

**Andelsboligforeningen
Haabet**

Årsrapport for 2023
(17. regnskabsår)

Budget for 2024

Administrator:

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Haabet
Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13
og Svinget 2
2300 København S

CVR nr. 29 75 55 15
Matr. nr.: 148
Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 138 beboelsesandele
Lejere: 28 bolig, 28 erhverv og 61 garager

Bestyrelse

Bjørn Klinke (formand)
Gertrud Jessen
Anders Rafn
Kristian Møllbach Nielsen
Jens Mandrup Rasmussen
Christina Anderskov

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Haabet skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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. december 2023.

København, den 3. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 resultatet af foreningens 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget med prognoser på side 29-30 har, som det også fremgår af regnskabet, 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Vi kommunikerer med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 3. april 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel 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 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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Bestyrelsesberetning

Nedenstående er udelukkende bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi. Bestyrelsen udarbejder herudover en supplerende skriftlig beretning om foreningens samlede aktiviteter, som udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

Indregning og måling af ejendommens værdi samt forslag til andelsværdi:

Foreningens bestyrelse har i år valgt at indhente ny valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes til ny valuarvurdering på kr. 522.000.000. I andelsværdiberegningen har bestyrelsen valgt at indstille at der stadig anvendes fastholdt valuarvurdering fra januar 2020 på kr. 475.000.000. Valuarvurderingen på kr. 475.000.000 er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan 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.

Den Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2021 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er forsvarligt indregnet og værdiansat.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at andelsværdien fastsættes til 24,00000 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 35.100.000 i reserve til værdiregulering. Kursværdien på foreningens prioritetsgæld er pr. regnskabsdatoen ca. kr. 12.500.000 lavere end den nominelle restgæld og reserven er dermed større end kursreguleringen. Herudover kunne andelsværdien eller reserverne forøges med yderligere kr. 47.000.000 hvis andelsværdien var opgjort ud fra den nye valuarvurdering fremfor fastholdt valuarvurdering fra januar 2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat ekskl. byggesag vedr. gård og affaldsområde udgør kr. 4.721.181. Efter anlægsudgifter til byggesagen udgør resultatet kr. 845.885. Efter afdrag på kr. 2.367.279 udgør det overførte resultat kr. -1.521.394. Bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Foreningen har i 2023 fokuseret på løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang. Erhvervslejemålenes leje er løbende sat op som følge af prisudviklingen, men foreningen har tilbudt erhvervslejerne 1 måneds lejefritagelse i december 2023 for at undgå tomgang.

Foreningen har på statutidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekredit, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift. Foreningen har desuden yderligere kreditgodkendelse fra Nordea som ikke er taget i brug.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere store overskud i den ordinære drift for at styrke foreningens likviditet, sikre økonomien og som forberedelse på at foreningens F5 lån må forventes at stige i rente ved næste rentetilpasning 1/4 2027.

Bestyrelsen har udarbejdet en ny langsigtet økonomisk plan med pejlemærker for foreningens økonomiske udvikling

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
Indtægter:			
	16.955.282	16.934.000	16.620.552
	397.092	397.000	495.770
	1.307.402	1.346.000	1.302.218
	343.234	345.000	345.097
	401.200	401.000	401.200
	3.015.896	3.150.000	3.147.921
	0	0	-74.470
1	486.216	400.000	72.401
2	172.190	190.000	171.518
	23.078.512	23.163.000	22.482.207
Omkostninger, ekskl. byggesag:			
3	10.938.282	10.785.000	9.212.747
	0	0	2.321.855
	178.701	350.000	136.506
	869.200	869.000	869.200
	577.110	577.000	486.595
	593.911	616.000	610.606
	252.861	253.000	215.385
	161.460	280.000	274.098
4	1.490.122	1.566.000	1.534.890
5	1.597.313	2.400.000	1.597.881
	136.433	138.000	128.177
	477.545	478.000	463.640
	64.500	64.500	63.000
6	769.184	750.000	1.085.424
	71.114	78.000	73.818
	34.888	35.000	33.519
	74.692	0	0
	24.432	25.000	23.472
	2.279	20.000	-303
	43.304	300.000	46.371
	0	0	-110.000
	0	0	0
	18.357.331	19.584.500	19.066.881
	4.721.181	3.578.500	3.415.326
Omkostninger, byggesag:			
7	3.875.296	4.500.000	11.970.390
	22.232.627	24.084.500	31.037.271
	845.885	-921.500	-8.555.064

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

	2023 <u>Regnskab</u>	2023 <u>Budget</u> (ej revideret)	2022 <u>Regnskab</u>
Resultatdisponering:			
Afdrag på prioritetsgæld	2.367.279	2.367.000	1.553.078
Anvendt reserve gård og affaldsområde	0	0	-8.000.000
Overført resultat	<u>-1.521.394</u>	<u>-3.288.500</u>	<u>-2.108.142</u>
Disponeret i alt	<u><u>845.885</u></u>	<u><u>-921.500</u></u>	<u><u>-8.555.064</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8	Ejendommens værdi	522.000.000	517.000.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>522.000.000</u>	<u>517.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	77.123	160.115
	Tilgodehavende udlæg for beboere	11.306	7.039
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	3.855	3.750
	Tilgodehavende årsopgørelser vandforbrug	21.741	0
	Tilgodehavende udbetaling vedr. januar 2024	2.750	0
	Tilgodehavende refusion fra advokat	0	92.127
	Tilgodehavende forsikringskader	26.227	3.816
	Tilgodehavende momsafregning	0	165
	Energimærke, rest 9 år	34.096	37.884
	Forudbetalt service varmecentral	6.250	6.250
	Forudbetalt YouSee, kabeltv fremlejere	6.348	6.108
	Tilgodehavender	<u>189.696</u>	<u>317.254</u>
	Nordea Bank, ventelistekonto	64.976	42.454
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	-18	8.445
	Likvide beholdninger	<u>64.958</u>	<u>50.899</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>254.654</u>	<u>368.153</u>
	Aktiver i alt	<u><u>522.254.654</u></u>	<u><u>517.368.153</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>151.994.000</u>	<u>142.012.050</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>35.137.458</u>	<u>53.489.769</u>
	Reserver i alt	<u>35.137.458</u>	<u>53.489.769</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>187.131.458</u>	<u>195.501.819</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>1.371.828</u>	<u>1.372.214</u>
9	Prioritetsgæld	<u>322.518.697</u>	<u>310.071.983</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>322.518.697</u>	<u>310.071.983</u>
9	Prioritetsgæld	2.441.682	2.367.279
	Forudbetalt boligafgift m.v.	19.542	17.001
	Skyldig afregning fraflyttere	117.084	0
	Deposita og fast forudbetalt leje	2.100.033	2.096.681
	Nordea Bank, driftskonto (trækningsret kr. 6.000.000)	4.679.544	2.977.922
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	42.561	
	A conto indbetalinger	23.447	
	Afholdte udgifter	<u>-21.676</u>	42.561
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	1.944.667	
	Afholdte udgifter	<u>-1.804.920</u>	173.511
10	Skyldige omkostninger	<u>1.690.707</u>	<u>2.747.182</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>11.232.671</u>	<u>10.422.137</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>333.751.368</u>	<u>320.494.120</u>
	Passiver i alt	<u><u>522.254.654</u></u>	<u><u>517.368.153</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Areal i m ²	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud:			
Saldo 1. januar	14.494,50	4.348.350	4.348.350
Solgt lejemål 084	88,00	26.400	0
	<u>14.582,50</u>	<u>4.374.750</u>	<u>4.348.350</u>
Ejendommens opskrivningsfond:			
Saldo 1. januar		179.127.980	164.627.980
Årets regulering til dagsværdi		5.000.000	14.500.000
		<u>184.127.980</u>	<u>179.127.980</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:			
Saldo 1. januar		27.385.660	-903.086
Årets kursregulering		-14.888.396	28.288.746
		<u>12.497.264</u>	<u>27.385.660</u>
Almindelig reservefond:			
Saldo 1. januar		1.553.078	0
Årets afdrag prioritetsgæld		2.367.279	1.553.078
		<u>3.920.357</u>	<u>1.553.078</u>
Overført resultat m.v.:			
Saldo 1. januar		-70.403.018	-53.606.244
Ændring i basisværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld		0	22.427.399
Merværdi ved salg af lejemål		559.594	0
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål		86.156	0
Overført resultat		-1.521.394	-2.108.142
Regulering af reserve til værdiregulering		18.352.311	-37.116.031
		<u>-52.926.351</u>	<u>-70.403.018</u>
Egenkapital før reserver		<u>151.994.000</u>	<u>142.012.050</u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 1 - Garageleje, P-pladser og kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	157.875	-2.100
Garageleje og P-pladser, eksterne (ekskl. moms)	202.640	0
Garageleje og P-pladser, lejere	50.925	0
Kælderleje, andelshavere	48.676	45.026
Kælderleje, lejere	26.100	29.475
	<u>486.216</u>	<u>72.401</u>
Note 2 - Øvrige indtægter:		
Antenneafgift, fremlejere	0	2.250
Erhvervslejere, opkrævet for forsikring	30.591	30.426
Indbetalt for gas	600	250
Indgået afdragsordning fra tidligere afskrevet andelshaver	5.250	3.000
Manglende deltagelse arbejdsdage	33.000	32.000
Navneskilte gebyrer	-4.153	10.706
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	299	3.766
Vaskeriindtægter	83.260	77.600
Venteliste gebyrer	22.528	6.354
Andre indtægter	815	5.166
	<u>172.190</u>	<u>171.518</u>
Note 3 - Prioritetsrenter og -bidrag:		
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 259.158.000	0	-101.481
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 259.158.000	0	432.979
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 14.000.000	0	-2.269
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 14.000.000	0	25.269
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 31.565.000	0	-23.674
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 31.565.000	0	47.998
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 10.088.000	0	-1.635
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 10.088.000	0	18.208
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	0	1.326.418
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	0	768.643
Renteudgifter, Swap kr. 14.000.000	0	83.833
Renteudgifter, Swap kr. 31.565.000	0	191.381
Renteudgifter, Swap kr. 10.088.000	0	57.885
Prioritetsrenter, fast rente kr. 112.450.000	3.417.720	2.340.671
Prioritetsbidrag, fast rente kr. 112.450.000	462.062	316.450
Prioritetsrenter, fast rente kr. 100.000.000	3.500.000	2.115.385
Prioritetsbidrag, fast rente kr. 100.000.000	420.000	253.846
Prioritetsrenter, F5 kr. 100.000.000	1.620.682	979.533
Prioritetsbidrag, F5 kr. 100.000.000	420.000	253.846
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 28.928.000	976.320	56.028
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 28.928.000	121.498	73.433
	<u>10.938.282</u>	<u>9.212.747</u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 4 - Renholdelse:		
Containerleje	16.862	10.201
Drift af varmemesterkontor, udgifter til printere m.v.	16.973	25.245
Ekstra rengøring	728	33.681
Fortovsrenholdelse	77.250	77.250
Inspektør og vicevært	1.069.449	1.130.395
Skadedyrsservice, inkl. duesikring	13.582	36.478
Snerydning og saltning	55.588	17.325
Trappevask og måtteservice	232.815	204.315
Vinduespolering	6.875	0
	<u>1.490.122</u>	<u>1.534.890</u>
Note 5 - Reparation og vedligeholdelse:		
Afholdte omkostninger ved fraflytning	0	7.832
Delelejligheder, tørretumbler og udskiftning lyskilder	0	9.875
Drift af fællesarealer, havemøbler til gården m.v.	74.289	4.154
Drift af maskiner	6.048	1.253
Drift af P-kælder	0	4.275
Drift af vaskeri, reparationer	5.604	19.013
Drift af værksted	0	1.676
Ej dækkede forsikringsskader/selvrisiko	36.190	16.543
Elektriker, udskiftning af belysning i kælder m.v.	159.607	199.807
Elevatorabonnement	11.077	5.528
Inventar og udstyr, komfur i delelejligheder m.v.	8.865	16.409
Komplementerende bygningsdele, årlig reparation af trapper m.v.	190.695	185.221
Løn løbende arbejder	114.000	123.000
Materialer og småanskaffelser	32.768	54.413
Overfladebeklædning, maling af bagtrappe m.v.	18.709	213.628
Primære bygningsdele, ny svanehalsudluftning m.v.	79.325	60.888
Renovering af badeværelser, tilskud til andelshavere	25.000	101.093
Udskiftning af låse i yderdøre	0	19.710
Varmeanlæg, serviceaftale	7.500	13.439
VVS, installation af til- og føringsveje for ventilationsanlæg m.v.	668.538	493.867
Øvrige dele og anlæg, reparation af automatik port m.v.	159.098	46.257
	<u>1.597.313</u>	<u>1.597.881</u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 6 - Andre honorarer:		
ABF kontingent	15.950	15.263
Advokat Galst, vedr. tidl. andelshavere	2.500	7.750
Bestyrelseshonorarer	366.500	300.000
Øvrige lønhonorarer	0	72.000
DEAS, vedr. udlejning	10.625	30.000
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	68.375	64.374
Kontor- og telefongodtgørelse vedr. beboerrummet	3.950	
Nortec, drift af vaskeri	79.349	73.130
Peter Jahn, rådgivning altaner	100.000	0
Proad, valuarvurdering	35.000	34.375
Qwist & Bræmer, juridisk rådgivning	34.375	439.002
Redmark, deltagelse i budgetmøde	4.500	4.500
Redmark, deltagelse i generalforsamling	7.500	7.500
Redmark, gennemgang af låneomlægning	0	11.000
Redmark, vedr. Grundejernes Investeringsfond	0	6.250
Tria, service antenneanlæg	40.560	20.280
	<u>769.184</u>	<u>1.085.424</u>
Note 7 - Gård og affaldsområde:		
MV Entreprise, hovedentreprise oprindelig	0	2.985.030
MV Entreprise, hovedentreprise udvidelse	0	5.125.000
MV Entreprise, ekstraarbejder	305.787	1.972.912
Peter Jahn, byggesagsrådgivning	41.625	187.500
Bestyrelseshonorarer vedr. stålprojekt	0	125.500
HH Ventilation, parkeringsventilation	474.873	0
Øvrige udgifter betonprojekt	341.827	496.574
Modtaget forligsbeløb vedr. betonprojekt	0	-500.000
Optimus anlæg, hovedentreprise gårdprojekt	2.627.726	1.355.378
Vega Landskab, rådgivning gårdprojekt	43.625	180.125
Øvrige udgifter gårdprojekt	39.833	42.371
	<u>3.875.296</u>	<u>11.970.390</u>

Noter

	kr.
Note 8 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	320.000.000
Tilgang i forbindelse med stiftelse	7.264.590
Tilgang 2010 inkl. regulering 2009	1.357.214
Tilgang 2011-2012	1.414.316
Tilgang 2013 inkl. etablering af fibernetværk	1.350.281
Tilgang 2014-2016	1.410.933
Tilgang 2017, opgangsrenovering forbedring 70%	5.074.686
	337.872.020
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2023	179.127.980
Årets regulering til dagsværdi	5.000.000
	184.127.980
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	522.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	182.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 30. januar 2024 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,50%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,40% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 453.000.000 eller 610.000.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering på kr. 475.000.000, foretaget den 30. januar 2020 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,59%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,40% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 414.000.000 eller 552.000.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan 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

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2023	Afdrag	Restgæld 31/12 2023	Kursværdi 31/12 2023
a)	110.896.922	2.367.279	108.529.643	104.008.442
b)	100.000.000	0	100.000.000	94.775.000
c)	100.000.000	0	100.000.000	97.200.916
d)	28.928.000	0	28.928.000	28.976.021
	<u>339.824.922</u>	<u>2.367.279</u>	337.457.643	324.960.379
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-2.441.682</u>	<u>-2.441.682</u>
			<u>335.015.961</u>	<u>322.518.697</u>

- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,106597%, udløber i 2052
- b) Nordea, fastforrentet obligationslån, 3,5000%, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052
- c) Nordea, F5 flexlån, p.t. 1,620682%, rentetilpasses n. g. 1/4 2027, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052
- d) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. 3,9100%, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052

Bidragssatsen er p.t. 0,42% på alle lån

	2023 kr.	2022 kr.
Note 10 - Skyldige omkostninger:		
A-skat m.v.	16.129	31.364
Diverse udlæg	0	7.809
Feriepengeforpligtelse	77.777	34.442
Kreditorer	1.088.021	2.268.007
HOFOR, varmekonsum	305.508	244.184
HOFOR, årsopgørelser vandforbrug	0	695
Liljas ansigtsmaling	3.600	0
Momsafregning	36.040	0
Peter Jahn & Partnere	18.750	0
Proad, valuarvurdering	35.000	34.375
Redmark, deltagelse i budgetmøde	4.500	4.500
Redmark, gennemgang af byggesag	0	5.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	64.500	63.000
Ukendt bankindbetaling 25. januar 2022	0	339
Ørsted, elforbrug	40.882	53.467
	<u>1.690.707</u>	<u>2.747.182</u>

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 522.000.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **56** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

		kr.
Note 13 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		187.131.458
Reserve til værdiregulering		-35.137.458
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	475.000.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-522.000.000	-47.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		104.994.000
Andelsindskud		4.374.750
Andelskronens værdi	104.994.000	=
	4.374.750	24,00000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 23,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 24,00000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 32,03188.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 42,77535.

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

	kr. pr. indskud
Oversigt over andelsværdien udvikling i tidligere år:	
Andelsværdi jfr. årsrapport 2009	0,07661
Andelsværdi jfr. årsrapport 2010	0,10612
Andelsværdi jfr. årsrapport 2011	0,09508
Andelsværdi jfr. årsrapport 2012	0,12288
Andelsværdi jfr. årsrapport 2013	0,35490
Andelsværdi jfr. årsrapport 2014	0,62242
Andelsværdi jfr. årsrapport 2015	0,97565
Andelsværdi jfr. årsrapport 2016	5,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2017	15,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2018	18,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2019	17,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2020	18,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2021	20,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2022	23,00000

Andelenes værdi ved en andelskrone på 24,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Amagerbrogade 4, 1. tv.	199,0	59.700	1.373.100	1.432.800
002, Amagerbrogade 4, 1. th.	198,0	59.400	1.366.200	1.425.600
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	1.317.900	1.375.200
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	1.373.100	1.432.800
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	1.373.100	1.432.800
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	1.373.100	1.432.800
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	1.104.000	1.152.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	807.300	842.400
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	807.300	842.400
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	807.300	842.400
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	572.700	597.600
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	910.800	950.400
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	910.800	950.400
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	1.035.000	1.080.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	786.600	820.800
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	910.800	950.400
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	910.800	950.400
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	910.800	950.400
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	303.600	316.800
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
Transport	3.163,0	948.900	21.824.700	22.773.600

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.163,0	948.900	21.824.700	22.773.600
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
036, Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	489.900	511.200
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	558.900	583.200
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	483.000	504.000
050, Amagerbrogade 12, 5. th.	80,0	24.000	552.000	576.000
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	717.600	748.800
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	717.600	748.800
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	579.600	604.800
061, Amagerbrogade 16, 1. tv.	108,0	32.400	745.200	777.600
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	1.166.100	1.216.800
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	745.200	777.600
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	1.166.100	1.216.800
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	745.200	777.600
066, Amagerbrogade 16, 3. th.	169,0	50.700	1.166.100	1.216.800
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	745.200	777.600
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	1.166.100	1.216.800
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	641.700	669.600
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	710.700	741.600
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	365.700	381.600
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	662.400	691.200
076, Ved Amagerport 1, 2. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
Transport	7.330,0	2.199.000	50.577.000	52.776.000

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	7.330,0	2.199.000	50.577.000	52.776.000
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	448.500	468.000
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	510.600	532.800
084, Ved Amagerport 3, st. th.	88,0	26.400	0	633.600
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	510.600	532.800
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	690.000	720.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	690.000	720.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	690.000	720.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	690.000	720.000
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	690.000	720.000
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	690.000	720.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	690.000	720.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	690.000	720.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	690.000	720.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	655.500	684.000
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	676.200	705.600
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	655.500	684.000
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	676.200	705.600
111, Ved Linden 7, 2. tv.	95,0	28.500	655.500	684.000
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	676.200	705.600
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	655.500	684.000
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	676.200	705.600
117, Ved Linden 7, 5. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	621.000	648.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	676.200	705.600
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	676.200	705.600
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	614.100	640.800
125, Ved Linden 9, 3. tv.	98,0	29.400	676.200	705.600
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	614.100	640.800
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	676.200	705.600
Transport	11.019,0	3.305.700	75.423.900	79.336.800

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	11.019,0	3.305.700	75.423.900	79.336.800
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	614.100	640.800
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	586.500	612.000
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	517.500	540.000
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	662.400	691.200
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	662.400	691.200
137, Ved Linden 11, 3. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	607.200	633.600
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	662.400	691.200
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	552.000	576.000
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	593.400	619.200
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	662.400	691.200
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	662.400	691.200
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	662.400	691.200
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	662.400	691.200
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	662.400	691.200
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	607.200	633.600
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	593.400	619.200
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	552.000	576.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	1.131.600	1.180.800
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	648.600	676.800
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	917.700	957.600
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	1.104.000	1.152.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	917.700	957.600
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	1.104.000	1.152.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	917.700	957.600
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	1.104.000	1.152.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	828.000	864.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	534.750	558.000
	<u>14.582,5</u>	<u>4.374.750</u>	<u>100.012.050</u>	<u>104.994.000</u>

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.23		31.12.22 *	31.12.21 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	138	14.584	14.496	14.496
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal (heraf 2 til fremleje)	28	3.071	3.159	3.159
B4	Erhvervslejemaal	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemaal (garager)	61	0	0	0
B6	I alt	255	19.725	19.725	19.725

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringsstillæg, tillægget falder løbende og udløber 1. januar 2027.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.137.458	1.781

Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.203
H2	Erhvervslejeindtægter	238
H3	Boliglejeindtægter	136

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-325	-590	58

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.199
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	22.867
K3	Teknisk andelsværdi	30.067

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	81	81	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	618	607	196
M3	Vedligeholdelse i alt	698	688	277

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36

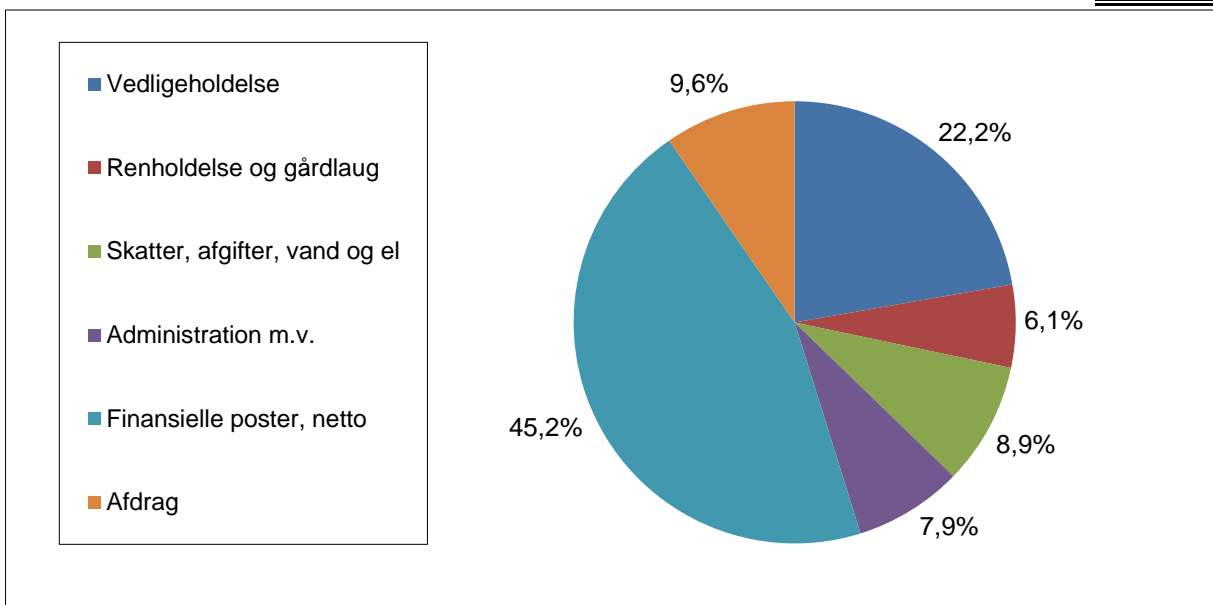
		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	107	162

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.479	9.227
Valuarvurdering	35.793	26.464
Anskaffelsessum (kostpris)	23.167	17.129
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	22.867	16.907
Foreslået andelsværdi	7.199	5.323
Reserver uden for andelsværdi	2.409	1.781
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.203
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		644
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.678
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		76
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		22,2
Renholdelse og gårdlaug		6,1
Skatter, afgifter, vand og el		8,9
Administration m.v.		7,9
Finansielle poster, netto		45,2
Afdrag		9,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Haabet
Bilag 4 til årsrapporten for 2023

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.137.458	1.781

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.203

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.199
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	22.867
K3	Teknisk andelsværdi	30.067

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2024

	Regnskab 2023	Budget 2024 (ej revideret)	Prognose 2025 (ej revideret)	Prognose 2026 (ej revideret)	Prognose 2027 (ej revideret)
Indtægter:					
Boligafgift, ordinær	16.955.282	17.571.000	18.010.000	18.460.000	18.922.000
Boligafgift, moderniseringstillæg	397.092	308.000	205.000	103.000	0
Leje, beboelse	1.307.402	1.263.000	1.288.000	1.314.000	1.340.000
Leje, beboelse, forbedringer	343.234	333.000	333.000	333.000	333.000
Leje, beboelse, fremleje	401.200	401.000	401.000	401.000	401.000
Leje, erhverv	3.015.896	3.100.000	3.472.000	3.541.000	3.612.000
Garageleje, P-pladser og kældre	486.216	850.000	850.000	850.000	850.000
Øvrige indtægter	172.190	190.000	190.000	190.000	190.000
Indtægter i alt	23.078.512	24.016.000	24.749.000	25.192.000	25.648.000
Omkostninger, ekskl. byggesag:					
Prioritetsrenter og -bidrag	10.938.282	11.010.000	10.920.000	10.830.000	10.740.000
Bankrenter	178.701	100.000	0	0	0
Grundskyld	869.200	894.000	993.000	1.093.000	1.191.000
Dagrenovation	577.110	585.000	614.000	645.000	677.000
Vandforbrug	593.911	644.000	657.000	670.000	683.000
Forsikringer	252.861	267.000	275.000	283.000	291.000
Elforbrug	161.460	165.000	168.000	171.000	174.000
Renholdelse	1.490.122	1.520.000	1.550.000	1.581.000	1.613.000
Reparation og vedligeholdelse	1.597.313	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Hensat indvendig vedligeholdelse	136.433	139.000	142.000	145.000	148.000
Administration	477.545	492.000	507.000	522.000	538.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	64.500	66.500	68.500	71.500	74.500
Andre honorarer	769.184	785.000	801.000	817.000	833.000
Kontorhold, porto og gebyrer	71.114	79.000	80.000	81.000	82.000
Møde- og foreningsudgifter	34.888	35.000	35.000	35.000	35.000
110 års jubilæum	74.692	0	0	0	0
Kabeltv, fremlejere	24.432	25.000	25.000	25.000	25.000
Varme tomgang	2.279	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	43.304	300.000	300.000	300.000	300.000
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt, ekskl. byggeag	18.357.331	19.526.500	19.555.500	19.689.500	19.824.500
Årets resultat, før byggesag	4.721.181	4.489.500	5.193.500	5.502.500	5.823.500
Omkostninger, byggesag:					
Gård og affaldsområde	3.875.296	100.000	0	0	0
Omkostninger i alt, inkl. byggeag	22.232.627	19.626.500	19.555.500	19.689.500	19.824.500
Årets resultat	845.885	4.389.500	5.193.500	5.502.500	5.823.500
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	2.367.279	2.442.000	2.518.000	2.598.000	2.679.000
Overført resultat	-1.521.394	1.947.500	2.675.500	2.904.500	3.144.500
Disponeret i alt	845.885	4.389.500	5.193.500	5.502.500	5.823.500

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2024

	Regnskab 2023	Budget 2024 (ej revideret)	Prognose 2025 (ej revideret)	Prognose 2026 (ej revideret)	Prognose 2027 (ej revideret)
LIKVIDITETSBUDGET:					
Budgetteret likviditet primo		1.320.000	3.367.000	6.143.000	9.148.000
Overført resultat		1.947.500	2.675.500	2.904.500	3.144.500
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Årets likviditetsændringer før ændring trækingsret		2.047.500	2.775.500	3.004.500	3.244.500
Budgetteret indestående ultimo på bank	-4.680.000	-2.633.000	143.000	3.148.000	6.393.000
Trækingsret ultimo på kassekredit	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Budgetteret likviditet ultimo	1.320.000	3.367.000	6.143.000	9.148.000	12.393.000

Budgetforudsætninger:

Indtægter:

I budget for 2024 er indregnet stigning i boligafgiften på 2,5% pr. 1. januar 2024.

I prognoserne for 2025-2027 er boligafgiften fremskrevet med 2,5% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt 1. januar 2027.

I budget for 2024 er indregnet 1 måneds lejefritagelse for erhverv, ligesom der i 2023 er givet 1 måneds lejefritagelse.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31. december.

Omkostninger:

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår.

Der er ikke indregnet forventet rentestigning når foreningens F5 lån rentetilpasses pr. 1. april 2027.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Det forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 kr. pr. år.

Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgerede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.