

# Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-  
84, 2300 København S  
CVR-nr. 10 50 74 13

## Årsrapport for 2023

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 33

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Strandlodsgården  
Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84  
2300 København S  
Matr.nr. Sundbyøster, København 3576 m.fl.

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 10 50 74 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Jørgensen, formand  
Hakim Akhboubouch, medlem  
Elsebeth Thomsen  
Peter Albertsen  
Jørgen Ulriksen

---

**Administrator**

---

Ejendomsadministrationen Andelsbo  
Dronning Olgas Vej 37 A,  
2000 Frederiksberg  
Telefon: 38 16 11 25  
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

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

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, den 28. februar 2024

**Bestyrelse**

Henrik Jørgensen  
Formand

Hakim Akhboubouch

Elsebeth Thomsen

Peter Albertsen

Jørgen Ulriksen

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Strandlodsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23.

København, den 28. februar 2024

**Administrator**

Ejendomsadministrationen Andelsbo

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandlodsgården

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandlodsgården 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, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2019 i henhold til valuarvurdering af 3. februar 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2023. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 31. december 2020, 31. december 2021 og 31. december 2022, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019, som medfører, at foreningens finansielle stilling 31. december 2020, 31. december 2021 og 31. december 2022 ikke er retvisende.

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 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 med forbehold.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 usik-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

kerhed 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 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 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.

Køge, den 28. februar 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24622



Note	2023 DKK	Ikke revideret budget		2022 DKK
		2023 DKK	2024 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	4.289.748	4.289.700	4.748.000	4.289.749
2 Vaskeriregnskab (se også note 11)	0	20.000	20.000	16.390
3 Andre indtægter	9.403	0	0	4.446
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.299.151</b>	<b>4.309.700</b>	<b>4.768.000</b>	<b>4.310.585</b>
4 Vedligeholdelse, løbende	-574.717	-1.200.000	-400.000	-429.523
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.168.984	-21.022.600	-21.831.300	-632.389
6 Ejendomsskat og forsikringer	-597.056	-589.200	-610.000	-570.729
7 Forbrugsafgifter	-438.587	-493.000	-498.000	-483.386
8 Renholdelse	-446.425	-520.500	-520.500	-446.498
9 Administrationsomkostninger	-417.198	-450.500	-474.300	-423.100
10 Øvrige foreningsomkostninger	-56.615	-70.800	-70.800	-59.655
11 Vaskeriregnskab (se også note 2)	-24.896	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-3.724.478</b>	<b>-24.346.600</b>	<b>-24.404.900</b>	<b>-3.045.280</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>574.673</b>	<b>-20.036.900</b>	<b>-19.636.900</b>	<b>1.265.305</b>
12 Finansielle indtægter	1.497	0	0	0
13 Finansielle omkostninger	-282.384	-552.400	-1.082.300	-344.909
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-280.887</b>	<b>-552.400</b>	<b>-1.082.300</b>	<b>-344.909</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>293.786</b>	<b>-20.589.300</b>	<b>-20.719.200</b>	<b>920.396</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	506.051	506.100	512.600	499.616
Overført restandel af årets resultat	-212.265	-21.095.400	-21.231.800	420.780
Overført til "Overført resultat" i alt	293.786	-20.589.300	-20.719.200	920.396
<b>I alt</b>	<b>293.786</b>	<b>-20.589.300</b>	<b>-20.719.200</b>	<b>920.396</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster, København 3576 m.fl.		
14	Ejendom	191.750.000	191.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>191.750.000</b>	<b>191.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>191.750.000</b>	<b>191.750.000</b>
15	Tilgodehavende hos beboere	100.488	1.130.194
16	Altanregnskab (se også note 24)	144.177	0
17	Andre tilgodehavender	16.994	1.995
18	Periodeafgrænsningsposter	51.336	52.978
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>312.995</b>	<b>1.185.167</b>
19	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.642.569</b>	<b>11.739.842</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.955.564</b>	<b>12.925.009</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>198.705.564</b>	<b>204.675.009</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	84.064	84.064
	Reserve for opskrivninger	155.250.000	155.250.000
	Overført resultat	-19.938.357	-20.808.458
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>135.395.707</b>	<b>134.525.606</b>
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	45.146.169	45.722.484
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.299.767	1.299.767
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>46.445.936</b>	<b>47.022.251</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>181.841.643</b>	<b>181.547.857</b>
21	Gæld til realkreditinstitutter	15.382.615	15.895.188
	Modtagne forudbetalinger og deposita	579.740	557.090
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.962.355</b>	<b>16.452.278</b>
21	Gæld til realkreditinstitutter	512.572	506.051
22	Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.222	173.950
23	Mellemregning med beboere	106.351	1.511.096
24	Anden gæld	114.421	4.483.777
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>901.566</b>	<b>6.674.874</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.863.921</b>	<b>23.127.152</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>198.705.564</b>	<b>204.675.009</b>
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Fordeling af andelsværdi m.v.		
29	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	Reserveret til		Egenkapital i alt
					imødegåelse af Reserveret til uden værdiforringe vedligeholdel se af ejendommen	Reserveret til ejendommen	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	84.064	155.250.000	-17.270.158	138.063.906	41.263.788	1.299.767	180.627.461
Regulering andre reserver	0	0	-4.458.696	-4.458.696	4.458.696	0	0
Årets resultat	0	0	920.396	920.396	0	0	920.396
Saldo pr. 31.12.22	84.064	155.250.000	-20.808.458	134.525.606	45.722.484	1.299.767	181.547.857
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	84.064	155.250.000	-20.808.458	134.525.606	45.722.484	1.299.767	181.547.857
Regulering andre reserver	0	0	576.315	576.315	-576.315	0	0
Årets resultat	0	0	293.786	293.786	0	0	293.786
Saldo pr. 31.12.23	84.064	155.250.000	-19.938.357	135.395.707	45.146.169	1.299.767	181.841.643

	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
--	---	---	---	-------------

### 1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	4.289.748	4.289.700	4.748.000	4.289.749
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Jf. referat fra ekstraordinær generalforsamling d. 6 november 2023 vil det kræve en boligafgiftsstigning på ca. 13%, når lån til tagprojekt m/solceller hjemtages. Forventes at blive primo 2024.

### 2. Vaskeriregnskab (se også note 11)

Indbetalt af medlemmer	0			95.161
Afholdte udgifter excl. elforbrug (heraf skyldig anslået vandforbrug 2023 kr. 8.000)	0			-78.771
I alt	0	20.000	20.000	16.390

### 3. Andre indtægter

Restancegebyrer	3.117	0	0	1.746
Øvrige indtægter	6.286	0	0	2.700
I alt	9.403	0	0	4.446

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Murer	11.733			0
Tømrer	30.744			33.830
Blikkenslager og VVS	218.346			201.789
Elektriker	79.186			72.527
Kloak	13.656			0
Have- og gårdanlæg	3.126			11.781
Låseservice	18.641			4.029
Udskiftning af dør til erhvervsandel	0			34.925
Tømning af Korsikavej 3, 4 tv	0			25.000
Rep. vandindtrængning i kældre	0			28.000
Diverse (skur mv.)	199.285			17.642
I alt	574.717	1.200.000	400.000	429.523

#### 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Faldstammer	481.551	0	0	0
Renovering af kældre m.v.	0	0	0	205.020
Tagprojekt	687.433	20.972.600	21.781.300	427.369
Udskiftning af vinduer	0	50.000	50.000	0
I alt	1.168.984	21.022.600	21.831.300	632.389

Omkostninger til tagprojekt vil blive finansieret ved hjemtagelse af nyt lån med hovedstol 16.273 t.kr., samt en boligafgiftsstigning på 13% ved lånehjemtagelse.

#### 6. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	379.154	379.200	390.000	379.154
Forsikringer	217.902	210.000	220.000	191.575
I alt	597.056	589.200	610.000	570.729

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

### 7. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	85.027	80.000	80.000	80.525
Vand	0	0	0	52.171
Renovation m.v.	353.560	413.000	418.000	350.690
I alt	438.587	493.000	498.000	483.386

### 8. Renholdelse

Viceværtsservice	442.500	442.500	442.500	442.500
Vinduespolering	0	15.000	15.000	0
Snerydning	0	18.000	18.000	0
Andre renholdelsesomkostninger	3.925	45.000	45.000	3.998
I alt	446.425	520.500	520.500	446.498

### 9. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	361.116	361.100	377.000	340.682
Udarbejdelse og revision af årsrapport	29.400	29.400	30.300	28.550
For meget afsat revision tidligere år	-3.650	0	0	0
Bankgebyr og andre gebyrer	14.021	15.000	15.000	12.243
Varmeregnskabshonorar	16.311	43.000	50.000	41.625
Andre administrationsomkostninger	0	2.000	2.000	0
I alt	417.198	450.500	474.300	423.100

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

**10. Øvrige foreningsomkostninger**

Tilskud til kurser og fester	0	5.000	5.000	5.909
Ejendommens andel i varmeudgift	449	0	0	63
Telefon	1.598	4.500	4.500	2.596
Arbejdsweekend	0	500	500	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.750	19.800	19.800	19.750
Kørselsgodtgørelse	342	1.000	1.000	999
Møder og generalforsamling	10.859	15.000	15.000	13.467
Kontorartikler og kopiering m.v.	15.430	15.000	15.000	11.221
Blomster og gaver	6.499	5.000	5.000	5.950
Diverse	1.688	5.000	5.000	-300
I alt	56.615	70.800	70.800	59.655

**11. Vaskeriregnskab (se også note 2)**

Vaskeriindtægter	-100.827			0
Afholdte udgifter excl. elforbrug (heraf skyldig anslået vandforbrug 2023 kr. 8.000)	125.723			0
I alt	24.896	0	0	0

**12. Finansielle indtægter**

Renter, bankkonto	1.497	0	0	0
I alt	1.497	0	0	0

**13. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	282.384	552.400	1.082.300	291.078
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	53.831
I alt	282.384	552.400	1.082.300	344.909



	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
<b>14. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01	36.500.000	36.500.000
Kostpris pr. 31.12.23	36.500.000	36.500.000
Opskrivninger pr. 01.01	155.250.000	155.250.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	155.250.000	155.250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	191.750.000	191.750.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	126.000.000	126.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 3. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021) udgør 126.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,45 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

**15. Tilgodehavende hos beboere**

Restancer, andelshavere	0	4.492
Beboerkonto, vurderingsgebyr	7.000	4.500
Håndværkerudgifter, fraflyttere	61.275	17.762
Beboerkonto, fraflyttere	32.213	1.103.440
I alt	100.488	1.130.194

**16. Altanregnskab (se også note 24)**

Opkrævet a conto	-6.284.361	0
Afholdte udgifter til altan	6.428.538	0
I alt	144.177	0

**17. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender	16.994	1.995
I alt	16.994	1.995

**18. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt forsikring	51.336	52.978
I alt	51.336	52.978

**19. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Danske Bank A/S, erhvervskonto	5.374.520	7.280.152
Danske Bank A/S, foreningskonto	1.149	1.149
Danske Bank A/S, formandskonto	11.172	1.322
Danske Bank A/S, altankonto	1.255.728	4.457.219
I alt	6.642.569	11.739.842

**20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen**

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01	45.722.484	41.263.788
Regulering andre reserver	-576.315	4.458.696
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.23	45.146.169	45.722.484

**21. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Lån 023: Kontantlån, kontantlånsrente 1,0456 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	9.529.000	78,51	26 år	1,0456	129.653	279.806	8.493.880	6.706.275	8.493.880
Lån 025 (vinduesprojekt): Kontantlån, kontantlånsrente 1,5748 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	8.237.000	82,94	26 år	1,5748	152.731	226.245	7.627.552	6.194.619	7.401.307
Gæld til realkreditinstitutter i alt					282.384	506.051	16.121.432	12.900.894	15.895.187

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter	15.895.187	512.572	15.382.615
I alt	15.895.187	512.572	15.382.615

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
<b>22. Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Revisor	29.400	32.200
A4 Arkitekter og Ingeniører A/S	50.000	0
Viceværtsservice	41.917	73.750
AB Kreditor 8	-21.095	0
Anslået varmeregnskabshonorar	60.000	60.000
Anslået vandforbrug vaskeri	8.000	8.000
I alt	168.222	173.950

**23. Mellemlægning med beboere**

Forudbetalt løbende boligafgift	0	2.140
Fraflyttere	24.976	1.378.977
Tilbageholdt ved salg	62.000	61.408
Håndværkerudgifter, fraflyttere	0	49.196
Badeværelser, afregnes ved salg	19.375	19.375
I alt	106.351	1.511.096

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>24. Anden gæld</b>		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	849.166	842.504
Afholdte udgifter til opvarmning	-802.792	-839.188
Varmeregnskab i alt	46.374	3.316
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	311.662	309.837
Afholdte udgifter til vand	-244.636	-249.014
Vandregnskab i alt	67.026	60.823
Altanregnskab (se også note 16)		
Opkrævet aconto	0	5.318.000
Afholdte udgifter til altan	0	-901.732
Altanregnskab i alt	0	4.416.268
Mellemregning med administrator	1.021	3.370
Øvrig anden gæld i alt	1.021	3.370
Anden gæld, kortfristet i alt	114.421	4.483.777

## 25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

## 26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.121 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 191.750 t.kr.

Der er stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til i alt 102 t.kr.

**27. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi):

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	135.395.707
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.895.187
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.900.894
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	2.994.293
Samlet andelsværdi	138.390.000
Fordelingstal er areal	9.226
Værdi pr. fordelingstal	15.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 7. marts 2023)	15.000,00

**28. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Antal m2 pr. andel DKK	Antal m2 i alt DKK	Andelsværdi pr. andels-type	Andelsværdi i alt
	Andelsbolig á kr. 1.210,00	2	40	80	600.000	1.200.000
	Andelsbolig á kr. 1.595,50	3	53	159	795.000	2.385.000
	Andelsbolig á kr. 1.619,00	7	54	378	810.000	5.670.000
	Andelsbolig á kr. 1.674,50	1	56	56	840.000	840.000
	Andelsbolig á kr. 1.710,50	4	57	228	855.000	3.420.000
	Andelsbolig á kr. 1.764,00	14	59	826	885.000	12.390.000
	Andelsbolig á kr. 1.827,50	6	62	372	930.000	5.580.000
	Andelsbolig á kr. 1.855,50	2	62	124	930.000	1.860.000
	Andelsbolig á kr. 1.911,00	4	65	260	975.000	3.900.000
	Andelsbolig á kr. 2.011,50	36	67	2.412	1.005.000	36.180.000
	Andelsbolig á kr. 2.042,50	4	68	272	1.020.000	4.080.000
	Andelsbolig á kr. 2.151,00	5	72	360	1.080.000	5.400.000
	Andelsbolig á kr. 2.214,50	2	74	148	1.110.000	2.220.000
	Andelsbolig á kr. 2.356	5	79	395	1.185.000	5.925.000
	Andelsbolig á kr. 2.572,50	9	86	774	1.290.000	11.610.000
	Andelsbolig á kr. 2.663,50	5	89	445	1.335.000	6.675.000
	Andelsbolig á kr. 3.619,50	3	121	363	1.815.000	5.445.000
	Andelsbolig á kr. 3.655,00	3	124	372	1.860.000	5.580.000
	Andelsbolig á kr. 3.775,50	2	126	252	1.890.000	3.780.000
	Andelsbolig á kr. 4.042,00	3	136	408	2.040.000	6.120.000
	Andelsbolig á kr. 3.238,00	1	108	108	1.620.000	1.620.000
	Andelsbolig á kr. 3.306,00	1	110	110	1.650.000	1.650.000
	Andelsbolig á kr. 4.054,00	1	135	135	2.025.000	2.025.000
	Andelsbolig á kr. 6.240,50 (erhverv)	1	189	189	2.835.000	2.835.000
I alt		124		9.226		138.390.000



Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

**29. 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	31.12.22
B1 Andelsboliger	123	9.037	9.037	9.037
B2 Erhvervsandele	1	189	189	189
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	124	9.226	9.226	9.226

Det bemærkes, at arealer jf. aktuel BBR udgør i alt 9.228 kvm. Det har ikke været muligt at få oplyst, hvordan dette areal skal fordeles, hvorfor ovenførte areal er uændret siden 2022.

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1964

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1932

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	191.750.000	191.750.000	20.784	20.784
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	46.445.936	47.022.251	5.034	5.097

		31.12.23		31.12.22	
--	--	----------	--	----------	--

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 24 25

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%

91 88

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

Ultimomånedens indtægt  
(uden fradrag for tomgang,  
tab m.v.) \* 12 måneder

DKK pr.  
andelskvm pr. år

		2023	2022	2023	2022
--	--	------	------	------	------

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	357.479	357.479	465	465
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

**29. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	15.000	15.000
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	1.074	1.106
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	16.074	16.106

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	32	100	96
R Årets afdrag	55	54	53

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	62	47	48
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	127	69	79
M3 Vedligeholdelse i alt	189	116	127

**29. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

*Supplerende nøgletal*

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	13.657	13.657
Valuarvurdering	20.784	20.784
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.956	3.956
Foreslået andelskroneværdi	15.000	15.000
Reserver uden for andelskroneværdi	5.034	5.034
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		465
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%

### **30. 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**

##### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

##### **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 rentekomkostninger..

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

**30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**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.

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 nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**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.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.



**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 provenuet 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).

## Likviditetsoversigt pr. 31. december 2023

		<u>31/12 2023</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Andre tilgodehavender	17.000	
Tilgodehavende hos beboere	100.500	
Altanregnskab	144.200	
Periodeafgrænsningsposter	51.300	
Likvide beholdninger	<u>6.642.600</u>	6.955.600
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.200	
Anden gæld	114.400	
Mellemregning med beboere	<u>106.400</u>	389.000
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2023</b>		<u><b>6.566.600</b></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2023		6.756.300
Korrektion tidligere år		-
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>22.600</u>
		6.778.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>212.300</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2023</b>		<u><b>6.566.600</b></u>
<b>Likviditetsudvikling i budget 2024:</b>		
Budget 2024 (ekskl. næste års afdrag)		-20.719.200
Næste års afdrag		<u>-512.600</u>
<b>LIKVIDITET ULTIMO 2024</b>		<u><b>-14.665.200</b></u>