

ANDELSBOLIGFORENINGEN KURLAND

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

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

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kurland Romsdalsgade 7-13, Kurlandsgade 20-28 og Kurlandsgade 17-29 2300 København S Ejendomme: 26M, 13D og 1847, Sundbyvester CVR-nr.: 27 15 36 23 Stiftet: 4. marts 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Bestyrelse	Henrik Lillevang Hansen, formand Kevin Petersen Jannie Pedersen Casper Erik Haahr Larsen Simon Helm-Petersen Rikki Morten Godtfredsen Mogens Linnet
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Andelsboligforeningen Kurland.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2023

Bestyrelse:

Henrik Lillevang Hansen
Formand

Kevin Petersen

Jannie Pedersen

Casper Erik Haahr Larsen

Simon Helm-Petersen

Rikki Morten Godtfredsen

Mogens Linnet

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Kurland skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023.

København, den 11. september 2023

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kurland***Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 11. september 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger i forbindelse med optagelse af prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed og ophør af erhvervsudlejningen.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Særlige installationer.....	10-20 år	0 %
Vaskemaskiner, tørretumbler og internetanlæg.....	10 år	0 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi af nye andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningen forventer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem eller udlejning til erhverv. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

Er ikke underlagt revision				
	Note	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift m.m.....	1	7.040.890	6.406.444	6.406.444
Lejeindtægter.....	2	654.505	712.400	724.992
Vaskeriindtægter.....		42.068	0	41.882
Øvrige indtægter.....		45.711	0	440
INDTÆGTER.....		7.783.174	7.118.844	7.173.758
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer.....	3	-1.228.756	-1.299.990	-1.216.168
Renholdelse.....	4	-1.104.261	-1.124.070	-1.020.186
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.982.753	-1.000.000	-355.291
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-1.704.990	-3.000.000	-1.983.325
Administrationsomkostninger.....	7	-558.823	-732.920	-492.957
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-31.388	-34.090	-34.086
Vaskeriomkostninger.....		-79.320	-80.000	-74.362
Afskrivninger.....		-230.814	-235.950	-221.705
OMKOSTNINGER.....		-6.921.105	-7.507.020	-5.398.080
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		862.069	-388.176	1.775.678
Andre finansielle omkostninger.....	8	-1.512.174	-1.151.500	-1.170.644
RESULTAT FØR SKAT.....		-650.105	-1.539.676	605.034
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-650.105	-1.539.676	605.034
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-650.105	-1.539.676	605.034
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.284.481	-1.228.880	-1.212.368
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		230.814	235.950	221.705
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-1.703.772	-2.532.606	-385.629

BALANCE 30. APRIL



AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		53.880.743	51.796.418
Installationer.....		0	172.929
Vaskemaskiner.....		128.235	146.775
Tørretumbler.....		37.881	0
Nye altaner.....		12.535.009	12.411.918
Udskiftning af døre.....		0	2.084.325
Internetanlæg.....		80.800	90.900
Materielle anlægsaktiver.....	9	66.662.668	66.703.265
ANLÆGSAKTIVER.....		66.662.668	66.703.265
Andre tilgodehavender.....		307	2.183
Individuelle forbedringer i lejligheder.....		112.320	139.571
Periodeafgrænsningsposter.....		367.171	347.352
Tilgodehavender.....		479.798	489.106
Likvide beholdninger.....	10	9.915.170	11.923.831
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.394.968	12.412.937
AKTIVER.....		77.057.636	79.116.202



BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		4.545.000	4.474.500
Overført resultat.....		-39.634.396	-40.153.594
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-35.089.396	-35.679.094
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		30.922.248	30.455.894
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		30.922.248	30.455.894
ANDRE RESERVER.....		30.922.248	30.455.894
EGENKAPITAL.....		-4.167.148	-5.223.200
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	396.418	413.669
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		396.418	413.669
Prioritetsgæld.....	12	77.459.244	67.677.593
Deposita og forudbetalt leje.....		68.774	90.860
Langfristede gældsforpligtelser.....		77.528.018	67.768.453
Prioritetsgæld.....	12	1.420.697	1.225.829
Gæld til pengeinstitutter.....		0	11.286.466
Mellemregning administrator.....		35.420	93.037
Mellemregninger med beboere, netto.....		1.130.550	3.080.727
Anden gæld.....	13	555.970	303.950
Varmeregnskab.....		157.711	167.271
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.300.348	16.157.280
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		80.828.366	83.925.733
PASSIVER.....		77.057.636	79.116.202
 Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. APRIL



EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.474.500	4.474.500
Tilgang nye andele.....	70.500	0
	4.545.000	4.474.500
Overført resultat mv.		
Primo.....	-40.153.595	-38.822.052
Tillægsværdi nye andele inkl. overført indvendig vedligeholdelse.....	1.635.658	0
Overførsel til/fra andre reserver	-466.354	-1.936.576
Rest af årets resultat.....	-650.105	605.034
	-39.634.396	-40.153.594
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-35.089.396	-35.679.094
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	30.455.894	28.519.318
Overførsel til/fra overført resultat.....	466.354	1.936.576
	30.922.248	30.455.894
Andre reserver (ikke bunden).....	30.922.248	30.455.894
ANDRE RESERVER.....	30.922.248	30.455.894
EGENKAPITAL.....	-4.167.148	-5.223.200

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	6.515.474	6.406.444	6.406.444	
Forbedringstillæg, altaner (betales til og med 1/6 2053).....	525.416	0	0	
	7.040.890	6.406.444	6.406.444	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	445.786	470.036	495.839	
Lejeindtægt, erhverv.....	185.417	188.364	185.238	
Lejeindtægt, loftsrum.....	2.234	0	2.245	
Lejeindtægt, kælderrum.....	46.838	54.000	50.455	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-25.770	0	-8.785	
	654.505	712.400	724.992	
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	653.653	664.600	653.653	
Bygningsforsikring m.m.....	152.735	148.790	136.375	
Vand.....	269.099	337.400	307.576	
El m.m.....	134.165	130.000	99.499	
Signalforsyning.....	19.104	19.200	19.065	
	1.228.756	1.299.990	1.216.168	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	667.587	700.000	644.316	
Snerydning, grus og saltning.....	3.484	0	0	
Drift af maskiner.....	447	0	684	
Fjernelse af graffiti.....	5.290	0	0	
Renovation m.m.....	402.707	389.070	343.715	
Viceværterkontor.....	0	0	360	
Arbejdsweekend.....	0	0	225	
Skadedyrsbekæmpelse.....	19.401	35.000	29.630	
Diverse.....	5.345	0	1.256	
	1.104.261	1.124.070	1.020.186	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	58.494	0	75.603	
Slidsker.....	68.965	0	0	
Kloak.....	26.180	0	14.946	
Tømrer og snedker.....	18.103	0	62.970	
Elektriker.....	65.544	0	32.998	
Maler (hovedtrapper i 22/23).....	1.627.186	0	19.188	
Varmeanlæg.....	11.114	0	48.387	
Murer.....	27.433	0	2.825	
Skimmel og råd/svampe sanering.....	4.375	0	0	
Teknisk rådgivning.....	4.931	0	27.543	
Vandskade.....	4.063	0	0	
Småanskaffelser.....	7.769	0	8.364	
Tag på skure m.m.....	2.435	0	0	
Gulvarbejder.....	7.000	0	0	
Haveanlæg.....	28.113	0	31.328	
Garmester.....	1.665	0	1.106	
Porttelefon.....	0	0	20.907	
Port.....	1.964	0	0	
Vejvedligeholdelse.....	7.750	0	0	
Låseservice.....	9.669	0	9.126	
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	1.000.000	0	
	1.982.753	1.000.000	355.291	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Udskiftning af døre.....	0	0	1.983.325	
Udskiftning linoleum i trappeopgange.....	1.704.990	3.000.000	0	
	1.704.990	3.000.000	1.983.325	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	237.076	247.220	237.382	
Revisor.....	32.000	30.000	29.250	
Advokat.....	22.533	0	0	
Anden rådgivning.....	10.000	160.000	0	
Kontorartikler mv.....	1.610	0	2.787	
Porto/gebyrer/stempel.....	11.772	50.000	13.804	
Internetopkobling.....	6.753	0	139	
Fotokopiering og IT.....	24.987	0	26.390	
Valuarvurdering.....	21.825	32.700	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	66.000	80.000	72.000	
Varmeregnskabshonorar.....	66.393	63.000	61.047	
Generalforsamling og møder.....	26.583	24.000	28.660	
Repræsentation, gaver og blomster.....	9.100	6.000	5.650	
Fælleslokaler og aktiviteter.....	0	10.000	344	
Gebyrer.....	22.191	30.000	15.504	
	558.823	732.920	492.957	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	64.657	80.000	84.235	
Prioritetsrenter.....	1.254.496	1.071.500	1.086.409	
Låneomkostninger.....	193.021	0	0	
	1.512.174	1.151.500	1.170.644	
Materielle anlægsaktiver				9
	Grunde og bygninger	Installationer	Vaskemaskiner	
Kostpris 1. maj 2022.....	51.796.418	3.458.770	185.400	
Tilgang, forbedringsandel af døre.....	2.084.325	0	0	
Kostpris 30. april 2023.....	53.880.743	3.458.770	185.400	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022.....	0	3.285.841	38.625	
Årets afskrivninger	0	172.929	18.540	
Af- og nedskrivninger 30. april 2023.....	0	3.458.770	57.165	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	53.880.743	0	128.235	
	Tørretumbler	Nye altaner	Udskiftning af døre	
Kostpris 1. maj 2022.....	39.875	12.411.918	2.084.325	
Tilgang.....	0	123.091	0	
Afgang.....	0	0	-2.084.325	
Kostpris 30. april 2023.....	39.875	12.535.009	0	
Årets afskrivninger	1.994	0	0	
Af- og nedskrivninger 30. april 2023.....	1.994	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	37.881	12.535.009	0	
			Internetaanlæg	
Kostpris 1. maj 2022.....			101.000	
Kostpris 30. april 2023.....			101.000	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022.....			10.100	
Årets afskrivninger			10.100	
Af- og nedskrivninger 30. april 2023.....			20.200	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023			80.800	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Likvide beholdninger			10
Nykredit, konto 5471 2026823.....	9.745.064	11.752.745	
Nykredit, konto 8117 3244509.....	492	495	
Jyske Bank, konto 7830 1018749.....	169.614	170.591	
	9.915.170	11.923.831	

Indvendig vedligeholdelse for lejere			11
Saldo primo.....	413.669	420.317	
Hensat i året.....	31.388	34.086	
Anvendt i året.....	0	-40.734	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-48.639	0	
	396.418	413.669	

Prioritetsgæld 12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Jyske Realkredit.....	29.319.000	0	500.616	29.319.000	28.375.790
2) Nordea Kredit.....	30.226.403	936.035	433.776	29.290.368	21.845.376
3) Nordea Kredit.....	9.358.019	289.794	134.296	9.068.225	6.763.274
4) Nordea Kredit.....	0	58.652	231.407	11.202.348	11.456.521
	68.903.422	1.284.481	1.300.095	78.879.941	68.440.961

	2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	1.420.697	1.225.829
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	77.459.244	67.677.593
	78.879.941	68.903.422
Restgæld efter 5 år.....	69.429.411	61.416.338

Informationer om indregnede lån

1) Jyske Realkredit inkonvertibelt F9 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 31/3 2026, hovedstol t.kr. 29.319, rentetilpasses 1/1 2025, rentesats 1,26% p.a., restløbetid 22,67 år.

2) Nordea Kredit, 1% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 32.300, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 26,75 år.

3) Nordea Kredit, 1% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 10.000, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 26,75 år.

4) Nordea Kredit, 4% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 11.261, rentesats 4,59% p.a., restløbetid 29,75 år.

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Anden gæld			13
A-skat og AM-bidrag.....	2.255	2.517	
Skyldig revisor.....	35.125	32.375	
Skyldige renter.....	88.248	89.733	
Diverse omkostningskreditorer.....	430.342	179.325	
	555.970	303.950	

Eventualposter mv.

14

Andelshavernes hæftelsesforhold

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed og ophøre med erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 78.880, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 66.663. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 196.000 i henhold til senest indhentede valuarvurdering.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 14.500 med pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er underpantsat til Nordea Danmark.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-04-2023		30-4-2022		30-4-2021	
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	145	9.090	8.949	8.783		
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0		
B3	Boliglejemål	10	698	839	1.005		
B4	Erhvervslejemål	1	258	258	258		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	24	0	0	0		
B6	I alt	180	10.046	10.046	10.046		

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Jf. note 13 hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for byggekreditten i Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	210.619.334		20.965
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.922.248		3.078
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		15	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	727
H2 Erhvervslejeindtægter	21
H3 Boliglejeindtægter	47

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	274	68	-72

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.125
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.748
K3 Teknisk andelsværdi	20.873

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	51	35	197
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	197	170
M3 Vedligeholdelse i alt	51	232	367

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-50 %
---	--	-------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	137	135	141

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -35.089.396.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	70.200.797
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	114.000.000

Ejendommen blev den 21. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Carsten Højer fra Chr. Hjorth Erhverv til en kontant handelspris på kr. 196.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. april 2023.....	-35.089.396
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
Forbedringer, altaner 22/23.....	12.535.009
Forbedringer, udskiftning af døre 21/22.....	2.084.325
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>66.662.668</u>
	143.956.666
Bogført værdi prioritetsgæld.....	78.879.941
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>68.440.961</u>
	10.438.980
Foreningens formue pr. 30. april 2023.....	119.306.250
	<u>119.306.250</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.545.000
	26,25

Opmærksomheden henledes på, at de 103 altaner på ejendommen ejes af foreningen og derfor indgår i beregningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 26,25.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 25,50.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
44 m2	15	22.000	330.000	577.500	8.662.500
45 m2	11	22.500	247.500	590.625	6.496.875
49 m2	4	24.500	98.000	643.125	2.572.500
50 m2	4	25.000	100.000	656.250	2.625.000
58 m2	5	29.000	145.000	761.250	3.806.250
59 m2	6	29.500	177.000	774.375	4.646.250
60 m2	5	30.000	150.000	787.500	3.937.500
62 m2	13	31.000	403.000	813.750	10.578.750
63 m2	3	31.500	94.500	826.875	2.480.625
66 m2	4	33.000	132.000	866.250	3.465.000
67 m2	3	33.500	100.500	879.375	2.638.125
69 m2	39	34.500	1.345.500	905.625	35.319.375
70 m2	14	35.000	490.000	918.750	12.862.500
71 m2	5	35.500	177.500	931.875	4.659.375
72 m2	5	36.000	180.000	945.000	4.725.000
75 m2	3	37.500	112.500	984.375	2.953.125
78 m2	4	39.000	156.000	1.023.750	4.095.000
100 m2.....	1	50.000	50.000	1.312.500	1.312.500
112 m2.....	1	56.000	56.000	1.470.000	1.470.000
	145		4.545.000		119.306.250

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.”

Nina Nikita Janwel

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:76387452

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-09-13 08:58:32 UTC

NEM ID 

Rikki Morten Godtfredsen

Næstformand

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: 276267bc-a2d0-4473-a0e6-1eb668911d61

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-09-13 09:01:53 UTC

Mit  

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4b51b8cf-bbca-463c-a3c8-951228c5cb7f

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-09-13 21:31:12 UTC

Mit  

Jannie Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: d4136cf8-c3ce-4ac8-942d-e2802479af8a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-09-15 12:52:25 UTC

Mit  

Mogens Linnet

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b0c96f89-c304-47f3-9618-e60144b0eee6

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-09-15 20:53:48 UTC

Mit  

Henrik Lillevang Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: d3455317-5a9b-4418-9d00-a756f15e738e

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-09-17 10:41:02 UTC

Mit  

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.”

Casper Erik Haahr Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d4a4a20e-6638-4461-9518-b1e1ee4bf233

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-09-17 19:13:48 UTC



Simon Helm-Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b3e93e45-61cb-416d-8470-ca59f53f4252

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-09-17 19:38:05 UTC



Lars Rasmussen

Revisor

På vegne af: Revisor



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 tidsstempet 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 s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>