



**ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG**

**ÅRSRAPPORT**

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE



Side

### Foreningsoplysninger

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

### Erklæringer

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

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

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

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-23
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	22-23
---------------------------	-------



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Toftevang Toftevang 2 - 46 2800 Kgs. Lyngby  Ejendomme: matr. nr. 12o, Kgs. Lyngby By  CVR-nr.: 65 25 38 28 Stiftet: 7. september 2007 Hjemsted: Lyngby Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jim Jorma Li Schultz, formand Pia Johansson, kasserer Per Hansen, bestyrelsesmedlem Viktoria Camille B. Søgaard, næstformand Morten Frausig, bestyrelsesmedlem
<b>Administrator</b>	Advodan Glostrup, Ejendomsadministration Glostrup Torv 6 - 10 2600 Glostrup
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret revisionsaktieselskab Skagsgade 1 2630 Taastup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Toftevang.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 9. april 2024

Bestyrelse:

---

Jim Jorma Li Schultz  
Formand

---

Pia Johansson  
Kasserer

---

Per Hansen  
Bestyrelsesmedlem

---

Viktoria Camille B. Søgaard  
Næstformand

---

Morten Frausig  
Bestyrelsesmedlem

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Toftevang 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.

Glostrup, den 9. april 2024

Administrator:

---

Advodan Glostrup,  
Ejendomsadministration



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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. april 2024

Ri Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang for 2023 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 indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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
Varmeanlæg.....	20 år	0 %
Andre installationer og driftsmidler.....	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.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 pantebrevsrestgæld.

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 19, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 7.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 7, 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 m.m.....	1	5.992.335	6.053.000	5.930.667
Lejeindtægter.....	2	162.360	169.000	160.544
Vaskeriindtægter.....		138.720	138.000	138.720
Øvrige indtægter.....	3	28.870	20.000	19.750
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>6.322.285</b>	<b>6.380.000</b>	<b>6.249.681</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-733.813	-730.000	-691.014
Forbrugsafgifter.....	5	-599.072	-630.000	-523.365
Renholdelse.....	6	-1.202.823	-1.242.000	-1.147.326
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-495.832	-555.000	-557.874
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	8	-946.372	-3.505.000	-227.637
Administrationsomkostninger.....	9	-345.934	-396.000	-358.519
Vaskeriomkostninger.....	10	-134.611	-110.000	-103.757
Afskrivninger.....		-84.922	-89.000	-84.922
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-4.543.379</b>	<b>-7.257.000</b>	<b>-3.694.414</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.778.906</b>	<b>-877.000</b>	<b>2.555.267</b>
Andre finansielle indtægter.....	11	20.202	0	4.186
Andre finansielle omkostninger.....	12	-363.408	-457.000	-396.706
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-343.206</b>	<b>-457.000</b>	<b>-392.520</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.435.700</b>	<b>-1.334.000</b>	<b>2.162.747</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.435.700</b>	<b>-1.334.000</b>	<b>2.162.747</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		1.435.700	-1.334.000	2.162.747
Afdrag på prioritetsgæld.....		-586.979	-562.000	-577.637
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer og driftsmidler inkl. vaskeri.....		166.051	0	94.105
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>1.014.772</b>	<b>-1.896.000</b>	<b>1.679.215</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Grunde og bygninger.....		21.536.210	21.536.210
Fejemaskine / plæneklipper.....		21.356	27.843
Tørretumbler.....		0	39.899
Varmeanlæg.....		549.045	627.478
Vaskemaskine.....		0	20.284
Vaskerimaskiner.....		751.014	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>13</b>	<b>22.857.625</b>	<b>22.251.714</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.857.625</b>	<b>22.251.714</b>
Andre tilgodehavender.....		11.500	4.000
Periodeafgrænsningsposter.....		31.050	80.940
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>42.550</b>	<b>84.940</b>
Likvide beholdninger.....	14	5.230.319	4.890.518
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.272.869</b>	<b>4.975.458</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.130.494</b>	<b>27.227.172</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Andelskapital.....		544.039	544.039
Overført resultat.....		5.708.280	4.356.156
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>6.252.319</b>	<b>4.900.195</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		6.178.837	6.095.261
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>6.178.837</b>	<b>6.095.261</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>6.178.837</b>	<b>6.095.261</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>12.431.156</b>	<b>10.995.456</b>
Prioritetsgæld.....	15	14.384.944	14.981.417
Deposita.....		46.698	45.408
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.431.642</b>	<b>15.026.825</b>
Prioritetsgæld.....	15	596.472	586.978
Mellemregning, beboere.....		92.811	154.208
Mellemregning administrator.....		55.964	0
Anden gæld.....	16	403.693	363.745
Varmeregnskab.....		118.756	99.960
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.267.696</b>	<b>1.204.891</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>15.699.338</b>	<b>16.231.716</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.130.494</b>	<b>27.227.172</b>
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		



## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	544.039	544.039
	<b>544.039</b>	<b>544.039</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	4.356.156	-1.180.055
Overførsel til/fra andre reserver.....	-83.576	3.373.464
Årets resultat.....	1.435.700	2.162.747
	<b>5.708.280</b>	<b>4.356.156</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>6.252.319</b>	<b>4.900.195</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	6.095.261	9.468.725
Overførsel til/fra overført resultat.....	83.576	-3.373.464
	<b>6.178.837</b>	<b>6.095.261</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>6.178.837</b>	<b>6.095.261</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>6.178.837</b>	<b>6.095.261</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>12.431.156</b>	<b>10.995.456</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Boligafgift m.m.</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	5.796.785	5.855.000	5.739.267	
P-plads- og garageleje, andelshavere.....	156.750	160.000	151.350	
Kælderleje, andelshavere.....	21.000	18.000	20.250	
Skurleje, andelshavere.....	17.800	20.000	19.800	
	<b>5.992.335</b>	<b>6.053.000</b>	<b>5.930.667</b>	
<b>Lejeindtægter</b>				<b>2</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	30.324	36.000	30.324	
Lejeindtægt, erhverv.....	132.036	133.000	130.220	
	<b>162.360</b>	<b>169.000</b>	<b>160.544</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Arbejdsdag.....	0	0	19.750	
Diverse indtægter.....	28.870	20.000	0	
	<b>28.870</b>	<b>20.000</b>	<b>19.750</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	540.410	560.000	540.410	
Ejendomsforsikring.....	141.099	145.000	125.099	
Selvrisiko, skader.....	0	0	3.103	
Serviceabonnementer.....	52.304	25.000	22.402	
	<b>733.813</b>	<b>730.000</b>	<b>691.014</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>5</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	138.191	200.000	175.031	
Vandforbrug.....	460.881	430.000	348.334	
	<b>599.072</b>	<b>630.000</b>	<b>523.365</b>	

**NOTER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Vicevært m.fl.....	359.727	369.000	351.594	
Trappevask.....	248.863	250.000	235.655	
Snerydning.....	40.511	75.000	29.029	
Fjernelse af graffiti.....	0	0	2.975	
Regulering af skyldige feriepenge, vicevært....	1.647	0	1.538	
Pension.....	52.916	56.000	54.547	
ATP m.m.....	3.219	4.000	3.408	
Sociale bidrag.....	1.061	3.000	1.748	
Renovation m.m.....	478.727	420.000	411.965	
Containerplads, storskrald.....	0	45.000	38.479	
Skadedyrsbekæmpelse.....	16.152	20.000	16.388	
	<b>1.202.823</b>	<b>1.242.000</b>	<b>1.147.326</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>7</b>
Blikkenslager.....	234.393	150.000	240.694	
Murer.....	0	75.000	40.228	
Snedker.....	10.688	25.000	42.559	
Kloakrenovering.....	0	15.000	15.279	
Elinstallationer.....	91.117	50.000	36.818	
Maler.....	0	50.000	18.563	
Varmeanlæg.....	0	40.000	36.250	
Låseservice.....	28.089	15.000	4.241	
Glarmester.....	1.399	0	0	
Maskindrift.....	0	10.000	5.564	
Grønne områder, p-båse.....	99.245	50.000	95.143	
Værktøj.....	0	0	15.436	
Diverse vedligeholdelse.....	30.901	75.000	7.099	
	<b>495.832</b>	<b>555.000</b>	<b>557.874</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>8</b>
Tagrenovering.....	98.792	25.000	0	
Haveudvalg.....	33.443	30.000	0	
Affaldssortering.....	517.823	400.000	41.580	
Garager, carporte.....	9.190	50.000	152.644	
Renovering, badeværelser.....	79.979	100.000	0	
Kloakrenovering.....	0	0	33.413	
Sokkel og fugearbejde.....	207.145	300.000	0	
Budgetteret, genopretning.....	0	2.600.000	0	
	<b>946.372</b>	<b>3.505.000</b>	<b>227.637</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>9</b>
Administrationshonorar.....	197.625	195.000	184.910	
Revisor.....	54.375	55.000	52.000	
Rådgiverhonorar.....	0	25.000	2.494	
Valuar.....	16.500	20.000	16.000	
Advokat.....	0	15.000	10.375	
Kontingenter.....	15.450	16.000	14.913	
Telefon og internet.....	19.750	24.000	3.154	
Kontorhold.....	13.135	10.000	3.668	
Generalforsamling og møder.....	14.487	10.000	34.593	
Fællesantenne.....	0	0	5.116	
Gebyrer.....	14.612	16.000	14.528	
Arrangementer/aktiviteter.....	0	10.000	3.591	
Diverse omkostninger.....	0	0	13.177	
	<b>345.934</b>	<b>396.000</b>	<b>358.519</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>10</b>
Vaskeridrft inkl. strygeruller.....	22.753	50.000	47.670	
Vedligeholdelse.....	30.729	40.000	46.904	
Afskrivning vaskeri.....	81.129	20.000	9.183	
	<b>134.611</b>	<b>110.000</b>	<b>103.757</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>11</b>
Renteindtægter bank.....	20.202	0	0	
Renteindtægt, diverse.....	0	0	4.186	
	<b>20.202</b>	<b>0</b>	<b>4.186</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>12</b>
Renteomkostninger bank.....	0	20.000	21.399	
Prioritetsrenter og bidrag.....	363.408	437.000	375.075	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	232	
	<b>363.408</b>	<b>457.000</b>	<b>396.706</b>	





NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>13</b>
	Grunde og bygninger	Fejemaskine / plæneklipper	Tørretumbler	
Kostpris 1. januar 2023.....	21.536.210	64.873	49.875	
Afgang.....	0	0	-39.899	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>21.536.210</b>	<b>64.873</b>	<b>9.976</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	37.030	9.976	
Årets afskrivninger .....	0	6.487	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023....</b>	<b>0</b>	<b>43.517</b>	<b>9.976</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.</b>	<b>21.536.210</b>	<b>21.356</b>	<b>0</b>	
	Varmeanlæg	Vaskemaskine	Vaskerimaskiner	
Kostpris 1. januar 2023.....	1.568.698	41.959	0	
Tilgang.....	0	0	834.460	
Afgang.....	0	-20.284	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.568.698</b>	<b>21.675</b>	<b>834.460</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	941.218	21.675	0	
Årets afskrivninger .....	78.435	0	83.446	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023....</b>	<b>1.019.653</b>	<b>21.675</b>	<b>83.446</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.</b>	<b>549.045</b>	<b>0</b>	<b>751.014</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	
		kr.	kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>				<b>14</b>
Nykredit Bank 0003 809 174.....		4.284.732	4.120.020	
Nykredit Bank 0002 633 110.....		936.096	769.051	
Nykredit Bank 0004 330 220.....		9.491	1.447	
		<b>5.230.319</b>	<b>4.890.518</b>	



NOTER

Note

**Prioritetsgæld**

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit.....	14.083.000	0	337.992	14.083.000	12.347.129
2. Nykredit.....	1.485.395	586.979	25.416	898.416	880.002
	<b>15.568.395</b>	<b>586.979</b>	<b>363.408</b>	<b>14.981.416</b>	<b>13.227.131</b>
				<b>2023</b>	<b>2022</b>
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	596.472	586.978
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	14.384.944	14.981.417
	<b>14.981.416</b>	<b>15.568.395</b>
Restgæld efter 5 år.....	11.885.141	12.487.406

**Informationer om indregnede lån**

1. Nykredit 2% konvertibelt obligationslån, fast rente og afdragsfrit indtil den 30/6 2025, hovedstol t.kr. 14.083, restløbetid 21,5 år.

2. Nykredit 0,5% konvertibelt kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 5.600, rentesats 1,61% p.a., restløbetid 1,5 år.

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Anden gæld</b>		
Skyldig el.....	14.715	0
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	20.855	10.972
Feriepengeforpligtelse.....	18.412	16.765
Skyldige pensioner.....	4.586	0
Skyldigt revisor.....	54.375	52.000
Skyldig valuarvurdering.....	16.500	0
Skyldigt bestyrelses honorar.....	51.050	0
Diverse omkostningskreditorer.....	223.200	284.008
	<b>403.693</b>	<b>363.745</b>

16



## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

17

#### Andelshaverne hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 14.981 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 22.909. Den fastholdte valuarvurdering udgør t.kr. 159.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 1.000. Pantebrevet er underpantsat til Nykredit Bank.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til kr. 2 mio. pr. krav, samt kr. 10 mio. pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

## Nøgleoplysninger

## 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	135	8.370	8.370
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	54	54
B4	Erhvervslejemål	2	98	98
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	86	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>224</b>	<b>8.522</b>	<b>8.522</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	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		159.000.000	18.658
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		6.178.837	725
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

**Nøgleoplysninger (fortsat)**

	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	699
H2 Erhvervslejeindtægter	16
H3 Boliglejeindtægter	4

	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)	-314	258	172

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	17.225
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.246
K3 Teknisk andelsværdi	18.471

**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	49	65	58
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	600	27	111
M3 Vedligeholdelse i alt	649	92	169

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27 %
Alternativ friværdi	90 %

	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)	68	69	70

**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. 6.252.319.

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 13).....	23.971.019
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	59.000.000

Ejendommen blev den 27. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Stad Erhverv til en kontant handelspris på kr. 159.000.000.

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 udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		6.252.319
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.836.269</u>	136.163.731
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.981.416	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.227.131</u>	1.754.285
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		144.170.335
	<u>144.170.335</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	544.039	265,00

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{144.170.335}{544.039} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 136 altaner på ejendommen er ejet af foreningen og derfor indgår i beregningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 265,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 265,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
andele med et areal på 46,5 m2.....	6	3.023	18.138	801.095	4.806.570
andele med et areal på 49,5 m2.....	5	3.218	16.090	852.770	4.263.850
andele med et areal på 51 m2.....	6	3.315	19.890	878.475	5.270.850
andele med et areal på 51,5 m2.....	2	3.348	6.696	887.220	1.774.440
andele med et areal på 54 m2.....	5	3.510	17.550	930.150	4.650.750
andele med et areal på 62 m2.....	72	4.030	290.160	1.067.950	76.892.400
andele med et areal på 65 m2.....	9	4.225	38.025	1.119.625	10.076.625
andele med et areal på 70,5 m2.....	30	4.583	137.490	1.214.495	36.434.850
	<b>135</b>		<b>544.039</b>		<b>144.170.335</b>

# 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.”

## Morten Frausig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3a455e36-5a88-404c-92ab-34b9bfd9bbad

IP: 130.166.xxx.xxx

2024-04-12 18:38:27 UTC



## Hans Christian Færch

ADVOKATFIRMAET JOST JENSEN, THOMASEN & PARTNERE A/S CVR:

28848706

Administrator

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-13 08:46:14 UTC



## Per Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cba686fe-39e7-4eca-8d7d-94031b1a4b2b

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-04-15 10:45:50 UTC



## Pia Johansson

Kasserer

Serienummer: 47f59542-3e23-4e8c-b134-5d5b8004d2f4

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-04-16 08:20:45 UTC



## Jim Jorma Li Schultz

Bestyrelsesformand

Serienummer: 03f26e0c-6ea8-439b-96f0-abe17892772d

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-16 15:13:55 UTC



## Viktoria Camille Bettinna Søgaard

Næstformand

Serienummer: 139ba836-2344-413d-9a3f-53e3ef6f1e5b

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-04-25 15:15:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZG3JK-6M0E4-WKFX-PIVEJ-TJWG-12WZ8

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: 104.28.xxx.xxx

2024-04-25 17:56:45 UTC



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

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

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

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

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