

**ANDELSBOLIGFORENINGEN PETER FABERS GADE 5-19**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-25
Andelsværdiberegning.....	22-25
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	26

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 Peter Faber Gade 5-19 2200 København N  Ejendomme: Matr. nr.: 3004 -3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København  CVR-nr.: 21 56 93 13 Stiftet: 1. januar 1964 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Juul Nielsen, formand Dorrit Fjord Jensen Nicolai Bloch Linde Bertram Jakobsen Anne Jul
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Juul Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Dorrit Fjord Jensen

\_\_\_\_\_  
Nicolai Bloch Linde

\_\_\_\_\_  
Bertram Jakobsen

\_\_\_\_\_  
Anne Jul

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2023.

Frederiksberg, den 20. februar 2024

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af andre arealer. I Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 anvendes et andet areal end BBR som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	72	5.475,00
Erhvervslejemål.....	1	91,00
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	2	82,00
	<b>75</b>	<b>5.648,00</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.546
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.265	17.705
Valuarvurdering.....	25.388	24.610
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.094	4.938
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-320	-310
Foreslået andelsværdi.....	20.100	19.484
Reserver uden for andelsværdi.....	5.057	4.902
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		577
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		484
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		42 %
Øvrige omkostninger.....		25 %
Finansielle poster, netto.....		0 %
Afdrag.....		33 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %

### Udvikling i hovedtal

	2023	2022	2021	2020	2019
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		19.100	17.400	15.100	14.600

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel 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 i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### 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.

#### Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

#### 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 acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 17, 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

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		3.158.197	3.158.200	3.158.197
Lejeindtægt, erhverv.....		44.021	45.000	44.328
Vaskeriindtægter.....		91.393	85.000	86.923
Øvrige indtægter.....	1	22.314	0	582
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>3.315.925</b>	<b>3.288.200</b>	<b>3.290.030</b>
Forsikringer og kontingenter.....	2	-159.881	-170.000	-160.070
Offentlige afgifter.....	3	-598.251	-585.000	-579.109
Renholdelse og vicevært.....	4	-304.034	-185.000	-177.183
Vedligeholdelse.....	5	-2.475.521	-700.000	-282.451
Administrationsomkostninger.....	6	-372.795	-420.000	-415.556
El.....		-31.418	-33.000	-31.815
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-3.941.900</b>	<b>-2.093.000</b>	<b>-1.646.184</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-625.975</b>	<b>1.195.200</b>	<b>1.643.846</b>
Andre finansielle indtægter.....	7	12.170	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	-27.743	-23.000	-53.408
Finansielle poster.....		-15.573	-23.000	-53.408
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-641.548</b>	<b>1.172.200</b>	<b>1.590.438</b>
Skat af årets resultat.....	9	-156	-3.500	-3.999
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-641.704</b>	<b>1.168.700</b>	<b>1.586.439</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Årets afdrag.....		912.708	912.707	906.376
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)....		125.000	125.000	125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		0	130.993	555.063
Overført restandel af årets resultat.....		-1.679.412	0	0
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-641.704</b>	<b>1.168.700</b>	<b>1.586.439</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-641.704	1.168.700	1.586.439
Afdrag på prioritetsgæld.....		-912.708	-912.707	-906.375
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-1.554.412</b>	<b>255.993</b>	<b>680.064</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		139.000.000	133.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>10</b>	<b>139.000.000</b>	<b>133.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>139.000.000</b>	<b>133.400.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.198	10.198
Lån til andelshavere.....		28.500	0
Andre tilgodehavender.....		71.645	39.041
Periodeafgrænsningsposter.....		159.296	177.869
Varmeregnskab.....	11	54.741	44.467
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>324.380</b>	<b>271.575</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12</b>	<b>4.287.849</b>	<b>7.397.042</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.612.229</b>	<b>7.668.617</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>143.612.229</b>	<b>141.068.617</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		111.109.913	105.509.913
Afdragskonto.....		24.655.549	23.742.841
Overført resultat.....		203.796	351.921
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>135.969.258</b>	<b>129.604.675</b>
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....		1.625.000	1.500.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		96.310	1.627.597
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>1.721.310</b>	<b>3.127.597</b>
Reserve for byfornyelsestilskud.....		3.059.464	3.059.464
<b>Andre reserver (bunden).....</b>		<b>3.059.464</b>	<b>3.059.464</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>4.780.774</b>	<b>6.187.061</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>140.750.032</b>	<b>135.791.736</b>
Prioritetsgæld.....	13	615.473	1.534.558
Deposita og forudbetalt leje.....		15.500	15.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>630.973</b>	<b>1.550.058</b>
Prioritetsgæld.....	13	919.084	912.707
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.020.485	2.691.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.534	25.226
Selskabsskat.....		0	3.564
Anden gæld.....	14	258.121	94.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.231.224</b>	<b>3.726.823</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.862.197</b>	<b>5.276.881</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>143.612.229</b>	<b>141.068.617</b>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	105.509.913	103.009.913
Årets tilgang.....	5.600.000	2.500.000
	<b>111.109.913</b>	<b>105.509.913</b>
<b>Afdragskonto</b>		
Primo.....	23.742.841	22.836.465
Årets afdrag.....	912.708	906.376
	<b>24.655.549</b>	<b>23.742.841</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	351.921	495.692
Hensat til byfornyelsestilskud.....	0	-143.771
Overført fra andre reserver (større arbejder).....	1.531.287	0
Rest af årets resultat.....	-1.679.412	0
	<b>203.796</b>	<b>351.921</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>135.969.258</b>	<b>129.604.675</b>
<b>Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)</b>		
Primo.....	1.500.000	1.375.000
Henlagt af årets overskud.....	125.000	125.000
	<b>1.625.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Andre reserver (hensættelse til større arbejder)</b>		
Primo.....	1.627.597	1.072.534
Henlagt af årets overskud.....	0	555.063
Overførsel til overført resultat.....	-1.531.287	0
	<b>96.310</b>	<b>1.627.597</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>1.721.310</b>	<b>3.127.597</b>
<b>Reserve for byfornyelsestilskud</b>		
Reserve primo.....	3.059.464	2.915.693
Reserveret i året.....	0	143.771
	<b>3.059.464</b>	<b>3.059.464</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>3.059.464</b>	<b>3.059.464</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>4.780.774</b>	<b>6.187.061</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>140.750.032</b>	<b>135.791.736</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige indtægter</b>			<b>1</b>
Restancegebyrer m.v.....	314	582	
Andre indtægter (inkl. manglende deltagelse arbejdsdage).....	22.000	0	
	<b>22.314</b>	<b>582</b>	
 <b>Forsikringer og kontingenter</b>			 <b>2</b>
Bygningsforsikring.....	155.005	155.486	
Arbejdsskedeforsikring.....	2.210	2.158	
Glasforsikring.....	2.666	2.426	
	<b>159.881</b>	<b>160.070</b>	
 <b>Offentlige afgifter</b>			 <b>3</b>
Vandafgift.....	154.146	169.476	
Renovation.....	208.869	174.397	
Ejendomsskat.....	235.236	235.236	
	<b>598.251</b>	<b>579.109</b>	
 <b>Renholdelse og vicevært</b>			 <b>4</b>
Vicevært.....	64.895	59.730	
Trappevask.....	124.972	101.936	
Snerydning, grus og saltning.....	26.362	5.868	
Fjernelse af graffiti.....	0	2.019	
Anden renholdelse (inkl. ekstraordinær rengøring hovedtrapper).....	87.805	7.630	
	<b>304.034</b>	<b>177.183</b>	
 <b>Vedligeholdelse</b>			 <b>5</b>
Blikkenslager.....	89.534	44.153	
Murer.....	-3.176	0	
Tømrer og snedker.....	562.016	3.366	
Elektriker.....	-2.899	43.316	
Renovering trappeopgange.....	1.531.287	0	
Låseservice.....	25.098	7.213	
Arbejdsweekend.....	4.881	-14.461	
Glarmester.....	60.892	138.882	
Materialer og småanskaffelser (gården).....	7.007	0	
Diverse rådgivning.....	-4.518	-1	
Vaskeri (Tørretumbler kr. 34.750, varme kr. 11.876, elektricitet kr. 16.290, sæbe kr. 13.174 og serviceaftaler kr. 8.991).....	85.081	53.995	
Badeværelseserstatning.....	80.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	40.318	5.988	
	<b>2.475.521</b>	<b>282.451</b>	

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>6</b>
Administration.....	204.443	192.875	
Revision.....	35.875	33.750	
Varmeregnskab.....	7.000	6.100	
Konsulentbistand/mediation.....	0	73.949	
Advokat.....	0	5.000	
Valuarvurdering.....	26.800	26.800	
Internet.....	3.000	2.710	
Kontorartikler (inkl. print).....	5.752	4.696	
Gebyrer.....	7.057	5.860	
Bestyrelseshonorar.....	45.850	46.000	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.....	3.055	14.871	
Varme vedr. tomme lejligheder.....	2.649	2.870	
Folkeregistergebyr.....	0	75	
Boligafgift tab.....	27.614	0	
Diverse omkostninger.....	3.700	0	
	<b>372.795</b>	<b>415.556</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>7</b>
Renteindtægter bank.....	12.170	0	
	<b>12.170</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>8</b>
Prioritetsrenter.....	23.093	33.060	
Diverse renteomkostninger.....	4.650	20.348	
	<b>27.743</b>	<b>53.408</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>9</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	3.999	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	156	0	
	<b>156</b>	<b>3.999</b>	



## NOTER

		<b>Note</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....	27.890.087	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>27.890.087</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	105.509.913	
Årets opskrivninger .....	5.600.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>111.109.913</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>139.000.000</b>	
<p>Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 kr. 139.000.000 i henhold til vurdering af 1. februar 2024 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 100.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,25%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.</p> <p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 27.890.087 kr.</p>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>Varmeregnskab</b>		<b>11</b>
Indbetalt a conto varme.....	-426.321	-415.344
Afholdte varmeudgifter.....	481.062	459.811
	<b>54.741</b>	<b>44.467</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12</b>
Nykredit Bank, driftskonto.....	4.287.849	7.397.042
	<b>4.287.849</b>	<b>7.397.042</b>

## NOTER

							<b>Note</b>
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>13</b>

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 0,50% ....	7.210.000	2.447.265	912.708	23.093	1.534.557	1.491.713
		<b>2.447.265</b>	<b>912.708</b>	<b>23.093</b>	<b>1.534.557</b>	<b>1.491.713</b>
					<b>2023</b>	<b>2022</b>
					kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	919.084	912.707
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	615.473	1.534.558
	<b>1.534.557</b>	<b>2.447.265</b>

**Informationer om indregnede lån**

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 0,6968 og en restløbetid på 1,75 år.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>Anden gæld</b>		
A-skat, AM-bidrag, ATP, sociale bidrag m.v.....	841	842
Skyldig bestyrelses honorar.....	30.000	46.000
Skyldig revision.....	32.000	30.500
Vurderingshonorar.....	18.750	16.750
Badeværelser (netto).....	29.580	0
Diverse omkostningskreditorer.....	146.950	0
	<b>258.121</b>	<b>94.092</b>

14

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****15****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status.

Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejebolig i 1991.

**Hensættelse byfornyelsestilskud**

Der er på ejendommen tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte givet i forbindelse med byfornyelsen. Tilbagebetalingen af støtten på kr. 2.915.693 bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. I henhold til Lov om andelsboligforeninger skal støttebeløbet fradrages ved opgørelsen af foreningens formue i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns kommune på kr. 75.000. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 13. januar 2022, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns kommune på kr. 68.771. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 12. januar 2021, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilskuddet er tilbagebetalt til Københavns kommune efter status.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****16**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.535 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 139.000 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

17

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021	
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	72	5.491	5.491	5.491
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	82	82	82
B6	<b>I alt</b>	<b>75</b>	<b>5.664</b>	<b>5.664</b>	<b>5.664</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

	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		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	139.000.000		24.541
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.685.912		4.888
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		20	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

17

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	575
H2 Erhvervslejeindtægter	8
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	286	289	-117

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	20.041
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-319
K3 Teknisk andelsværdi	19.722

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	77	50	437
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	77	50	437

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98 %
--	------

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	164	165	166

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 135.969.258.

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 10).....	27.890.087
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	139.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev den 1. februar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuar M.D.E. Erik Wiborg, til en kontant handelspris på kr. 139.000.000 pr. 31. december 2023.

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, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		135.969.258
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	139.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>139.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.534.557	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.491.713</u>	42.844
Imødegåelse af eventuelt formuetab.....		-25.964.602
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>110.047.500</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens fordelingstal i følgende brøk:

$$\frac{110.047.500}{5.475} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til kr. 20.100,00 pr. m<sup>2</sup>. (19.100 pr. m<sup>2</sup> pr. 31/12 2022) gældende frem til næste generalforsamling.

Der er overfor hensat kr. 25.167.094 til imødegåelse af eventuelt formuetab. Andelskronen vil før denne hensættelse kunne opgøres til 24.842,39 kr. pr. m<sup>2</sup>. (23.697 kr. pr. m<sup>2</sup> 31/12 2022)

## NOTER

Note

## Andelsværdiberegning

18

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2022	Andelsværdi 31/12 2023
1	5, st. tv	98,50		1.881.350	1.979.850
2	5, st. th.		38,30	0	0
3	5, 1. tv.	84,70		1.617.770	1.702.470
4	5, 1. th.	82,90		1.583.390	1.666.290
5	5, 2. tv.	84,70		1.617.770	1.702.470
6	5, 2. th.	82,90		1.583.390	1.666.290
7	5, 3. tv.	84,70		1.617.770	1.702.470
8	5, 3. th.	82,90		1.583.390	1.666.290
9	5, 4. tv.	141,80		2.708.380	2.850.180
10	5, 4. th.	140,30		2.679.730	2.820.030
11	7, st. tv	139,70		2.668.270	2.807.970
13	7, 1. tv.	84,70		1.617.770	1.702.470
14	7, 1. th.	82,30		1.571.930	1.654.230
15	7, 2. tv.	84,70		1.617.770	1.702.470
16	7, 2. th.	82,30		1.571.930	1.654.230
17	7, 3. tv.	84,70		1.617.770	1.702.470
18	7, 3. th.	82,30		1.571.930	1.654.230
19	7, 4. tv.	142,20		2.716.020	2.858.220
20	7, 4. th.	139,80		2.670.180	2.809.980
21	9, st. tv. (vaskeri)		43,60	0	0
23	9, 1. tv.	67,60		1.291.160	1.358.760
24	9, 1. th.	70,90		1.354.190	1.425.090
25	9, 2. tv.	67,60		1.291.160	1.358.760
26	9, 2. th.	70,90		1.354.190	1.425.090
27	9, 3. tv.	67,60		1.291.160	1.358.760
28	9, 3. th.	70,90		1.354.190	1.425.090
29	9, 4. tv.	115,90		2.213.690	2.329.590
30	9, 4. th.	116,60		2.227.060	2.343.660
31	11, st. tv.		91,30	0	0
32	11, st. th.	75,70		1.445.870	1.521.570
33	11, 1. tv.	70,90		1.354.190	1.425.090
34	11, 1. th.	66,90		1.277.790	1.344.690
35	11, 2. tv.	70,90		1.354.190	1.425.090
36	11, 2. th.	66,90		1.277.790	1.344.690
37	11, 3. tv.	70,90		1.354.190	1.425.090
38	11, 3. th.	66,90		1.277.790	1.344.690
39	11, 4. tv.	116,60		2.227.060	2.343.660
	Transport:	3.059,80	173,20	58.442.180	61.501.980

## NOTER

Note

## Andelsværdiberegning

18

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2022	Andelsværdi 31/12 2023
	Transport:	3.059,80	173,20	58.442.180	61.501.980
40	11, 4. th.	115,20		2.200.320	2.315.520
41	13, st. tv.	53,40		1.019.940	1.073.340
43	13, 1. tv.	51,60		985.560	1.037.160
44	13, 1. th.	51,60		985.560	1.037.160
45	13, 2. tv.	103,20		1.971.120	2.074.320
47	13, 3. tv.	51,60		985.560	1.037.160
48	13, 3. th.	51,60		985.560	1.037.160
49	13, 4. tv.	86,80		1.657.880	1.744.680
50	13, 4. th.	86,00		1.642.600	1.728.600
51	15, st. tv.	80,20		1.531.820	1.612.020
52	15, st. th.	51,60		985.560	1.037.160
53	15, 1. tv.	51,60		985.560	1.037.160
54	15, 1. th.	51,60		985.560	1.037.160
55	15, 2. tv.	51,60		985.560	1.037.160
56	15, 2. th.	51,60		985.560	1.037.160
57	15, 3. tv.	51,60		985.560	1.037.160
58	15, 3. th.	51,60		985.560	1.037.160
59	15, 4. tv.	86,00		1.642.600	1.728.600
60	15, 4. th.	86,80		1.657.880	1.744.680
61	17, st. tv.	53,40		1.019.940	1.073.340
63	17, 1. tv.	51,60		985.560	1.037.160
64	17, 1. th.	51,60		985.560	1.037.160
65	17, 2. tv.	51,60		985.560	1.037.160
66	17, 2. th.	51,60		985.560	1.037.160
67	17, 3. tv.	51,60		985.560	1.037.160
68	17, 3. th.	51,60		985.560	1.037.160
69	17, 4. tv.	86,70		1.655.970	1.742.670
70	17, 4. th.	86,00		1.642.600	1.728.600
71	19, st. tv.	80,20		1.531.820	1.612.020
72	19, st. th.	51,60		985.560	1.037.160
73	19, 1. tv.	51,60		985.560	1.037.160
74	19, 1. th.	51,60		985.560	1.037.160
75	19, 2. tv.	51,60		985.560	1.037.160
76	19, 2. th.	51,60		985.560	1.037.160
77	19, 3. tv.	51,60		985.560	1.037.160
78	19, 3. th.	51,60		985.560	1.037.160
	Transport:	5.302,10	173,20	101.270.110	106.572.210



## NOTER

Note

## Andelsværdiberegning

18

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2022	Andelsværdi 31/12 2023
	Transport:	5.302,10	173,20	101.270.110	106.572.210
79	19, 4. tv.	86,00		1.642.600	1.728.600
80	19, 4. th.	86,90		1.659.790	1.746.690
		<b>5.475,00</b>	<b>173,20</b>	<b>104.572.500</b>	<b>110.047.500</b>

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2024</b>	<b>Regnskab 2023</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	3.158.200	3.158.197
Lejeindtægter.....	45.000	44.021
Vaskeriindtægter.....	90.000	91.393
Øvrige indtægter.....	0	22.314
<b>Indtægter.....</b>	<b>3.293.200</b>	<b>3.315.925</b>
Administrationsomkostninger.....	-340.000	-372.795
Vedligeholdelse.....	-500.000	-2.475.521
Forsikringer og kontingenter.....	-155.000	-159.881
Offentlige afgifter.....	-660.000	-598.251
Renholdelse og vicevært.....	-220.000	-304.034
El.....	-20.000	-31.418
Andre finansielle indtægter.....	20.000	12.170
Finansielle omkostninger.....	-13.000	-27.743
Skat af årets resultat.....	0	-156
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-1.888.000</b>	<b>-3.957.629</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>1.405.200</b>	<b>-641.704</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-919.084	-912.708
Hensættelse til større arbejder (overført resultat).....	-401.116	0
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	-125.000	-125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	-282.300	0
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-322.300</b>	<b>-1.679.412</b>
Tilbageført hensættelser.....	282.300	
Likviditetsforskydning.....	-40.000	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>3.300.089</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>3.260.089</b>	