

Andelsboligforeningen

Skydebanen

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 22. april 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Note, andelskroneberegning	15
Noter til årsrapporten	16
Nøgleoplysninger	29
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024	31

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Skydebanen
CVR-nr. 13 30 22 43

Adresse

Istedgade 55 – 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse

Thorkild Olsen (Formand)
Martin Pihl Jensen
Denis Bowers
Sofia Victoria Tellerup
Teresa Maria Clausen-Gallo

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.nr. 33 13 78 00

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **Skydebanen**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2024

Bestyrelse

Thorkild Olsen

Martin Pihl Jensen

Denis Bowers

Sofia Victoria Tellerup

Teresa Maria Clausen-Gallo

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skydebanen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skydebanen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 revisorerets 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2024 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 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 bestyrelsen 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 2. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skydebanen for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter betalt på en rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” 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 og ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). 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.

Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balance-dagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig vurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 30, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
	Boligafgifter	24.208.729	24.209.750	23.278.811
2	Lejeindtægter	2.262.710	2.206.700	2.236.257
3	Øvrige indtægter	628.035	530.000	492.112
5	Drift af beboerlokale	58.344	5.000	-9.909
		<u>27.157.818</u>	<u>26.951.450</u>	<u>25.997.271</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	3.053.003	3.053.000	3.053.003
	Elforbrug	296.899	800.000	798.611
	Vandforbrug	1.013.655	1.160.000	1.011.055
	Renovation og renholdelse af fortov	1.364.956	1.375.000	1.211.153
6	Forsikringer og abonnemeter	549.803	568.000	620.221
7	Renholdelse og udenomsarealer	1.080.751	1.139.000	1.029.714
8	Personaleomkostninger	1.128.268	1.201.000	1.148.851
9	Administrations- og foreningsomkostninger	1.322.359	1.427.400	1.276.635
10	Vedligeholdelse, løbende	1.397.323	2.018.000	1.795.821
11	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18.960.589	29.540.000	1.594.859
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	31.950	32.000	29.660
	Små gårde	12.604	35.000	8.491
16	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	3.984	4.000	3.984
		<u>30.216.144</u>	<u>42.352.400</u>	<u>13.582.058</u>
	Resultat før finansielle poster	-3.058.326	-15.400.950	12.415.213
12	Finansielle indtægter	1.249.777	120.000	159.410
13	Finansielle omkostninger	<u>-7.870.572</u>	<u>-8.393.000</u>	<u>-10.564.712</u>
	Resultat før skat	-9.679.121	-23.673.950	2.009.911
14	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>-9.679.121</u>	<u>-23.673.950</u>	<u>2.009.911</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	15.780.641
	Overført restandel af årets resultat	<u>-9.679.121</u>	<u>-23.673.950</u>	<u>-13.770.730</u>
	Disponeret i alt	<u>-9.679.121</u>	<u>-23.673.950</u>	<u>2.009.911</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-9.679.121	-23.673.950	2.009.911
	Betalte prioritetsafdrag	-9.308.451	-10.200.000	-9.130.000
	Udtrækning af obligationer	4.951.139	0	7.022.036
	Regnskabsmæssige afskrivninger	37.707	4.000	3.984
		<u>-13.998.726</u>	<u>-33.869.950</u>	<u>-94.069</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter		
15	Dagsværdi pr. 31. december 2023	803.400.000	888.200.000
16	Inventar, driftsmateriel mv.	198.591	155.544
		<u>803.598.591</u>	<u>888.355.544</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
17	Mellemregning altanregnskab (runde I)	14.235.900	15.233.954
18	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.352.749	1.406.802
19	Mellemregning altanregnskab (runde III)	907.194	1.166.842
20	Mellemregning altanregnskab (runde IIII)	272.775	241.057
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	22.595.688	26.533.113
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>39.364.306</u>	<u>44.581.768</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>842.962.897</u>	<u>932.937.312</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	42.427	29.680
22	Antenneregnskab	3.647	0
21	Andre tilgodehavender	264.437	236.025
	Forudbetalte omkostninger	379.443	501.412
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.296.469	1.144.684
		<u>1.986.423</u>	<u>1.911.801</u>
23	Likvide beholdninger	<u>16.275.880</u>	<u>30.449.793</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.262.303</u>	<u>32.361.594</u>
	Aktiver i alt	<u>861.225.200</u>	<u>965.298.906</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Andelsindskud	15.056.190	15.056.190
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	611.441.644	696.241.644
	Overført resultat mv.	-113.441.151	-116.301.886
		<u>513.056.683</u>	<u>594.995.948</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	87.351.988	78.962.814
	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder	15.780.641	15.780.641
	Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap	16.251.052	38.964.720
	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	404.261	349.521
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	1.296.469	1.144.683
	Andre reserver	<u>121.084.411</u>	<u>135.202.379</u>
	Egenkapital	<u>634.141.094</u>	<u>730.198.327</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
24	Prioritetsgæld	173.612.490	183.900.265
	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	14.308.964	15.518.915
	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.356.948	1.409.037
	Prioritetsgæld altanlån (runde III)	1.124.615	1.330.651
25	Basisværdi af rente-swapaftale	12.883.015	10.359.265
	Deposita og forudbetalt leje	5.138.409	5.019.324
		<u>208.424.441</u>	<u>217.537.457</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
24	Kortfristet andel af langfristet gæld	10.287.774	10.199.347
26	Varmeregnskab	561.688	987.735
22	Antenneregnskab	0	5.700
27	Internetregnskab	183.408	118.360
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	449.349	435.444
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	3.616.147	4.200.799
28	Øvrig gæld	3.561.299	1.615.737
		<u>18.659.665</u>	<u>17.563.122</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>227.084.106</u>	<u>235.100.579</u>
	Passiver i alt	<u>861.225.200</u>	<u>965.298.906</u>
1	Andelskroneberegning		
29	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
30	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2023	2022
Boliger	30.103,88	500	15.051.940	15.051.940
Solgt i årets løb	0,00	500	0	0
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	<u>30.188,88</u>		<u>15.056.190</u>	<u>15.056.190</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			696.241.644	729.841.644
Årets opskrivning			0	0
Årets nedskrivning			-84.800.000	-33.600.000
			<u>611.441.644</u>	<u>696.241.644</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-116.301.886	-109.361.299
Tillægsværdi nye andele			0	8.655
Regulering GI tidligere år			-151.786	-146.216
Ændring i basisværdi, renteswap			-2.523.750	32.735.947
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden			890.898	981.682
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			-8.389.174	12.214.795
Overført til andre reserver (kursudsving)			22.713.668	-38.964.720
Overført restandel af årets resultat			-9.679.121	-13.770.730
			<u>-113.441.151</u>	<u>-116.301.886</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>513.056.683</u>	<u>594.995.948</u>

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	78.962.814	91.177.609
Årets hensættelse	8.389.174	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-12.214.795
	<u>87.351.988</u>	<u>78.962.814</u>
 Reserveret til vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	15.780.641	0
Årets hensættelse	0	15.780.641
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>15.780.641</u>	<u>15.780.641</u>
 Reserveret til kursudsving i prioritetsgæld og renteswap		
Saldo primo	38.964.720	0
Årets hensættelse	0	38.964.720
Anvendt af årets hensættelse	-22.713.668	0
	<u>16.251.052</u>	<u>38.964.720</u>
 Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner		
Saldo primo	349.521	294.861
Årets hensættelse	54.740	54.660
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>404.261</u>	<u>349.521</u>
 Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>119.787.942</u>	<u>134.057.696</u>
 Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
Reserve primo	1.144.683	998.467
Reserveret i året (indbetaling + renter)	151.786	146.216
Anvendt i året (udbetaling + renter)	0	0
Andre reserver (bunden) i alt	<u>1.296.469</u>	<u>1.144.683</u>
 Andre reserver	<u>121.084.411</u>	<u>135.202.379</u>
 Egenkapital i alt	<u>634.141.094</u>	<u>730.198.327</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023 (fastholdt offentlig vurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	803.400.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, fastholdt værdi	1.238.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **634.141.094**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-121.084.411
Tilbagebetalingsdeklaration, badeværelser	-75.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>-803.400.000</u>	<u>434.600.000</u>
		947.581.683

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	200.690.791	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-197.322.754</u>	<u>3.368.037</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **950.949.720**

Andelshavere antal kvm 30.188,88

Andelskroneværdi pr. 31. december 2023 pr. m² 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	31.500

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 1.238.000.000. Den offentlige vurdering er fra før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor den offentlige vurdering kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	482.294	451.700	468.278
	Lejeindtægter, erhverv	1.703.019	1.650.000	1.649.720
	Lejeindtægter, kældre og loftsrum	103.301	105.000	105.301
	Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	-25.904	0	12.958
		<u>2.262.710</u>	<u>2.206.700</u>	<u>2.236.257</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter (se note 4)	627.807	530.000	492.112
	Nøgler og skilte	228	0	0
		<u>628.035</u>	<u>530.000</u>	<u>492.112</u>
4.	Drift af vaskeriet			
	Vaskeriindtægter	627.807	420.000	492.112
	El- og varmekonsum	-144.202	-140.000	-164.177
	Sæbe	-133.175	-135.000	-157.580
	Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-1.728	-5.000	-8.368
	Rengøring i vaskeriet	-67.995	-45.000	-65.305
	Reparationer	-57.877	-50.000	-70.312
	Blødgøringsanlæg	-5.642	-5.000	0
	Afskrivninger	-33.723	-40.000	-50.341
		<u>183.465</u>	<u>0</u>	<u>-23.971</u>
	Omkodning vaskekort	0	0	0
		<u>183.465</u>	<u>0</u>	<u>-23.971</u>
5.	Drift af beboerlokale			
	Lejeindtægter v/beboerlokale	75.000	0	55.000
	Reklameplads	4.500	5.000	6.000
	Driftsudgifter, beboerlokale	-21.156	0	-70.909
		<u>58.344</u>	<u>5.000</u>	<u>-9.909</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
6.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	468.516	458.000	460.319
	Refusion forsikring, lejere	-13.110	0	-12.059
	Glasforsikring	22.731	25.000	20.977
	Arbejdsskade	7.260	8.000	9.395
	Erhvervsforsikring	7.116	7.000	6.953
	AXA forsikring, all risks	7.224	10.000	7.224
	Mobilsug	28.916	0	0
	Falck	21.150	60.000	127.412
		<u>549.803</u>	<u>568.000</u>	<u>620.221</u>
7.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask og vinduespolering	545.903	624.000	533.963
	Saltning og snerydning	7.500	10.000	7.500
	Grafitti	44.001	40.000	34.093
	Fællesgårdlaugsbidrag	426.353	425.000	415.756
	Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	56.994	40.000	38.402
		<u>1.080.751</u>	<u>1.139.000</u>	<u>1.029.714</u>
8.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge	1.086.103	1.101.000	1.070.611
	Viceværtsservice	17.719	40.000	21.400
	ATP m.v.	11.779	14.000	12.698
	Varme mandskabsrum, arbejdstøj	4.748	0	12.347
	Personaleomkostninger	7.919	0	31.795
	Feriepengeregulering	0	46.000	0
		<u>1.128.268</u>	<u>1.201.000</u>	<u>1.148.851</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2023	budget 2023	2022
9. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	588.776	589.000	563.120
Anden administration	9.000	10.000	0
Web-adgang	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskab	75.000	75.000	72.500
Anden assistance revisor	3.125	0	0
Advokathonorar	0	0	8.700
Varmeregnskabshonorar	140.000	140.000	139.446
Kontorhold og småanskaffelser	5.989	15.000	8.005
IT og telefonhold	10.614	15.000	1.967
Gebyrer mv.	50.153	54.000	45.996
Porto og kopier, administrator	15.325	20.000	20.681
Administrationsomkostninger	<u>900.982</u>	<u>921.000</u>	<u>863.415</u>
Bestyrelseshonorar	180.563	180.000	158.521
Valuarvurdering	45.050	45.000	37.500
Vurdering af erhvervslejemål	3.750	5.000	0
Generalforsamling og møder	14.250	35.000	35.652
Arrangementer og fællesarbejdsdag	177.764	200.000	148.497
Kurser	0	25.000	20.755
Drift af værksted og boligkontor	0	15.000	12.095
Gaver	0	1.400	200
Foreningsomkostninger	<u>421.377</u>	<u>506.400</u>	<u>413.220</u>
I alt	<u>1.322.359</u>	<u>1.427.400</u>	<u>1.276.635</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
10.	Vedligeholdelse, løbende	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Drift af vaskeri (se note 4)	444.342	0	516.083
	Murer	0		14.475
	Maler	0		2.378
	Tømrer og snedker	18.181		35.663
	Elektriker	89.753		87.452
	VVS-sanitet	210.318		168.557
	VVS-varmeinstallationer	5.977		40.482
	Udskiftning af malere	0		331.747
	Reparation af porttelefonanlæg	0		11.333
	Låsesmed	70.817		87.641
	Glarmester	3.596		0
	Ventilationsanlæg	54.603		11.748
	Skadedyrsbekæmpelse	360.821		211.210
	Tag og tagrender	14.852		100.585
	Teknikerhonorar	18.703		4.819
	Brandteknisk gennemgang	40.880		0
	Kloakarbejde	0		0
	Have- og gårdanlæg	15.304		7.654
	Selvrisiko forsikringskader	6.205		6.205
	Cykelparkering stikgade v/vaskeri	0	0	120.150
	Hobbyklubben, omlægn. lås og nøgler	0		7.008
	Småanskaffelser kontor og værksted	1.302		25.213
	Juleudsmykning	41.669		5.418
	Budgetteret vedligeholdelse		2.018.000	
		<u>1.397.323</u>	<u>2.018.000</u>	<u>1.795.821</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2023	budget 2023	2022
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Reparation mobilsug og udskiftning affaldstanke	14.734	0	27.501
Tagarbejde Vestblok	3.995.679	4.800.000	0
Projektledelse	0	0	33.422
Elarbejder	0	0	53.853
Oprydning af loftsgange	79.086	0	0
Tagprojekt : udskiftning tagpap m.m.	0	0	290.200
Udvendige døre	0	0	200.195
Centralvarme & anlæg	0	0	43.350
Forberedelse af facadeprojekt fase 2	20.477	150.000	0
Røgmeldere og brandslukkere	59.280	230.000	0
Ventilation	5.036.522	8.000.000	0
Istandsættelse mellemgange	0	60.000	182.706
Årlig gennemgang af skifertag	0	300.000	0
VVS-projekt	9.079.555	10.000.000	188.463
Udskiftning af køkkendøre i Øst	0	4.900.000	0
Cykelparkering i stikgader	675.256	1.100.000	0
Tilstandsrapport	0	0	28.322
Udskiftning af loft i vaskeri	0	0	170.781
Istandsættelse kontor	0	0	376.066
	<u>18.960.589</u>	<u>29.540.000</u>	<u>1.594.859</u>
12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	9.145	0	5.360
Renteindtægter, bank	100.051	0	0
Kursgevinst obligationer	1.013.714	0	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	126.867	120.000	154.050
	<u>1.249.777</u>	<u>120.000</u>	<u>159.410</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	0	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	5.965.264	5.193.000	988.832
Swap-renter Nykredit	1.905.308	3.200.000	6.788.247
Renteudgifter bank	0	0	148.145
Kurstab obligationer	0	0	2.638.653
Renteudgifter, kreditorer	0	0	835
	<u>7.870.572</u>	<u>8.393.000</u>	<u>10.564.712</u>
14. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

15. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Opskrivninger primo	696.241.644	0	0	696.241.644
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	-84.800.000	0	0	-84.800.000
Opskrivninger ultimo	611.441.644	0	0	611.441.644
Regnskabsmæssig værdi	648.643.342	154.756.658	0	803.400.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 28. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. v/Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 1.242.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 803.400.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	624 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.690 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 166,9 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 191.958.356.

Noter til årsrapporten

	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
16. Installationer og inventar				
Vaskemaskine 2014	47.475	42.723	4.752	0
Vaskemaskiner 2017	75.597	45.360	7.560	22.677
Tørretumblere 2023	80.750	0	8.075	72.675
Betalingsystem 2021	58.750	6.365	5.875	46.510
Tørretumblere 2020	74.626	22.386	7.462	44.778
Printer, kopimaskine mv.	39.837	23.902	3.984	11.951
	<u>377.035</u>	<u>140.736</u>	<u>37.708</u>	<u>198.591</u>

17. Mellemregning altanregnskab (runde I)	<u>2023</u>	
Afholdte omkostninger		24.048.135
Finansieringsomkostninger		5.173.389
Renteindtægter, aftaleindsud		-1.797.918
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>15.311.828</u>
		42.735.434
Indestående Nykredit, aftalekonto 8117 2391419	332.617	
Kontante indfrielse	-8.763.815	
Ydelser på gældsbreve	<u>-20.068.336</u>	<u>-28.499.534</u>
		<u>14.235.900</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2023 på kr. 14.308.964

18. Mellemregning altanregnskab (runde II)	<u>2023</u>	
Afholdte omkostninger		2.470.473
Finansieringsomkostninger		257.897
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>668.136</u>
		3.396.506
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-938.451	
Ydelser på gældsbreve	<u>-1.105.306</u>	<u>-2.043.757</u>
		<u>1.352.749</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2023 på kr. 1.356.948.

Noter til årsrapporten

19. Mellemregning altanregnskab (runde III)		2023
Afholdte omkostninger		3.372.901
Finansieringsomkostninger		55.278
Renteudgifter, prioritetsgæld		55.146
		<u>3.483.325</u>
Indestående Nykredit, bankkonto	0	
Kontante indfrielse	-2.351.267	
Ydelser på gældsbreve	-224.864	-2.576.131
		<u>907.194</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2023 på kr. 1.124.615

20. Mellemregning altanregnskab (runde IV)		2023
Afholdte omkostninger		272.775
Finansieringsomkostninger		0
Renteudgifter, prioritetsgæld		0
		<u>272.775</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2023 på kr. 0.

	2023	2022
21. Tilgodehavender		
Leje af beboerlokale	75.000	55.000
Udlæg for beboere	142	0
Afdragsordning / indefrysninger	96.976	154.536
Vaskeriindtægt oktober	54.310	0
Årsafregninger vand	5.844	0
Forsikringsager	32.165	26.489
	<u>264.437</u>	<u>236.025</u>

22. Antenneregnskab		
Primo saldo	5.700	2.294
Opkrævet aconto antennebidrag	717.957	695.599
Betalt til You See kabel tv	-727.304	-692.193
	<u>-3.647</u>	<u>5.700</u>

23. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, gårdene	16.507	11.507
Nykredit, andelsboligkredit	3.329.810	24.160.417
"Pleo Wallet" (bestyrelseskonto)	30.419	0
Nykredit aftaleindskud	10.000.000	0
Nykredit, IS-sikring	1.709.156	5.757.072
Nykredit, bestyrelseskonto	1.139.889	516.506
Nykredit, Hobby	3.242	2.034
Nykredit, afregningskonti omprioritering	46.857	2.257
	<u>16.275.880</u>	<u>30.449.793</u>

Noter til årsrapporten

24. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	4.136.584	4.165.997	95,00	3.957.697
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	1.381.840	1.389.286	95,00	1.319.822
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	5.722.796	5.753.630	95,00	5.465.949
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	8.525.971	8.561.905	95,00	8.133.810
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	7.406.603	7.446.509	95,00	7.074.184
6 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,63	24.090.098
7 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,27	133.144.522
	<u>183.900.264</u>	<u>184.043.797</u>		<u>183.186.081</u>
8 Nykredit, kont.lån, 0,7240%	14.308.964	14.562.311	82,36	11.992.791
9 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	423.512	425.801	101,05	430.272
10 Nykredit, kont.lån, 2,2484%	933.436	954.824	88,92	849.039
11 Nykredit, kont.lån, 0,7304%	1.124.615	1.158.911	74,60	864.571
	<u>200.690.791</u>	<u>201.145.644</u>		<u>197.322.754</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	78.246	1.246.166	1.257.565
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	24.737	452.539	456.333
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	102.447	1.874.157	1.889.874
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	185.844	4.200.900	4.238.074
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	132.590	2.425.587	2.445.928
Rentestøttede i alt	523.864	10.199.349	10.287.774
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-523.864	-890.898	0
	0	9.308.451	10.287.774
6 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	966.359	0	0
Renteudgifter Nyk kontant altanlån	241.604	963.941	
Renteindtægter, andelshavere	-241.604	-963.941	
7 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	4.998.905	0	0
	<u>5.965.264</u>	<u>9.308.451</u>	<u>10.287.774</u>

Noter til årsrapporten

24. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende	
		afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	3,50	-	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	3,25	-	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	3,25	-	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	2,25	-	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	3,25	-	-
6 Nykredit, var.obl.lån	11,50	11,50	-
7 Nykredit, var.obl.lån	18,75	18,75	-

Der er herudover tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2023 kr. 315.706.980. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	2023	2022
25. Basisværdi af rente-swapaftale		
Rentesikringsaftale 2836693N(negativ)	7.191.691	5.980.820
Rentesikringsaftale 4373093N(negativ)	5.691.324	4.378.445
	<u>12.883.015</u>	<u>10.359.265</u>

Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

Lån nr. 6

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

	2023	2022
26. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	3.486.815	3.407.849
Køb af varme	-2.977.988	-2.433.543
Energimærkning	-45.871	-52.424
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	98.732	65.853
	<u>561.688</u>	<u>987.735</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
27. Internetregnskab		
Primo saldo	118.360	52.658
Opkrævet netbidrag	358.421	359.076
Betalte driftsudgifter	-293.373	-293.374
	<u>183.408</u>	<u>118.360</u>
28. Øvrig gæld		
Grant Thornton	75.000	72.500
Administrator	146.398	46.964
Forudbetalt leje og boligafgift	269.845	125.466
Mellemregning tidligere beboere	0	51.127
Hofor	719.623	315.051
Tinglysningsgebyrer, altaner	46.330	20.780
Trappevask dec.	50.000	0
Varmeregnskabshonorar	140.000	71.014
Charles Nielsen VVS	1.266.204	0
Diverse skyldige omkostninger	255.710	0
Diverse regninger, håndværkere	466.937	839.495
Skyldig A-skat mv.	82.700	31.157
Skyldige feriepenge	42.552	42.183
	<u>3.561.299</u>	<u>1.615.737</u>

29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 200.690.791, er der stillet sikkerhed for kr. 258.061.461 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 803.400.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens obligationsbeholdning stillet til sikkerhed, kursværdi pr. 31.12.2023 udgør kr. 22.595.688.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er foreningens andelsboligkredit stillet til sikkerhed, indestående pr. 31.12.2023 udgør kr. 3.329.810.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 29 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for "realkreditlån".

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Københavns Kommune har i henhold til §26 i lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 om byfornyelse og udvikling af byer ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 75.000 til andelslejlighed og det fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 21. marts 2021 for en højere pris end kr. 1.238.161.229 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	30.080,88	30.134,88	415	30.134,88
B2 Erhvervsandele	54,00	54,00	1	54,00
B3 Boliglejemål	693,00	639,00	10	639,00
B4 Erhvervslejemål	1.122,00	1.122,00	13	1.122,00
B4 Erhvervslejemål	457,00	457,00	5	457,00
	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.406,88</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
B6 I alt	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.406,88</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi			x	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1988
D2 Ejendommens opførelsesår				1892

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.202
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	121.084.411	3.736
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,78%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen **har modtaget offentlige tilskud**, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr.	
		andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	50	815
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	17	1.557
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	4	756
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	20.357.912	44%
	Øvrige omkostninger	9.858.232	21%
	Finansielle poster, netto	6.620.795	14%
	Afdrag	9.308.451	20%
	I alt	<u>46.145.390</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>169</u>	<u>67</u>
			<u>-321</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	41.008	38.202
	Valuarvurdering	26.612	24.791
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.359	5.923
K1	Foreslået andelsværdi	31.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.917	
K3	Teknisk andelsværdi	38.417	
	Reserver uden for andelsværdi	4.011	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	52	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>21</u>	<u>49</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>73</u>	<u>105</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		72%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>306</u>	<u>302</u>
			<u>308</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2023	2023	2024
Boligafgift	24.209.750	24.208.729	24.604.000
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2024 med 2%	0	0	286.500
Lejeindtægter	2.206.700	2.262.710	2.315.500
Øvrige indtægter	530.000	628.035	550.000
Drift af beboerlokale	5.000	58.344	30.000
Indtægter i alt	26.951.450	27.157.818	27.786.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	3.053.000	3.053.003	3.140.000
El-forbrug	800.000	296.899	360.000
Vandforbrug	1.160.000	1.013.655	1.100.000
Renovation	1.375.000	1.364.956	1.535.500
Forsikringer og abonnementer	568.000	549.803	682.500
Renholdelse og udenomsarealer	1.139.000	1.080.751	1.626.000
Personaleomkostninger	1.201.000	1.128.268	1.220.500
Administrations- og foreningsomkostninger	1.427.400	1.322.359	1.546.000
Vedligeholdelse	2.018.000	1.397.323	1.800.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (se note 1)	29.540.000	18.960.589	5.550.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	32.000	31.950	33.500
Små gårde	35.000	12.604	35.000
Afskrivning inventar mv.	4.000	3.984	4.000
	42.352.400	30.216.144	18.633.000
Renteudgifter, prioritetslån	5.193.000	5.965.264	6.500.000
Swap-renter Nykredit	3.200.000	1.905.308	2.000.000
Renteindtægter, bank		-100.051	-410.000
Kursgevinst obligationer	0	-1.013.714	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-120.000	-136.012	-120.000
Udgifter i alt	50.625.400	36.836.939	26.603.000
Årets resultat	-23.673.950	-9.679.121	1.183.000
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger og kursgevinst	4.000	-976.006	38.000
Andre ind- og udbetalinger			
Regulering af altanlån	0	-188.039	0
Indkøb vaskemaskiner	0	-80.750	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	54.740	0
Regulering deposita mv.	0	119.085	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	7.000.000	4.951.139	4.500.000
Afdrag prioritetsgæld	-10.200.000	-9.308.451	-10.000.000
Ændring i arbejdskapitalen	-26.869.950	-15.107.403	-4.279.000
Arbejdskapital primo	24.998.000	24.997.815	9.890.000
Arbejdskapital ultimo	-1.871.950	9.890.412	5.611.000

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	18.262.303
Kortfristet gæld	<u>-8.371.891</u>
	<u>9.890.412</u>

Note 1 - Vedligeholdelse, genopretning og renovering 2024

Arbejder i.h.t. vedligeholdelsesplan:

Udskiftning af køkkendøre i ØST	4.900.000
Teknisk rådgivning skraldeundersøgelse	100.000
Renovering kældervægge, pilot	50.000
Facader: pudsreparationer, pilot	<u>500.000</u>
	<u>5.550.000</u>
I alt overføres til budget 2024	<u>5.550.000</u>