

Andelsboligforeningen Aaen

Hjemstedsadresse: Ågade 100-104, Ahlmannsgade 2-6, 2200 København N

CVR-nummer 24 96 98 19

Årsrapporten 2023/24

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2024

Simon Toft
dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Aaen
Beliggende	Ågade 100-104, Ahlmannsgade 2-6, Krügersgade 1-5, Hjort Lorentzens Gade 17-23 2200 København N Matr.nr. 2448 – 2455, Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Danni Richter Larsen, formand Lars Lau Raket Amalie Marie Johansen Sarah Holm Djurhuus Charles Dan Vidril Nielsen
Administrator	LEA Ejendomspartner Bremerholm 31 1069 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Aaen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 24. september 2024

Bestyrelsen

Danni Richter Larsen, formand

Lars Lau Raket

Amalie Marie Johansen

Sarah Holm Djurhuus

Charles Dan Vidril Nielsen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Aaen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København K, den 24. september 2024

LEA Ejendomspartner
Simon Toft
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aaen:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Helsingør, den 24. september 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor
MNE23307

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaen for 2023/24 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.

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, fælleshus m.v. 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, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

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) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes 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 (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

Regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 116. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Prioritetsgæld

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

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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 16, 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. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 2023/24

Note	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/223
		(ej revideret)	
1	6.914.773	6.916.000	6.718.914
	122.032	100.000	109.525
	Indtægter i alt	7.016.000	6.828.439
2	1.502.651	1.488.000	1.468.722
3	587.851	680.000	581.291
4	787.922	630.000	1.329.705
5	1.968.661	500.000	2.769.583
6	416.870	470.000	438.388
	15.558	15.000	15.558
	Omkostninger i alt	3.783.000	6.603.247
	Resultat før finansielle poster	3.233.000	225.192
7	8.415	0	0
8	792.418	830.000	831.388
	Finansielle poster, netto	-830.000	-831.388
	Årets resultat	2.403.000	-606.196
Forslag til resultatdisponering:			
	-2.500.000	0	-800.000
	0	0	-2.500.000
	3.473.289	2.403.000	2.693.804
	Disponeret i alt	2.403.000	-606.196
Likviditetsresultat:			
	973.289	2.403.000	-606.196
	0	0	0
	-1.574.028	-1.600.000	-1.552.060
	15.558	15.000	15.558
	Likviditetsresultat i alt	818.000	-2.142.698

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
9	Ejendommens værdi	284.500.000	287.000.000
10	Inventar, driftsmateriel m.v.	34.125	49.683
	Anlægsaktiver	284.534.125	287.049.683
	Restancer, andelshavere	35.997	37.282
11	Antennebidrag	88.558	29.012
12	Andre tilgodehavender	59.429	3.007
	Mellemregning administrator	17.075	0
15	Varmeregnskab	5.044	0
	Periodeafgrænsningsposter	93.689	148.247
	Tilgodehavender	299.792	217.548
13	Likvide beholdninger	2.861.932	5.331.517
	Omsætningsaktiver	3.161.724	5.549.065
	Aktiver i alt	287.695.849	292.598.748

Balance 31. december

Passiver

Note	2024	2023
Andelsindskud	212.157	212.157
Reserve for opskrivning af ejendommen	186.878.917	189.378.917
Overført resultat m.v.	38.945.137	35.471.848
Egenkapital før andre reserver	226.036.211	225.062.922
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.458.632	17.958.632
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Reserve for byfornyelse med tilbagebetalingspligt (bunden)	0	0
Andre reserver	15.458.632	17.958.632
Egenkapital	241.494.843	243.021.554
14 Prioritetsgæld	43.357.814	44.952.144
Langfristede gældsforpligtelser	43.357.814	44.952.144
14 Prioritetsgæld	1.596.329	1.576.027
15 Varmeregnskab	0	143.170
Kreditorer	227.874	88.382
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	23.213	2.663.405
Forudbetaling altaner	840.749	0
Depositum nøgler	68.500	68.500
16 Øvrig gæld	86.527	85.566
Kortfristede gældsforpligtelser	2.843.192	4.625.050
Gældsforpligtelser i alt	46.201.006	49.577.194
Passiver i alt	287.695.849	292.598.748
17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 30 juni 2023/24

	2024	2023
Andelsindskud primo	212.157	212.157
Andelsindskud	212.157	212.157
Reserve for opskrivning af ejendom primo	189.378.917	193.378.917
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-2.500.000	-4.000.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	186.878.917	189.378.917
Overført resultat m.v. primo	35.471.848	32.778.044
Tillægsværdi nye andele	0	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	3.473.289	2.693.804
Overført resultat m.v.	38.945.137	35.471.848
Egenkapital før andre reserver i alt	226.036.211	225.062.922
Reserve primo	17.958.632	18.758.632
Overført til/ fra "overført resultat"	-2.500.000	-800.000
Anvendt i året	0	0
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.458.632	17.958.632
Reserve primo	0	2.500.000
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	-2.500.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	15.458.632	17.958.632
Andre reserver i alt	15.458.632	17.958.632
Egenkapital i alt	241.494.843	243.021.554

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/223
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	6.893.407	6.900.000	6.703.819
Fællesbad	10.983	8.000	7.775
Øvrige indtægter, andelshavere	10.383	8.000	7.320
	6.914.773	6.916.000	6.718.914
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	424.759	425.000	418.894
Renovation	436.937	375.000	374.870
Forsikringer	182.502	165.000	164.459
Vandforbrug (fællesarealer)	297.701	275.000	272.082
Elforbrug (fællesarealer)	142.859	225.000	216.063
Varmeforbrug (fællesarealer)	14.288	20.000	19.409
Antenneafgift	3.605	3.000	2.945
	1.502.651	1.488.000	1.468.722

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/223
		(ej revideret)	
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	272.179	320.000	270.300
Vinduespolering	29.548	45.000	40.415
Rengøring, trappevask m.v.	227.735	225.000	217.041
Snerydning	37.627	30.000	26.876
Skadedyrsbekæmpelse	1.502	10.000	4.164
Drift af vaskeri	19.260	50.000	22.495
	587.851	680.000	581.291
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af fælleslokale	0	0	2.172
Tag	56.118	0	0
Gårdanlæg	0	0	90.425
Låseservice	26.543	0	73.996
Elektriker	37.294	0	286.405
Småanskaffelser	12.092	0	10.522
Ventilation	0	0	182.769
VVS	39.420	0	6.971
Varmeanlæg	41.928	0	19.484
Kloakarbejde	59.950	0	370.535
Ventilations- og køleanlæg	41.731	0	41.731
Diverse løbende vedligeholdelse	141.378	0	83.375
Sevrisiko	4.329	0	5.133
Rådgivning / inspektør	327.139	0	156.187
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		630.000	
	787.922	630.000	1.329.705
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renoveringsprojekt faldstammer mv.	0	0	2.331.518
Trapper	1.490.386	0	0
Kvist	448.915	500.000	0
Brandsikring af bagtrappe	29.360	0	438.065
	1.968.661	500.000	2.769.583

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/223
		(ej revideret)	
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	225.910	224.000	218.805
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	34.000	32.500
Varmeregnskabshonorar	52.518	52.000	51.130
Administrative tillægsydelse	0	15.000	13.788
Gebyrer m.v.	14.208	20.000	17.392
Kontorartikler	568	0	0
Administrationsomkostninger	325.704	345.000	333.615
Valuarvurdering	13.500	15.000	13.500
Kontingenter og abonnementer	27.225	55.000	53.585
Telefon og internet	12.139	10.000	8.244
Bestyrelses og generalforsamlingsomkostninger	33.302	25.000	20.715
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	5.000	0
Øvrige administrationsudgifter	5.000	15.000	8.729
Foreningsomkostninger	91.166	125.000	104.773
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	416.870	470.000	438.388
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	8.415	0	0
	8.415	0	0
8 Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Renteudgifter bank	0	10.000	9.628
Prioritetsrenter og bidrag	792.418	820.000	821.760
	792.418	830.000	831.388

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
9 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. juli	97.621.083	97.621.083
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30 juni	97.621.083	97.621.083
Opskrivninger pr. 1. juli	189.378.917	193.378.917
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-2.500.000	-4.000.000
Opskrivninger pr. 30 juni	186.878.917	189.378.917
Regnskabsmæssig værdi pr. 30 juni	284.500.000	287.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	171.000.000	171.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Emil Ellekilde, valuarfirmaet STAD Valuar, den 30. juni 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 284,5 mio. kr. baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 5,25 pct. inkl. inflation.

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 25,6 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 14,4 mio. kr.

Dagsværdien 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. 97,6 mio.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
10 Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. juli	198.596	198.596
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 30 juni	198.596	198.596
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	148.913	133.355
Årets afskrivninger	15.558	15.558
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30 juni	164.471	148.913
Regnskabsmæssig værdi pr. 30 juni	34.125	49.683
11 Antennebidrag		
Indbetalt antennebidrag	56.868	-223.494
Antenneudgifter	0	252.506
Antenneregnskabsår (afsluttet)	31.690	0
	88.558	29.012
12 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	51.316	3.007
Forsikringssager	8.113	0
	59.429	3.007

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
13 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, Driftskonto	1.952.592	5.279.884
Arbejdernes Landsbank, Altankonto	840.749	0
Arbejdernes Landsbank, Byggekonto	3.005	3.000
Arbejdernes Landsbank, Fælleslokale	51.788	42.450
Kassebeholdning	13.798	6.183
	2.861.932	5.331.517

14 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023/24	2022/23
Nykredit lån 21	54.499	172.454	2.042.270	1.978.929	2.151.383
Nykredit lån 22	584.788	1.254.613	29.796.521	37.269.230	38.523.843
DLR lån 60	153.131	146.961	5.131.088	5.705.984	5.852.945
Prioritetsgæld i alt	792.418	1.574.028	36.969.879	44.954.143	46.528.171

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.596.329	1.576.027
Lang del af gæld (mere end 1 år)	43.357.814	44.952.144
	44.954.143	46.528.171

Restgæld efter 5 år	38.496.873	40.096.873
---------------------	------------	------------

Informationer om indregnede lån:

NyKredit, Kontaknlån 021. Hovedstol kr. 3.525.000, ålydende rente 2 pct. p.a. Effektiv rentesats 2,1361 pct. p.a. Restløbetid 10 1/4 år. Næste års afdrag udgør tkr. 172.

NyKredit, Kontaknlån 022. Hovedstol kr. 43.099.000, ålydende rente 1 pct. p.a. Effektiv rentesats 1,2114 pct. p.a. Restløbetid 25 1/4 år. Næste års afdrag udgør tkr. 1.255.

DLR, Kontantlån 060, Hovedstol kr. 6.036.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a. Effektiv rentesats 2,2411 pct. p.a. restløbetid 27 3/4 år. Næste års afdrag udgør tkr. 149.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
15 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	854.553	850.158
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-858.660	-706.428
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-937	-560
	-5.044	143.170
16 Øvrig gæld		
Afsat vicevært	22.525	22.525
Afsat el	17.041	17.041
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	32.500
Afsat valuar	13.500	13.500
Øvrige gældsposter	961	0
	86.527	85.566

17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 44.954.143 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 284,5 mio. kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er stillet garanti i Arbejdernse Landsbank for kr. 344.582

Noter til årsregnskabet

18 Nøgleoplysninger

		30.06.2022	30.06.2023	31.12.2024	31.12.2024
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10.645	10.645	133	10.645
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	138	138	2	138
B6	I alt	10.783	10.783	135	10.783

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	x			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1968
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2023/24 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	284.500.000	26.384

Noter til årsregnskabet

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 30.06.2023/24 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.458.632	1.434
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5,4

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

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	574.451	x 12	/ 10.645	648
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 10.645	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 10.645	0

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		30.06.2022 kr. pr.- m2	30.06.2023 kr. pr.- m2	2023/24 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-630	-57	91

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	22.083
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	4.043
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	26.127

Noter til årsregnskabet

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		30.06 2022 kr. pr.- m2	30.06.2023 kr. pr.- m2	2023/24 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	124	123	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	804	257	183
M3	Vedligeholdelse i alt	928	380	256

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83,8

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		30.06 2022 kr. pr.- m2	30.06.2023 kr. pr.- m2	2023/24 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	134	146	148

Noter til årsregnskabet

19 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet d. 30.06.2024. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Emil Ellekilde, valuarfirmaet STAD Valuar. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 284,5 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 5,25 pct. inkl. inflation.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 30. juni 2024 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver		226.036.211
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-284.500.000	
Ejendom, valuarvurdering d. 30.06.2024	284.500.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	44.954.143	
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.969.879	7.984.264
Reguleret egenkapital		234.020.475
Reguleret egenkapital	234.020.475	
Værdi pr. kvm andelskrone	10.645	21.984,07
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 25.10.2023		22.083,42

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal nummer		Kvm pr. andelstype kr.	Andelsværdi pr. andel kr.	Andelsværdi sidste år kr.
62	Ahlmannsgade 2. 0. th.	86	1.890.630	1.899.174
65	Ahlmannsgade 2. 1. th.	86	1.890.630	1.899.174
64	Ahlmannsgade 2. 1. tv.	55	1.209.124	1.214.588
66+67	Ahlmannsgade 2. 2.	141	3.099.755	3.113.762
69	Ahlmannsgade 2. 3. th.	86	1.890.630	1.899.174
68	Ahlmannsgade 2. 3. tv.	55	1.209.124	1.214.588
70+71	Ahlmannsgade 2. 4.	141	3.099.755	3.113.762
212	Ahlmannsgade 2. 5.	120	2.638.089	2.650.010
51+52	Ahlmannsgade 4. 0.	122	2.682.057	2.694.177
54	Ahlmannsgade 4. 1. th.	61	1.341.029	1.347.088
53	Ahlmannsgade 4. 1. tv.	61	1.341.029	1.347.088
55+56	Ahlmannsgade 4. 2.	122	2.682.057	2.694.177
58	Ahlmannsgade 4. 3. th.	61	1.341.029	1.347.088
57	Ahlmannsgade 4. 3. tv.	61	1.341.029	1.347.088
60	Ahlmannsgade 4. 4. th.	61	1.341.029	1.347.088
59	Ahlmannsgade 4. 4. tv.	61	1.341.029	1.347.088
213	Ahlmannsgade 4. 5.	102	2.242.376	2.252.508
42	Ahlmannsgade 6 0. th.	61	1.341.029	1.347.088
41	Ahlmannsgade 6 0. tv.	61	1.341.029	1.347.088
44	Ahlmannsgade 6 1. th.	61	1.341.029	1.347.088
43	Ahlmannsgade 6 1. tv.	61	1.341.029	1.347.088
45+46	Ahlmannsgade 6 2.	122	2.682.057	2.694.177
48	Ahlmannsgade 6 3. th.	61	1.341.029	1.347.088
47	Ahlmannsgade 6 3. tv.	61	1.341.029	1.347.088
49+50	Ahlmannsgade 6 4.	122	2.682.057	2.694.177
214	Ahlmannsgade 6 5.	102	2.242.376	2.252.508
73	Hjort Lorentzensgade 17. 0. th.	55	1.209.124	1.214.588
72	Hjort Lorentzensgade 17. 0. tv.	56	1.231.108	1.236.671
74+75	Hjort Lorentzensgade 17. 1.	111	2.440.232	2.451.259
76+77	Hjort Lorentzensgade 17. 2.	111	2.440.232	2.451.259
79	Hjort Lorentzensgade 17. 3. th.	55	1.209.124	1.214.588
78	Hjort Lorentzensgade 17. 3. tv.	56	1.231.108	1.236.671
81	Hjort Lorentzensgade 17. 4. th.	55	1.209.124	1.214.588
80	Hjort Lorentzensgade 17. 4. tv.	56	1.231.108	1.236.671
211	Hjort Lorentzensgade 17. 5.	87	1.912.614	1.921.257
82+83	Hjort Lorentzensgade 19. 0. th.	122	2.682.057	2.694.177
85	Hjort Lorentzensgade 19. 1. th.	61	1.341.029	1.347.088
84	Hjort Lorentzensgade 19. 1. tv.	61	1.341.029	1.347.088
86+87	Hjort Lorentzensgade 19. 2. th.	122	2.682.057	2.694.177
89	Hjort Lorentzensgade 19. 3. th.	61	1.341.029	1.347.088
88	Hjort Lorentzensgade 19. 3. tv.	61	1.341.029	1.347.088
91	Hjort Lorentzensgade 19. 4. th.	61	1.341.029	1.347.088
90	Hjort Lorentzensgade 19. 4. tv.	61	1.341.029	1.347.088
		3.446	75.757.121	76.099.454

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal nummer		Kvm pr. andelstype kr.	Andelsværdi pr. andel kr.	Andelsværdi sidste år kr.
		3.446	75.757.121	76.099.454
93	Hjort Lorentzensgade 21. 0. th.	61	1.341.029	1.347.088
92	Hjort Lorentzensgade 21. 0. tv.	61	1.341.029	1.347.088
95	Hjort Lorentzensgade 21. 1. th.	61	1.341.029	1.347.088
94	Hjort Lorentzensgade 21. 1. tv.	61	1.341.029	1.347.088
97	Hjort Lorentzensgade 21. 2. th.	61	1.341.029	1.347.088
96	Hjort Lorentzensgade 21. 2. tv.	61	1.341.029	1.347.088
99	Hjort Lorentzensgade 21. 3. th.	61	1.341.029	1.347.088
98	Hjort Lorentzensgade 21. 3. tv.	61	1.341.029	1.347.088
100+101	Hjort Lorentzensgade 21. 4. tv.	122	2.682.057	2.694.177
209	Hjort Lorentzensgade 21. 5. th.	111	2.440.232	2.451.259
210	Hjort Lorentzensgade 21. 5. tv.	130	2.857.930	2.870.844
102+103	Hjort Lorentzensgade 23. 0.	95	2.088.487	2.097.925
105	Hjort Lorentzensgade 23. 1. th.	81	1.780.710	1.788.757
104	Hjort Lorentzensgade 23. 1. tv.	76	1.670.790	1.678.340
107	Hjort Lorentzensgade 23. 2. th.	81	1.780.710	1.788.757
106	Hjort Lorentzensgade 23. 2. tv.	76	1.670.790	1.678.340
109	Hjort Lorentzensgade 23. 3. th.	81	1.780.710	1.788.757
108	Hjort Lorentzensgade 23. 3. tv.	76	1.670.790	1.678.340
111	Hjort Lorentzensgade 23. 4. th.	81	1.780.710	1.788.757
110	Hjort Lorentzensgade 23. 4. tv.	76	1.670.790	1.678.340
208	Hjort Lorentzensgade 23. 5.	130	2.857.930	2.870.844
113	Krügersgade 1. 0. th.	71	1.560.869	1.567.923
112	Krügersgade 1. 0. tv.	112	2.462.216	2.473.343
115	Krügersgade 1. 1. th.	71	1.560.869	1.567.923
114	Krügersgade 1. 1. tv.	84	1.846.662	1.855.007
117	Krügersgade 1. 2. th.	71	1.560.869	1.567.923
116	Krügersgade 1. 2. tv.	84	1.846.662	1.855.007
119	Krügersgade 1. 3. th.	71	1.560.869	1.567.923
118	Krügersgade 1. 3. tv.	84	1.846.662	1.855.007
121	Krügersgade 1. 4. th.	71	1.560.869	1.567.923
120	Krügersgade 1. 4. tv.	84	1.846.662	1.855.007
207	Krügersgade 1. 5.	97	2.132.455	2.142.091
123	Krügersgade 3. 0. th.	61	1.341.029	1.347.088
122	Krügersgade 3. 0. tv.	61	1.341.029	1.347.088
125	Krügersgade 3. 1. th.	61	1.341.029	1.347.088
124	Krügersgade 3. 1. tv.	61	1.341.029	1.347.088
127	Krügersgade 3. 2. th.	61	1.341.029	1.347.088
126	Krügersgade 3. 2. tv.	61	1.341.029	1.347.088
129	Krügersgade 3. 3. th.	61	1.341.029	1.347.088
128	Krügersgade 3. 3. tv.	61	1.341.029	1.347.088
130+131	Krügersgade 3. 4.	122	2.682.057	2.694.177
		6.660	146.413.937	147.075.555

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal nummer		Kvm pr. andelstype kr.	Andelsværdi pr. andel kr.	Andelsværdi sidste år kr.
		6.660	146.413.937	147.075.555
2	Krügersgade 5. 0. th.	61	1.341.029	1.347.088
1	Krügersgade 5. 0. tv.	61	1.341.029	1.347.088
4	Krügersgade 5. 1. th.	61	1.341.029	1.347.088
3	Krügersgade 5. 1. tv.	61	1.341.029	1.347.088
6	Krügersgade 5. 2. th.	61	1.341.029	1.347.088
5	Krügersgade 5. 2. tv.	61	1.341.029	1.347.088
8	Krügersgade 5. 3. th.	61	1.341.029	1.347.088
7	Krügersgade 5. 3. tv.	61	1.341.029	1.347.088
10	Krügersgade 5. 4. th.	61	1.341.029	1.347.088
9	Krügersgade 5. 4. tv.	61	1.341.029	1.347.088
205	Krügersgade 5. 5. th.	103	2.264.360	2.274.592
206	Krügersgade 5. 5. tv.	146	3.209.675	3.224.179
32	Agade 100. 0. th.	87	1.912.614	1.921.257
31	Agade 100. 0. tv.	101	2.220.392	2.230.425
34	Agade 100. 1. th.	87	1.912.614	1.921.257
33	Agade 100. 1. tv.	101	2.220.392	2.230.425
36	Agade 100. 2. th.	87	1.912.614	1.921.257
35	Agade 100. 2. tv.	101	2.220.392	2.230.425
38	Agade 100. 3. th.	87	1.912.614	1.921.257
37	Agade 100. 3. tv.	101	2.220.392	2.230.425
40	Agade 100. 4. th.	87	1.912.614	1.921.257
39	Agade 100. 4. tv.	101	2.220.392	2.230.425
201	Agade 100. 5.	121	2.660.073	2.672.093
22	Agade 102. 0. th.	87	1.912.614	1.921.257
21	Agade 102. 0. tv.	66	1.450.949	1.457.505
24	Agade 102. 1. th.	87	1.912.614	1.921.257
23	Agade 102. 1. tv.	87	1.912.614	1.921.257
26	Agade 102. 2. th.	87	1.912.614	1.921.257
25	Agade 102. 2. tv.	87	1.912.614	1.921.257
27+28	Agade 102. 3. tv.	174	3.825.229	3.842.514
30	Agade 102. 4. th.	87	1.912.614	1.921.257
29	Agade 102. 4. tv.	87	1.912.614	1.921.257
202	Agade 102. 5. th.	100	2.198.407	2.208.342
203	Agade 102. 5. tv.	99	2.176.423	2.186.258
12	Agade 104. 0. th.	101	2.220.392	2.230.425
14	Agade 104. 1. th.	101	2.220.392	2.230.425
13	Agade 104. 1. tv.	99	2.176.423	2.186.258
16	Agade 104. 2. th.	101	2.220.392	2.230.425
15	Agade 104. 2. tv.	99	2.176.423	2.186.258
18	Agade 104. 3. th.	101	2.220.392	2.230.425
17	Agade 104. 3. tv.	99	2.176.423	2.186.258
20	Agade 104. 4. th.	101	2.220.392	2.230.425
19	Agade 104. 4. tv.	99	2.176.423	2.186.258
204	Agade 104. 5	116	2.550.153	2.561.676
		10.645	234.020.475	235.077.970