



Andelsboligforeningen Fenbo
c/o SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

CVR nr. 34 00 33 86

Årsrapport for 2023/24

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. 18.337.041, 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ejendommen er optaget til den seneste udarbejdet valuarvurdering dateret den 31. december 2020. Da denne værdi kan afvige fra den aktuelle handelsværdien skal vi tage forbehold for ejendommens værdiansættelse i årsregnskabets balance.

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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er 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 reservede 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 nominal 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

Indtægter:	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>
Omkostninger:			
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>113.613</u>	<u>144.384</u>
Finansielle poster:			
Finansielle omkostninger.....	6	-87.191	-91.072
Finansielle poster, netto.....		<u>-87.191</u>	<u>-91.072</u>
Resultat før skat.....		<u>26.422</u>	<u>53.312</u>
Skat:			
Skat		0	0
Årets resultat.....		<u>26.422</u>	<u>53.312</u>
Årets disponering:			
Betalte prioritetsafdrag		-35.848	-35.466
Resultat efter afdrag.....		-9.426	17.846
Disponeret i alt		<u>26.422</u>	<u>53.312</u>

Balance 31. marts 2024

Aktiver:	Noter	31/03 2024	31/03 2023
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Anskaffelsessum.....		894.041	894.041
		<u>894.041</u>	<u>894.041</u>
Opskrivning primo valuarvurdering pr. 31/12-2020.....		20.605.959	20.605.959
Årets opskrivning		0	0
		<u>20.605.959</u>	<u>20.605.959</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.500.000</u>	<u>21.500.000</u>
Omsætningsaktiver:			
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
Tilgodehavender i alt		<u>23.227</u>	<u>90.445</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank.....	9	971.821	916.856
Likvide beholdninger i alt		<u>971.821</u>	<u>916.856</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>995.048</u>	<u>1.007.301</u>
Aktiver i alt		<u>22.495.048</u>	<u>22.507.301</u>

Balance 31. marts 2024

Passiver:	Noter	31/03 2024	31/03 2023
Egenkapital:			
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.....		0	0
Årets ændring i henlæggelse af andre reserver.....		213.129	-890.486
		<u>19.928.602</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	<u>16.585.756</u>	<u>16.585.756</u>
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.....		-213.129	890.486
		<u>1.751.285</u>	<u>1.964.414</u>
Egenkapital i alt.....		<u>18.337.041</u>	<u>18.550.170</u>
Hensatte forpligtelser:			
Hensættelser til indvendig vedligeholdelse primo.....		64.462	60.796
Årets hensættelser.....		3.939	3.666
Hensatte forpligtelser i alt		<u>68.401</u>	<u>64.462</u>
Langfristet gæld:			
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		<u>3.951.104</u>	<u>3.744.588</u>
Kortfristet gæld:			
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		<u>138.502</u>	<u>148.081</u>
Gæld i alt		<u>4.089.606</u>	<u>3.892.669</u>
Passiver i alt		<u>22.495.048</u>	<u>22.507.301</u>
Eventualforpligtelser:	12		

Noter

	2023/24	2022/23
1. Ejendomsskatter		
Ejendomsskatter (Periodiseret med 3 måneder i 2023/24).....	40.648	53.696
	<u>40.648</u>	<u>53.696</u>
2. Forbrugsafgifter, forsikring og renholdelse		
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
3. Vedligeholdelse løbende		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	3.939	3.666
	<u>3.939</u>	<u>3.666</u>
4. Administrationsomkostninger		
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>
5. Øvrige foreningsomkostninger		
Diverse omkostninger.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	2023/24	2022/23
6. Finansielle omkostninger		
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>
7. Varmeregnskab		
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>
8. Antenne- og internetregnskab		
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>
9. Likvide beholdninger		
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

Prioritetsgæld og renteudgifter	<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>
11. Øvrig gæld		
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
13. Beregning af andelsværdi pr. 31/03 2024 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b		
Egenkapital til andelskroneberegning side 8.....	16.585.756	16.585.756
Fastholdt valuar vurdering pr. 31. marts 2020.....	19.175.000	19.175.000
Seneste udarbejdet valuar vurdering pr. 31. december 2020.....	-21.500.000	-21.500.000
Reguleret egenkapital til andelskroneberegning.....	14.260.756	14.260.756
Andelsværdi kr. pr. andelskrone.....	14.260.756 138.000	103,34 103,34

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på kr.

	103,34	pr. m ²	
Andelshaver	Fordeling	Grundlag	Andelsværdi
Fenrisgade 10, st., tv.....	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, st., th.....	78	12.000	1.240.066
Fenrisgade 10, 1., tv.....	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 1., th.....	78	12.000	1.240.066
Fenrisgade 10, 2., tv.....	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 2., th.....	78	12.000	1.240.066
Fenrisgade 10, 3., tv.....	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 4., tv.....	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 4., th.....	78	12.000	1.240.066
Afrunding.....			0
	832	138.000	14.260.756

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering opgjort pr. 31. marts 2020. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Vi skal gøre opmærksom på den fastholdte valuarvurdering udelukkende knytter sig til beregning af andelskronen og har ikke nødvendigvis relation til værdiansættelsen efter principperne i årsregnskabsloven.

14. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.100.000	102
Anskaffelsessum (kostpris)	894.041	6
Valuar vurdering pr. 31/12-2020 anvendt i balance.....	21.500.000	156
Valuar vurdering pr. 31/3-2020 anvendt i andelskroneberegning.....	19.175.000	139
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.094.558	22
Foreslået andelsværdi	14.260.756	103

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

		I pct.	Kr./m ²
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	$\frac{42.761}{483.809} \quad X \quad 451.779 \quad =$	-39.930
Årets indkomst		2.831
Anvendt af tidligere underskud, jf. nedenfor		-2.831
Skattepligtig indkomst efter anvendelse af tidligere underskud.....		0
Skat		0
Underskudsforeførelse:		
Underskud tidligere år.....		400.919
Overskud 2022.....		-2.831
Samlet underskud til foreførelse.....		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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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 ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.175.000	21.071

	Forklaring på udregning	31/03 2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.751.285	1.924

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	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 ²
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 ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-74	64	32

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.140	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	20.860	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	4	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	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 ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² 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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-07-15 08:14:19 UTC



Lea Broberg Carlander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-15 14:56:39 UTC



Sigrid Krogager Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 3edad634-901b-4d61-afdd-4544d3db357a

IP: 5.33.xxx.xxx

2024-07-19 21:11:36 UTC



Mie Ehrhorn

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-21 10:25:03 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

2024-07-28 11:36:06 UTC



Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-07-29 07:32:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**