</b>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark, restløbetid 27 år Restgæld efter 5 år kr. 943.381 1,0736% kt. lån opr. kr. 1.235.000.....	19.147	35.848	873.789	1.128.502
Realkredit Danmark, restløbetid 27 år Restgæld efter 5 år kr. 4.279.000 1%, obl. lån opr. kr. 4.279.000	68.036	0	3.109.549	4.279.000
	<u>87.183</u>	<u>35.848</u>	<u>3.983.338</u>	<u>5.407.502</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>11. Øvrig gæld</b>		
Skattekonto.....	61	55
Revision.....	18.900	17.500
Andre skyldige omkostninger.....	15.277	0
Forudbetalinger andelshavere.....	15.116	15.144
Mellemværende ved salg af andele.....	0	11.565
	<u>49.354</u>	<u>44.264</u>

**12. Eventualforpligtelser:**

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 350.000 som er stillet til sikkerhed for fællesbidrag med E/F Fenrisgade 10.

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægterne alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Til sikkerhed for realkreditlån er givet pant i foreningens grunde og bygninger.

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 der er foreningens hensigt at der til en hver tid at skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Noter

	2023/24	2022/23
<b>13. Beregning af andelsværdi pr. 31/03 2024 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b</b>		
Egenkapital til andelskroneberegning side 8.....	16.872.627	16.585.756
Fastholdt valuar vurdering pr. 31. marts 2020.....	0	19.175.000
Seneste udarbejdet valuar vurdering pr. 31. december 2020.....	0	-21.500.000
Reguleret egenkapital til andelskroneberegning.....	16.872.627	14.260.756
Andelsværdi kr. pr. andelskrone.....	16.872.627 138.000	122,27 103,34

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på kr.

		122,27	pr. m <sup>2</sup>
<b>Andelshaver</b>	<b>Fordeling</b>	<b>Grundlag</b>	<b>Andelsværdi</b>
Fenrisgade 10, st., tv.....	104	18.000	2.200.777
Fenrisgade 10, st., th.....	78	12.000	1.467.185
Fenrisgade 10, 1., tv.....	104	18.000	2.200.777
Fenrisgade 10, 1., th.....	78	12.000	1.467.185
Fenrisgade 10, 2., tv.....	104	18.000	2.200.777
Fenrisgade 10, 2., th.....	78	12.000	1.467.185
Fenrisgade 10, 3., tv.....	104	18.000	2.200.777
Fenrisgade 10, 4., tv.....	104	18.000	2.200.777
Fenrisgade 10, 4., th.....	78	12.000	1.467.185
Afrunding			
	<b>832</b>	<b>138.000</b>	<b>16.872.627</b>

**14. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.100.000	102
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	894.041	6
Valuar vurdering pr. 31/3-2023.....	22.000.000	159
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	3.094.558	22
Foreslået andelsværdi .....	16.872.627	122

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

		I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	3.939	1	4
Øvrige omkostninger .....	366.257	74	402
Finansielle poster, netto .....	87.191	18	96
Afdrag .....	35.848	7	39
		100	

## Skatteopgørelse

2024

Erhvervmæssig leje, side 6.....		42.761
Indtægter i alt, side 6 .....	483.809	
Udgifter i alt, side 6 .....	457.387	
Skat, side 6.....	0	
Nøgletalskema.....	-5.600	
Renter ejendomsskat.....	-8	
Fællesudgifter til fordeling .....	451.779	
Andel i fællesudgifter	$\frac{42.761}{483.809} \quad X \quad 451.779 =$	-39.930
Årets indkomst .....		2.831
Anvendt af tidligere underskud, jf. nedenfor .....		-2.831
Skattepligtig indkomst efter anvendelse af tidligere underskud.....		0
Skat .....		0
Underskudsfrøførelse:		
Underskud tidligere år.....		400.919
Overskud 2022.....		-2.831
Samlet underskud til frøførelse.....		398.088

Noter

## 16. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	9	832
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	78
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	10	910

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1920

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/03 2024  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.000.000	24.176

	Forklaring på udregning	31/03 2024  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.200.000	2.418

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	36.754	x 12	/910	530
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/910	0
H3	Boliglejeindtægter	3.561	x 12	/910	51

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-74	64	32

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.280	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.719	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	23.999	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	4	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	3	4	4

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	42	43	43

# 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.”

## Lea Broberg Carlander

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 672a2e4a-b103-4b3f-a508-c2d8b9e61f36

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-21 15:25:11 UTC



## Troels Broberg Carlander

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: d71fb893-d91b-4ca1-9fb5-b8f6e071f7b2

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-01-23 13:41:42 UTC



## Mie Ehrhorn

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 83f71c55-01e6-4d1e-a2ad-61613e13f7df

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-23 20:45:18 UTC



## James Robert Thoem

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 38e11199-c882-4579-8756-d00f9fd2d2c3

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-24 09:16:27 UTC



## Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

### Registreret revisor

På vegne af: Luni

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-01-27 16:03:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter