

Andelsboligforeningen Theklahus

Theklavej 29B, 2. th., 2400 København NV
CVR-nr. 80 88 99 17

Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Theklahus
Theklavej 29B, 2. th.
2400 København NV
Hjemsted: København
CVR-nr.: 80 88 99 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Isa Østergaard Aurvig
Linda Stokkebæk
Nanna Staal Uldall Matthiesen
Esther Scherchen
Conrad Hald Egholm

Administrator

C/O S. Westergaards Ej. Adm.

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Theklahus.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 18. marts 2024

Bestyrelse

Isa Østergaard Aurvig
Formand

Linda Stokkebæk

Nanna Staal Uldall
Matthiesen

Esther Scherchen

Conrad Hald Egholm

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Theklahus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Theklahus for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Søborg, den 18. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget	2022 DKK
		2023 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
2 Lejeindtægter, beboelse	31.055	30.663	30.707
3 Andre lejeindtægter	2.700	2.700	2.700
4 Vaskeriindtægter	50.389	50.000	48.325
Andre indtægter	6.000	6.000	16.260
Indtægter i alt	1.893.331	1.892.550	1.901.179
5 Reparation og vedligeholdelse	-248.434	-366.520	-1.807.906
6 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-545.842	-587.958	-542.432
7 Ejendomsomkostninger	-133.700	-163.000	-125.001
8 Foreningsomkostninger	-261.222	-259.650	-240.269
Omkostninger i alt	-1.189.198	-1.377.128	-2.715.608
Resultat før finansielle poster	704.133	515.422	-814.429
Finansielle indtægter	797	0	2.862
9 Finansielle omkostninger	-65.015	-77.474	-79.693
Finansielle poster i alt	-64.218	-77.474	-76.831
Årets resultat	639.915	437.948	-891.260

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	54.550.000	53.850.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.550.000	53.850.000
	Anlægsaktiver i alt	54.550.000	53.850.000
	Tilgodehavende hos beboere	20.601	6.611
	Andre tilgodehavender	3.750	0
	Periodeafgrænsningsposter	18.119	12.252
	Tilgodehavender i alt	42.470	18.863
11	Likvide beholdninger	2.689.378	2.894.698
	Omsætningsaktiver i alt	2.731.848	2.913.561
	Aktiver i alt	57.281.848	56.763.561

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	107.772	107.772
	Reserve for opskrivninger	48.899.475	48.199.475
	Overført resultat	-6.652.851	-6.276.168
	Egenkapital før andre reserver	42.354.396	42.031.079
12	Andre reserver	10.867.105	10.143.095
	Andre reserver i alt	10.867.105	10.143.095
	Egenkapital i alt	53.221.501	52.174.174
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	8.243	6.443
	Hensatte forpligtelser i alt	8.243	6.443
13	Gæld til realkreditinstitutter	3.699.920	3.574.220
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.699.920	3.574.220
13	Gæld til realkreditinstitutter	166.889	165.512
13	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	150
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.982	425
14	Anden gæld	172.313	842.637
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	352.184	1.008.724
	Gældsforpligtelser i alt	4.052.104	4.582.944
	Passiver i alt	57.281.848	56.763.561
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	107.772	48.199.475	-6.276.168	42.031.079	10.143.095	52.174.174
Regulering, opskrivning af ejendom	0	700.000	0	700.000	0	700.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-292.588	-292.588	0	-292.588
Regulering andre reserver	0	0	-724.010	-724.010	724.010	0
Årets resultat	0	0	639.915	639.915	0	639.915
Saldo pr. 31.12.23	107.772	48.899.475	-6.652.851	42.354.396	10.867.105	53.221.501

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
I alt	1.803.187	1.803.187	1.803.187

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	29.255	30.663	28.863
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	1.800	0	1.656
Tomgang vedr. leje, beboelse	0	0	188
I alt	31.055	30.663	30.707

3. Andre lejeindtægter

Kælderleje	2.700	2.700	2.700
I alt	2.700	2.700	2.700

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

4. Vaskeriindtægter

Vaskeriindtægter	50.389	50.000	48.325
I alt	50.389	50.000	48.325

5. Reparation og vedligeholdelse

Småanskaffelser	1.775	0	0
Snedker	90.870	0	0
Blikkenslager og VVS	23.495	0	73.273
Varmeanlæg	44.609	0	26.612
Elektriker	1.739	0	3.030
Have- og gårdanlæg	13.125	0	30.061
Diverse	6.210	0	0
Låseservice	1.584	0	5.535
Tag og tagrende	0	200.000	0
Teknisk rådgivning	0	0	12.500
Isolering	16.250	0	0
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	46.977	14.720	30.214
Vedligeholdelsesandel udskiftning af hoveddøre og kældervinduer	0	0	1.625.010
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	1.800	1.800	1.671
Budget		150.000	
I alt	248.434	366.520	1.807.906

6. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	171.428	171.428	171.428
Forsikringer	58.970	68.800	45.229
El	39.887	56.000	52.997
Vand	113.693	129.200	128.139
Gas vaskeri	0	0	10.199
Renovation m.v.	161.864	162.530	134.440
I alt	545.842	587.958	542.432

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

7. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	93.945	135.000	84.045
Skadedyrsbekæmpelse	633	5.000	582
Snerydning	17.402	20.000	11.156
Arbejdsweekend	2.100	3.000	213
Vinduespolering	850	0	1.700
Rengøringsartikler m.v.	35	0	15
Graffitijernelse	8.689	0	7.956
Bortkørsel af affald	0	0	9.900
Abonnementer	10.046	0	9.434
I alt	133.700	163.000	125.001

8. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	8.601	10.000	12.595
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	3.062	2.000	258
Valuarvurdering	18.950	22.000	19.275
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	525	6.000	0
Administration	136.000	136.000	125.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.400	30.900	30.000
Varmeregnskabshonorar	24.636	25.000	23.177
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	20.750	19.254
Bankgebyr og andre gebyrer	8.041	7.000	6.667
Telefon og internet	3.142	0	742
Nedskrivning af tilgodehavende	-385	0	20
Øvrige omkostninger	4.000	0	3.281
I alt	261.222	259.650	240.269

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

9. Finansielle omkostninger

Renter, kontantlån	65.010	65.474	67.117
Renter, kreditorer	5	0	0
Renter, Jyske Bank	0	12.000	12.576
I alt	65.015	77.474	79.693

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	5.650.525	4.975.146
Tilgang i året	0	675.379
Kostpris pr. 31.12.23	5.650.525	5.650.525
Opskrivninger pr. 01.01	48.199.475	46.524.854
Opskrivninger i året	700.000	1.674.621
Opskrivninger pr. 31.12.23	48.899.475	48.199.475
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	54.550.000	53.850.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 29. januar 2024 af ejendomsmægler og valuar Nordicals erhvervsmæglere. Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringsats på 5,50 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,50% efter udløbet af budgetperioden. Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Kassebeholdning	738	1.283
Jyske Bank 5013-1094125	2.679.737	2.893.415
Jyske Bank 5142-1040661	8.903	0
I alt	2.689.378	2.894.698

12. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	10.143.095	14.837.524
Regulering andre reserver	724.010	-4.694.429
Andre reserver pr. 31.12.23	10.867.105	10.143.095

Noter

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-	
							mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
Jyske Realkredit kontantlån	5.510.000	26 år 9 mdr.	0,8297%	65.010	165.512	3.866.809	3.866.809	3.739.732
Gæld til realkreditinstitutter i alt				65.010	165.512	3.866.809	3.866.809	3.739.732
Jyske Bank 5142 1040661				0	0	0	0	150
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt				0	0	0	0	150
I alt				65.010	165.512	3.866.809	3.866.809	3.739.882
Beløb i DKK								
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:								
Gæld til realkreditinstitutter								
I alt								

Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
3.866.809	166.889	3.699.920	4.128.174
3.866.809	166.889	3.699.920	4.128.174

14. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	300.050	305.550
Afholdte udgifter til opvarmning	-192.211	-219.002
<hr/>		
Varmeregnskab i alt	107.839	86.548
<hr/>		
Andelsoverdragelse m.v.	0	676.161
Mellemregning med andelshavere	7.972	15.495
Deposita	300	300
Administrator	0	12.150
Skyldige omkostninger	56.202	51.983
<hr/>		
Øvrig anden gæld i alt	64.474	756.089
<hr/>		
Anden gæld, kortfristet i alt	172.313	842.637
<hr/>		

15. Eventualforpligtelser*Udskudt skat*

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene er stillet til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 5.510. Den regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2023 udgør t.DKK. 54.550.

Der er tinglyst afgiftspantebreve på t.DKK 5.915, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift..

Foreningen har ikke stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	42.354.396
Den samlede indskudskapital udgør i alt	107.772
Værdi pr. indskudt andelskrone	393,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 18.04.2023)	390,00

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal			BBR-areal, kvm		
		31.12.23			31.12.23		
B1	Andelsboliger	57	2.505	2.505			
B2	Erhvervsandele	0	0	0			
B3	Boliglejemål	1	35	35			
B4	Erhvervslejemål	0	0	0			
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	3	0	0			
B6	Boliger i alt	61	2.540	2.540			

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1977.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1935.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

				Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				DKK pr. kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.550.000	53.850.000	21.476	21.201
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.867.105	10.143.095	4.278	3.993
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			20	19
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			93	91
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.803.187	1.803.187	720	720	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	31.052	30.519	12	12	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			16.908	16.779	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			527	666	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			17.435	17.445	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		255	-356	334	
R	Årets afdrag		66	66	65	

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	79	60	41
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	652	12
M3 Vedligeholdelse i alt	97	712	53

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.379	10.379
Valuarvurdering	21.776	21.497
Anskaffelsesværdi (kostpris)	2.256	2.256
Foreslået andelskroneværdi	16.908	16.779
Reserver uden for andelskroneværdi	4.338	4.049

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	720
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	887
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	95%

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisiko efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Isa Østergaard Aurvig

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0c672eb8-31ba-4647-bf7b-a941c9300700

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-05-14 17:59:01 UTC



Nanna Staal Uldall Matthiesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a974a010-726c-4b49-9c95-d9735e9f19b3

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-15 08:19:11 UTC



Esther Pia Manna Scherchen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a4936c6a-a3cc-4874-8da9-a9f2c5e7a0fe

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-05-15 08:55:26 UTC



Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a3a0418-5521-4871-a721-6f0af126b696

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-05-15 09:03:04 UTC



Line Broe Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b78adde9-282c-4846-bca8-47a00086a966

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-05-15 16:01:33 UTC



Jan Nygaard

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: ae310070-0b86-413c-a122-233e7a9c4980

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-05-15 16:04:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8BBWX-E0G62-H8M6D-VIU11-5EX72-1BYEL

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 tidsstemplet 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**