



ANDELSBOLIGFORENINGEN KURLAND

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

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

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratorerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

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 2023 - 30. april 2024
Bestyrelse	Henrik Lillevang Hansen, formand Rikki Morten, næstformand Jannie Pedersen Mogens Linnet Emil Noes Adstofte Kirstine Nielsen Hauge
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. september 2024

Bestyrelse:

Henrik Lillevang Hansen
Formand

Rikki Morten
Næstformand

Jannie Pedersen

Mogens Linnet

Emil Noes Adstofte

Kirstine Nielsen Hauge

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Kurland skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024. 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 2024.

København, den 9. september 2024

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kurland**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 regnskabsbrugere 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 9. september 2024

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland for 2023/24 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 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift m.m.....	1	7.183.032	7.183.032	7.040.890
Lejeindtægter.....	2	668.756	662.032	654.505
Vaskeriindtægter.....		41.695	41.000	42.068
Øvrige indtægter.....		62.608	0	45.711
INDTÆGTER.....		7.956.091	7.886.064	7.783.174
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer.....	3	-1.218.509	-1.254.240	-1.228.756
Renholdelse.....	4	-1.301.662	-1.282.890	-1.104.261
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-567.096	-1.000.000	-1.982.753
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-640.466	0	-1.704.990
Administrationsomkostninger.....	7	-558.917	-747.500	-558.823
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-30.400	-30.000	-31.388
Vaskeriomkostninger.....		-63.777	-80.000	-79.320
Afskrivninger.....		-57.885	-235.950	-230.814
OMKOSTNINGER.....		-4.438.712	-4.630.580	-6.921.105
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		3.517.379	3.255.484	862.069
Andre finansielle indtægter.....		140.109	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	-1.645.724	-1.601.990	-1.512.174
Finansielle poster.....		-1.505.615	-1.601.990	-1.512.174
RESULTAT FØR SKAT.....		2.011.764	1.653.494	-650.105
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		2.011.764	1.653.494	-650.105
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		2.011.764	1.653.494	-650.105
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.420.697	-1.420.700	-1.284.481
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		57.885	235.950	230.814
LIKVIDITETSRESULTAT.....		648.952	468.744	-1.703.772



BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		66.415.752	53.880.743
Vaskemaskiner.....		109.695	128.235
Tørretumbler.....		35.887	37.881
Nye altaner.....		0	12.535.009
Internetanlæg.....		70.700	80.800
Igangværende byggesag, tag og facade.....		0	0
Materielle anlægsaktiver.....	9	66.632.034	66.662.668
ANLÆGSAKTIVER.....		66.632.034	66.662.668
Andre tilgodehavender.....		9.486	307
Individuelle forbedringer i lejligheder.....		85.069	112.320
Periodeafgrænsningsposter.....		420.935	367.171
Tilgodehavender.....		515.490	479.798
Likvide beholdninger.....	10	13.820.749	9.915.170
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.336.239	10.394.968
AKTIVER.....		80.968.273	77.057.636



BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		4.545.000	4.545.000
Overført resultat.....		-31.701.718	-39.634.396
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-27.156.718	-35.089.396
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		25.001.334	30.922.248
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		25.001.334	30.922.248
ANDRE RESERVER.....		25.001.334	30.922.248
EGENKAPITAL.....		-2.155.384	-4.167.148
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	413.443	396.418
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		413.443	396.418
Prioritetsgæld.....	12	76.016.326	77.459.244
Deposita og forudbetalt leje.....		68.274	68.774
Langfristede gældsforpligtelser.....		76.084.600	77.528.018
Prioritetsgæld.....	12	1.442.917	1.420.697
Mellemregning andelshavere ved salg.....		4.277.624	1.130.550
Mellemregning administrator.....		137.280	35.420
Anden gæld.....	13	665.612	555.970
Varmeregnskab.....		102.181	157.711
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.625.614	3.300.348
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		82.710.214	80.828.366
PASSIVER.....		80.968.273	77.057.636
 Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		



EGENKAPITALOPGØRELSE 30. APRIL

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.545.000	4.474.500
Tilgang nye andele.....	0	70.500
	4.545.000	4.545.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	-39.634.396	-40.153.595
Tillægsværdi nye andele inkl. overført indvendig vedligeholdelse.....	0	1.635.658
Overførsel til/fra andre reserver.....	5.920.914	-466.354
Rest af årets resultat.....	2.011.764	-650.105
	-31.701.718	-39.634.396
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-27.156.718	-35.089.396
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	30.922.248	30.455.894
Overførsel til/fra overført resultat.....	-5.920.914	466.354
	25.001.334	30.922.248
Andre reserver (ikke bunden).....	25.001.334	30.922.248
ANDRE RESERVER.....	25.001.334	30.922.248
EGENKAPITAL.....	-2.155.384	-4.167.148

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	6.604.997	6.604.997	6.515.474	
Forbedringstillæg, altaner (betales til og med 1/6 2053).....	578.035	578.035	525.416	
	7.183.032	7.183.032	7.040.890	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	432.293	423.330	445.786	
Lejeindtægt, erhverv.....	187.025	188.702	185.417	
Lejeindtægt, loftsrum.....	2.234	0	2.234	
Lejeindtægt, kælderrum.....	47.982	50.000	46.838	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-778	0	-25.770	
	668.756	662.032	654.505	
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	659.754	664.600	653.653	
Bygningsforsikring m.m.....	165.379	165.300	152.735	
Vand.....	295.458	275.140	269.099	
El m.m.....	78.840	130.000	134.165	
Signalforsyning.....	19.078	19.200	19.104	
	1.218.509	1.254.240	1.228.756	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	764.095	793.080	667.587	
Snerydning, grus og saltning.....	13.791	0	3.484	
Drift af maskiner.....	0	0	447	
Fjernelse af graffiti.....	316	0	5.290	
Renovation m.m.....	470.989	454.810	402.707	
Viceværtkontor.....	859	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	50.322	35.000	19.401	
Diverse.....	1.290	0	5.345	
	1.301.662	1.282.890	1.104.261	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	35.755	0	58.494	
Slidsker.....	50.550	0	68.965	
Kloak.....	21.025	0	26.180	
Tømrer og snedker.....	73.584	0	18.103	
Elektriker.....	28.762	0	65.544	
Maler (hovedtrapper i 22/23).....	-56.546	0	1.627.186	
Varmeanlæg.....	106.395	0	11.114	
Murer.....	46.652	0	27.433	
Skimmel og råd/svampe sanering.....	63.050	0	4.375	
Teknisk rådgivning.....	39.250	0	4.931	
Vandskade.....	0	0	4.063	
Småanskaffelser.....	36.158	0	7.769	
Tag på skure m.m.....	38.344	0	2.435	
Gulvarbejder.....	0	0	7.000	
Haveanlæg.....	7.988	0	28.113	
Glarmester.....	2.673	0	1.665	
Porttelefon.....	17.588	0	0	
Port.....	0	0	1.964	
Vejvedligeholdelse.....	22.500	0	7.750	
Låseservice.....	33.368	0	9.669	
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	1.000.000	0	
	567.096	1.000.000	1.982.753	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Byfornyelse/tagudskiftning (32,5 mio.kr.).....	640.466	0	0	
Udskiftning linoleum i trappeopgange.....	0	0	1.704.990	
	640.466	0	1.704.990	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	264.354	262.500	237.076	
Revisor.....	33.875	30.000	32.000	
Advokat.....	0	0	22.533	
Konsulentbistand.....	0	160.000	10.000	
Kontorartikler mv.....	11.861	0	1.610	
Porto/gebyrer/stempel.....	30.937	50.000	11.772	
Internetopkobling.....	15.224	0	6.753	
Fotokopiering og IT.....	6.424	3.000	24.987	
Valuarvurdering.....	7.975	23.000	21.825	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	75.900	80.000	66.000	
Varmeregnskabshonorar.....	72.261	63.000	66.393	
Generalforsamling og møder.....	9.899	30.000	26.583	
Repræsentation, gaver og blomster.....	8.266	6.000	9.100	
Fælleslokaler og aktiviteter.....	169	10.000	0	
Gebyrer.....	21.772	30.000	22.191	
	558.917	747.500	558.823	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	0	0	64.657	
Prioritetsrenter.....	1.645.724	1.601.990	1.254.496	
Låneomkostninger.....	0	0	193.021	
	1.645.724	1.601.990	1.512.174	
Materielle anlægsaktiver				9
	Grunde og bygninger	Vaskemaskiner	Tørretumbler	
Kostpris 1. maj 2023.....	53.880.743	185.400	39.875	
Overførsel.....	12.535.009	0	0	
Kostpris 30. april 2024.....	66.415.752	185.400	39.875	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023.....	0	57.165	1.994	
Årets afskrivninger	0	18.540	1.994	
Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....	0	75.705	3.988	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	66.415.752	109.695	35.887	
	Nye altaner	Internetanlæg	Igangværende byggesag, tag og facade	
Kostpris 1. maj 2023.....	12.535.009	101.000	0	
Overførsel.....	-12.535.009	0	0	
Tilgang.....	0	0	640.466	
Afgang, vedligehold tag- og facaderenovering*.	0	0	-640.466	
Kostpris 30. april 2024.....	0	101.000	0	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023.....	0	20.200	0	
Årets afskrivninger	0	10.100	0	
Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....	0	30.300	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	0	70.700	0	

* Fordeling af den igangværende byggesag er skønsmæssigt anslået af administrator.



NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Likvide beholdninger			10
Nykredit, konto 5471 2026823.....	13.643.158	9.745.064	
Nykredit, konto 8117 3244509.....	8.929	492	
Jyske Bank, konto 7830 1018749.....	168.662	169.614	
	13.820.749	9.915.170	

Indvendig vedligeholdelse for lejere			11
Saldo primo.....	396.418	413.669	
Hensat i året.....	30.400	31.388	
Anvendt i året.....	-13.375	0	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-48.639	
	413.443	396.418	

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	28.921.702
2) Nordea Kredit.....	29.290.368	946.427	420.081	28.343.941	22.069.029
3) Nordea Kredit.....	9.068.225	293.011	130.056	8.775.214	6.832.517
4) Nordea Kredit.....	11.202.348	181.259	549.006	11.021.089	11.479.078
	78.879.941	1.420.697	1.599.759	77.459.244	69.302.326

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	1.442.917	1.420.697
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	76.016.326	77.459.244
	77.459.243	78.879.941
Restgæld efter 5 år.....	66.663.498	69.429.411

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 21,67 år.

2) Nordea Kredit, 1% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 32.300, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 25,75 år.

3) Nordea Kredit, 1% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 10.000, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 25,75 år.

4) Nordea Kredit, 4% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 11.261, rentesats 4,59% p.a., restløbetid 28,75 år.

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Anden gæld			13
A-skat og AM-bidrag.....	0	2.255	
Skyldig revisor.....	33.875	35.125	
Skyldige renter.....	131.987	88.248	
Diverse omkostningskreditorer.....	499.750	430.342	
	665.612	555.970	

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. 77.459, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 66.632. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 217.536 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

		30-04-2024		30-4-2023	30-4-2022
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	145	9.090	9.090	8.949
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	10	698	698	839
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:		

	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	25.001.334	2.489	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		12	

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 Boligafgift	727
H2 Erhvervslejeindtægter	26
H3 Boliglejeindtægter	48

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	68	-72	221

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.750
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.522
K3 Teknisk andelsværdi	21.272

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	35	197	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	197	170	64
M3 Vedligeholdelse i alt	232	367	120

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-25 %
---	--	-------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	135	141	156

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. -27.156.718.

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

Herudover kan der ske pristalsregulering af den offentlige ejendomsvurdering, der vil betyde 20,468% tillæg til værdien i nr. 3 ovenfor.

Ejendommen blev den 21. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Carsten Højer fra Chr. Hjørrh 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.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. april 2024.....	-27.156.718
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>66.632.034</u>
	143.987.300
Bogført værdi prioritetsgæld.....	77.459.244
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>69.302.326</u>
	8.156.918
Foreningens formue pr. 30. april 2024.....	124.987.500
	<u>124.987.500</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.545.000
	27,50

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

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 27,50.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 26,25.

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	605.000	9.075.000
45 m2	11	22.500	247.500	618.750	6.806.250
49 m2	4	24.500	98.000	673.750	2.695.000
50 m2	4	25.000	100.000	687.500	2.750.000
58 m2	5	29.000	145.000	797.500	3.987.500
59 m2	6	29.500	177.000	811.250	4.867.500
60 m2	5	30.000	150.000	825.000	4.125.000
62 m2	13	31.000	403.000	852.500	11.082.500
63 m2	3	31.500	94.500	866.250	2.598.750
66 m2	4	33.000	132.000	907.500	3.630.000
67 m2	3	33.500	100.500	921.250	2.763.750
69 m2	39	34.500	1.345.500	948.750	37.001.250
70 m2	14	35.000	490.000	962.500	13.475.000
71 m2	5	35.500	177.500	976.250	4.881.250
72 m2	5	36.000	180.000	990.000	4.950.000
75 m2	3	37.500	112.500	1.031.250	3.093.750
78 m2	4	39.000	156.000	1.072.500	4.290.000
100 m2.....	1	50.000	50.000	1.375.000	1.375.000
112 m2.....	1	56.000	56.000	1.540.000	1.540.000
	145		4.545.000		124.987.500

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.”

Katja Bømler

Administrator

Serienummer: 2d37cd87-f2c3-4dbc-9783-88bdf15cba92

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-09-09 10:40:14 UTC



Rikki Morten Godtfredsen

Næstformand

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

IP: 193.41.xxx.xxx

2024-09-09 10:43:07 UTC



Jannie Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-09-09 10:51:23 UTC



Henrik Lillevang Hansen

Bestyrelsesformand

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-09-09 12:57:51 UTC



Kirstine Nielsen Hauge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 009b94ab-c268-44d3-a100-c41a5bfaa9ec

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-09-14 00:46:23 UTC



Mogens Linnet

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-09-15 14:03:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: WKQPK-ELZQ6-0SZ71-VQ0QA-I6BYD-PAU40

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-09-15 16:42:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: WKQPK-ELZQ6-0SZ71-VQ0QA-I6BYD-PAU40

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>**