

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Haraldsted

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 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	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Haraldsted
CVR-nr. 10 50 82 15

Adresse

Haraldsgade 19 - 51
2200 København N

Bestyrelse

Christine Svensson (Forperson)
Rune Stefan Hansen (Næstformand)
Bjørn Amdi Sloth
Frederik Kaptain
Mai Kronborg

Intern revisor

Mikael Sorth Andersen

Administrator

Azets Ejendomsadministration A/S
Lyskær 3 CD
2730 Herlev
Tlf.nr. 38 60 70 30

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 Haraldsted.

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 15. april 2024

Bestyrelse

Christine Svensson

Rune Stefan Hansen

Bjørn Amdi Sloth

Frederik Kaptain

Mai Kronborg

Mikael Sorth Andersen

(Intern revisor)

Administratørerklæring

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

Azets Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Haraldsted

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haraldsted 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 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.

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. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 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 15. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haraldsted 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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). 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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, 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		
		2023	budget 2023	2022
	Boligafgift, boliger	7.690.049	7.698.586	7.633.268
	Boligafgift, altaner	291.128	291.128	0
	Lejeindtægter kælder- og loftsrum	44.323	43.000	37.200
2	Øvrige indtægter	9.122	0	9.124
3	Vaskeriindtægter	155.734	160.000	157.999
		<u>8.190.356</u>	<u>8.192.714</u>	<u>7.837.591</u>
	Omkostninger			
3	Vaskeriudgifter	160.558	160.000	163.549
4	Ejendoms- og forbrugsafgifter	1.483.142	1.499.400	1.442.104
5	Forsikringer og abonnementer	336.218	337.800	337.755
6	Renholdelse og udenomsarealer	909.199	933.000	725.016
7	Administrations- og foreningsomkostninger	515.129	564.200	456.803
8	Vedligeholdelse, løbende	459.049	790.000	316.277
	VVS-renoveringsprojekt	0	40.000	185.267
		<u>3.863.295</u>	<u>4.324.400</u>	<u>3.626.771</u>
	Resultat før finansielle poster	4.327.061	3.868.314	4.210.820
	Finansielle indtægter	1.506	0	0
9	Finansielle omkostninger	-1.074.384	-918.000	-731.032
	Årets resultat	<u>3.254.183</u>	<u>2.950.314</u>	<u>3.479.788</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve til fornyelse af vaskeri	4.000	0	46.000
	Overført restandel af årets resultat	3.250.183	2.950.314	3.433.788
	Disponeret i alt	<u>3.254.183</u>	<u>2.950.314</u>	<u>3.479.788</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	3.254.183	2.950.314	3.479.788
	Altanprojekt	-8.868.094	-13.482.000	0
	Byfornyelsesprojekt - vinduesudskiftning	-1.627.836	-1.125.200	0
	Betalte prioritetsafdrag	-1.344.386	-1.347.000	-1.262.091
		<u>-8.586.133</u>	<u>-13.003.886</u>	<u>2.217.697</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 5691 Udenbys Klædebo Kvarter m.fl.		
10	Dagsværdi pr. 31. december 2023	268.100.000	261.400.000
11	Badeværelser	20.119	22.207
	Anlægsaktiver i alt	<u>268.120.119</u>	<u>261.422.207</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	14.805	36.044
16	Vandregnskab	136.269	157.633
12	Tilgodehavender	8.465	26.177
	Udlæg ved salg af andele, vurderinger mv.	3.267	20.396
	Periodeafgrænsningsposter	231	317.713
		<u>163.037</u>	<u>557.963</u>
13	Likvide beholdninger	<u>10.626.761</u>	<u>5.284.809</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.789.798</u>	<u>5.842.772</u>
	Aktiver i alt	<u>278.909.917</u>	<u>267.264.979</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Egenkapital		
	Andelsindskud	328.569	328.569
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	37.604.070	41.400.000
	Overført resultat mv.	143.813.897	109.832.186
		<u>181.746.536</u>	<u>151.560.755</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	25.326.489
	Reserveret til imødegåelse af kursudsving prioritetsgæld	14.501.006	19.906.045
	Reserveret til fornyelse af vaskeri	583.000	579.000
	Andre reserver	<u>15.084.006</u>	<u>45.811.534</u>
	Egenkapital	<u>196.830.542</u>	<u>197.372.289</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	77.958.754	66.049.670
	Depositum	0	844.070
		<u>77.958.754</u>	<u>66.893.740</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.502.915	1.344.386
15	Varmeregnskab	209.491	294.499
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.695.926	1.153.169
11	Forpligtelse badeværelser	20.119	22.207
17	Øvrig gæld	692.170	184.689
		<u>4.120.621</u>	<u>2.998.950</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>82.079.375</u>	<u>69.892.690</u>
	Passiver i alt	<u>278.909.917</u>	<u>267.264.979</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	2023	2022
Boliger	328.569	328.569
	<u>328.569</u>	<u>328.569</u>
 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	41.400.000	40.000.000
Årets opskrivning	0	1.400.000
Årets nedskrivning	-3.795.930	0
	<u>37.604.070</u>	<u>41.400.000</u>
 Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	109.832.186	120.830.932
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	25.326.489	5.473.511
Overført til/fra andre reserver (kursudsving)	5.405.039	-19.906.045
Overført restandel af årets resultat	3.250.183	3.433.788
	<u>143.813.897</u>	<u>109.832.186</u>
 Egenkapital før andre reserver	<u>181.746.536</u>	<u>151.560.755</u>
 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	25.326.489	30.800.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-25.326.489	-5.473.511
	<u>0</u>	<u>25.326.489</u>
 Reserveret til imødegåelse af kursudsving prioritetsgæld		
Reserve primo	19.906.045	0
Årets hensættelse	0	19.906.045
Anvendt af årets hensættelse	-5.405.039	0
	<u>14.501.006</u>	<u>19.906.045</u>
 Reserveret til fornyelse af vaskeri		
Saldo primo	579.000	533.000
Årets hensættelse	4.000	46.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>583.000</u>	<u>579.000</u>
 Andre reserver i alt	<u>15.084.006</u>	<u>45.811.534</u>
 Egenkapital i alt	<u>196.830.542</u>	<u>197.372.289</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023 (fastfrysning af valuarvurdering)

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	ukendt
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi	248.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	153.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **196.830.542**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -15.084.006

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	248.000.000	
Bogført værdi	<u>-268.100.000</u>	<u>-20.100.000</u>
		161.646.536

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	79.461.669	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-62.628.805</u>	<u>16.832.864</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **178.479.400**

Andelshavere antal kvm **10.468,00**

Andelskroneværdi pr. 31. december 2023 pr. m² **17.050,00**

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Furesøgruppen. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 4,60% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	17.050,00
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	15.100,00
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	14.660,06
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	14.302,14

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 6. februar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 248.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen 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.

Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8

I henhold til Bekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en andelshaver, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 8, når der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
2. Øvrige indtægter			
Afregning fraflyttere m.m.	9.122	0	5.374
Modtaget betaling af el radiatorer	0	0	3.750
	<u>9.122</u>	<u>0</u>	<u>9.124</u>
3. Vaskeriregnskab			
Vaskeriindtægter	<u>155.734</u>	<u>160.000</u>	<u>157.999</u>
	<u>155.734</u>	<u>160.000</u>	<u>157.999</u>
Drift af vaskeri:			
Gasforbrug	-21.049	-21.000	-21.947
El	-28.300	-30.000	-37.800
Vand	-17.979	-12.000	-11.214
Sæbe og forbrug	-38.142	-40.000	-39.447
Vaskebrikker	0	-7.000	-6.938
Vedligeholdelse	<u>-55.088</u>	<u>-50.000</u>	<u>-46.203</u>
	<u>-160.558</u>	<u>-160.000</u>	<u>-163.549</u>
Overført til reserve til fornyelse af vaskeri	<u>-4.000</u>	<u>0</u>	<u>-46.000</u>
I alt	<u>-8.824</u>	<u>0</u>	<u>-51.550</u>
Hensættelsen til reserve til fornyelse af vaskeri reguleres årligt med udgangspunkt i 500.000 jævnfør DST's nettoprisindeks for januar 2018.			
4. Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskat	860.520	864.000	860.520
Dagrenovation og kommunalt renhold	462.915	380.400	394.688
Elforbrug	78.117	110.000	109.145
Vandforbrug	128	75.000	16.420
Varmeforbrug	<u>81.462</u>	<u>70.000</u>	<u>61.331</u>
	<u>1.483.142</u>	<u>1.499.400</u>	<u>1.442.104</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	328.740	330.000	330.525
Arbejdsskade- og ulykkeforsikring	1.844	2.500	2.116
Ansvarsforsikring	4.264	4.000	3.816
Serviceaftale til hjertestarter	<u>1.370</u>	<u>1.300</u>	<u>1.298</u>
	<u>336.218</u>	<u>337.800</u>	<u>337.755</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
6.	Anden renholdelse			
	Trappevask	271.832	281.000	258.020
	Trapper hovedrengøring	98.563	125.000	0
	Viceværtsservice	464.334	461.000	440.100
	Snerydning	52.158	40.000	14.004
	Grafittirensning	21.000	15.000	12.188
	Tømning af loft/kælderrum	0	10.000	0
	Rengøringsartikler	1.312	1.000	704
		<u>909.199</u>	<u>933.000</u>	<u>725.016</u>
7.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	243.407	248.000	237.019
	Administrationshonorar, andet	4.697	0	2.580
	Revision og regnskab	32.500	32.500	31.500
	Advokathonorar	0	30.000	0
	Kontorhold	4.446	15.000	11.077
	Porto og gebyrer	19.055	20.000	18.672
	IT-licenser mm.	21.650	20.000	12.775
	Forbrugsregnskaber	87.385	60.000	61.754
	Administrationsomkostninger	<u>413.140</u>	<u>425.500</u>	<u>375.377</u>
	Generalforsamlinger og møder	8.448	20.000	1.761
	Bestyrelsesomkostninger	9.174	5.000	1.886
	Bestyrelsesgodtgørelse	18.104	23.700	23.700
	Honorar formand	40.596	35.000	35.000
	Beboerarrangementer	6.250	25.000	0
	Valuarhonorar	17.500	19.000	17.500
	Gaver	1.917	5.000	0
	Småanskaffelser	0	6.000	1.579
	Foreningsomkostninger	<u>101.989</u>	<u>138.700</u>	<u>81.426</u>
	I alt	<u>515.129</u>	<u>564.200</u>	<u>456.803</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8.	Vedligeholdelse			
	Murer	0		7.500
	Tømrer og snedker	12.644		0
	Elektriker	35.854		53.585
	Gennemgang af el-installationer	48.328	200.000	0
	Blikkenslager	92.744		146.912
	Varmeanlæg	94.500	10.000	5.996
	Ventilationsanlæg	20.341		19.978
	Kloakarbejde	49.657		0
	Låsesmed	14.024		1.494
	Nøgler og navneskilte	7.201		0
	Hegn og port	13.532		0
	Haveanlæg	26.481		2.288
	Vedligeholdelse af vinduer og altandøre	13.586		10.944
	Ansøgning om byfornyelse	0		56.250
	Teknisk rådgivning, brandteknisk rapport	15.000	30.000	8.565
	Diverse vedligeholdelse	15.157		2.765
	Budgetteret vedligeholdelse		550.000	
		<u>459.049</u>	<u>790.000</u>	<u>316.277</u>
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	914.754	918.000	709.933
	Låneomkostninger ved låneoptagelse	159.630	0	0
	Renteudgifter, bank	0	0	21.099
		<u>1.074.384</u>	<u>918.000</u>	<u>731.032</u>

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 5691 Udenbys Klædebo Kvarter m.fl., dagsværdi pr. 31. december 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	2.350.000	217.650.000	0	220.000.000
Tilgang (altaner)	0	8.868.094	0	8.868.094
Tilgang (vinduesudskiftning, byfornyelsesprojekt)	0	1.627.836		1.627.836
Kostpris ultimo	2.350.000	228.145.930	0	230.495.930
Opskrivninger primo	0	0	0	41.400.000
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	3.795.930
Opskrivninger ultimo	0	0	0	37.604.070
Regnskabsmæssig værdi	2.350.000	228.145.930	0	268.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 5. februar 2024 af Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 153.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 268.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,5% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	30 år
OMK-leje pr. m ²	964 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.325 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 29,4 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra 1.325 til 1.275 kr./pr. m² vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 9,6 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. 230.495.930.

Andelsboligforeningen har fra Københavns Kommune den 19. december 2022 modtaget tilsagn om tilskud til støtteberettigede ombygningsudgifter til i alt kr. 32.607.328. Det kontante tilskud udgør i alt kr. 16.303.664 svarende til 50% af de støtteberettigede ombygningsudgifter. Når byggeregnskabet bliver godkendt af Københavns Kommune vil der blive tinglyst en tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen svarende til det udbetalte tilskud.

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
11. Badeværelser *)		
37, 2. th. (afskrives lineært indtil 2031)	1.459	1.667
39, 3. tv. (afskrives lineært indtil 2031)	593	666
43, 1. th. (afskrives lineært indtil 2033)	18.067	19.874
	<u>20.119</u>	<u>22.207</u>

*) Forpligtelser over for andelshavere pr. 28.1.2008 jævnfør generalforsamlingsbeslutning i forbindelse med udskiftning af badeværelser, der ikke var afskrevet på tidspunktet.

12. Tilgodehavender		
Brunata kreditnota	0	24.641
Udlæg ved salg	8.465	0
Tilgodehavende Miele	0	1.536
	<u>8.465</u>	<u>26.177</u>

13. Likvide beholdninger		
Nordea 34960 898 009, driftskonto	5.145.101	5.076.783
Arbejdernes landsbank 5361 0539	208.782	208.026
Nordea 9036 720 163, byggekonto altaner	5.272.878	0
	<u>10.626.761</u>	<u>5.284.809</u>

14. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	Obligations-		<u>Kursværdi</u>
		<u>restgæld</u>	<u>Kurs</u>	
1 RD, 0,7996% kontantlån	36.901.843	38.336.166	74,5000	28.560.444
2 RD, 0,5000% obligationslån	29.220.000	29.220.000	69,0800	20.185.176
3 RD, 4,4948% kontantlån (altaner)	13.339.826	14.141.984	98,1700	13.883.186
	<u>79.461.669</u>	<u>81.698.150</u>		<u>62.628.805</u>

Nr.	Renter og		Afdrag i	Kortfristet
	bidrag	året		
				prioritets-
				gæld
1 RD, 0,7996% kontantlån	440.913	1.272.213		1.282.416
2 RD, 0,5000% obligationslån	254.214	0		0
3 RD, 4,4948% kontantlån (altaner)	219.627	72.173		220.499
	<u>914.754</u>	<u>1.344.386</u>		<u>1.502.915</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	Resterende	
		<u>afdrags-</u>	<u>Rente-</u>
		<u>frihed</u>	<u>tilpasning</u>
1 RD, 0,7996% kontantlån	26,00 år	-	-
2 RD, 0,5000% obligationslån	26,00 år	6,00 år	-
3 RD, 4,4948% kontantlån (altaner)	29,67 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	543.920	594.795
Køb af varme	-334.429	-300.296
	<u>209.491</u>	<u>294.499</u>
16. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	269.541	321.487
Køb af vand	-133.272	-163.854
	<u>136.269</u>	<u>157.633</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	32.500	31.500
Administrator	1.045	3.870
Bestyrelsesgodtgørelse	18.104	23.700
Honorar formand	40.596	23.333
Forudbetalt boligafgift m.m.	13.503	4.397
Bygningsforsikring dec. 2023	17.351	0
Forsikringssager	8.854	0
El, nov.+dec.	18.229	38.879
Valuarvurdering	17.500	0
Regning betalt af anden forening	31.500	0
Ejendomsservice	65.763	59.010
Byggeprojekter	427.225	0
	<u>692.170</u>	<u>184.689</u>

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 79.461.669, er der stillet sikkerhed på kr. 84.569.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 268.100.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

19 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	10.426	10.468	155	10.468
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>10.426</u>	<u>10.468</u>	<u>155</u>	<u>10.468</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>10.426</u>	<u>10.468</u>	<u>155</u>	<u>10.468</u>
	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		x		
D1 Stiftelsesår				1960
D2 Ejendommens opførelsesår				1937
	<u>Hæftelser</u>			
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		Valuarvurdering		
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Ja		
			Kr.	Gns. kr. pr. kvn
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			248.000.000	23.691
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			15.084.006	1.441
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			6,08%	
	<u>Eventualforpligtelser</u>			
G1 Foreningen har ikke 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

19 Ref.Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	740	740
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	459.049	7%
	Øvrige omkostninger	3.404.246	54%
	Finansielle poster, netto	1.072.878	17%
	Afdrag	1.344.386	21%
	I alt	<u>6.280.559</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>94%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>315</u>	<u>332</u>
			I år
			<u>311</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.616	14.616
	Valuarvurdering	25.611	25.611
	Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
K1	Foreslået andelsværdi	17.050	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.810	
K3	Teknisk andelsværdi	23.860	
	Reserver uden for andelsværdi	3.361	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	28	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>55</u>	<u>18</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>83</u>	<u>48</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		69%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>120</u>	<u>121</u>
			I år
			<u>128</u>

Note 20. Værdiansættelse af andele jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Andels- nr.	Adresse	Forde- lingstal	Andelsværdi pr. 31.12.2023
1	Haraldsgade 19, st. tv.	61,00	1.040.050
2	Haraldsgade 19, st. th.	61,00	1.040.050
3	Haraldsgade 19, 1. tv.	61,00	1.040.050
4	Haraldsgade 19, 1. th.	61,00	1.040.050
5	Haraldsgade 19, 2.	122,00	2.080.100
7	Haraldsgade 19, 3. tv.	61,00	1.040.050
8	Haraldsgade 19, 3. th.	61,00	1.040.050
9	Haraldsgade 19, 4. tv.	61,00	1.040.050
10	Haraldsgade 19, 4. th.	61,00	1.040.050
11	Haraldsgade 21, st. tv.	61,00	1.040.050
12	Haraldsgade 21, st. th.	61,00	1.040.050
13	Haraldsgade 21, 1. tv.	61,00	1.040.050
14	Haraldsgade 21, 1. th.	61,00	1.040.050
15	Haraldsgade 21, 2. tv.	61,00	1.040.050
16	Haraldsgade 21, 2. th.	61,00	1.040.050
17	Haraldsgade 21, 3. tv.	61,00	1.040.050
18	Haraldsgade 21, 3. th.	61,00	1.040.050
19	Haraldsgade 21, 4. tv.	61,00	1.040.050
20	Haraldsgade 21, 4. th.	61,00	1.040.050
21	Haraldsgade 23, st. tv.	61,00	1.040.050
22	Haraldsgade 23, st. th.	61,00	1.040.050
23	Haraldsgade 23, 1. tv.	61,00	1.040.050
24	Haraldsgade 23, 1. th.	61,00	1.040.050
25	Haraldsgade 23, 2. tv.	61,00	1.040.050
26	Haraldsgade 23, 2. th.	61,00	1.040.050
27	Haraldsgade 23, 3. tv.	61,00	1.040.050
28	Haraldsgade 23, 3. th.	61,00	1.040.050
29	Haraldsgade 23, 4. tv.	61,00	1.040.050
30	Haraldsgade 23, 4. th.	61,00	1.040.050
31	Haraldsgade 25, st.	122,00	2.080.100
33	Haraldsgade 25, 1. tv.	61,00	1.040.050
34	Haraldsgade 25, 1. th.	61,00	1.040.050
35	Haraldsgade 25, 2. tv.	61,00	1.040.050
36	Haraldsgade 25, 2. th.	61,00	1.040.050
37	Haraldsgade 25, 3. tv.	61,00	1.040.050
38	Haraldsgade 25, 3. th.	61,00	1.040.050
39	Haraldsgade 25, 4. tv.	61,00	1.040.050
40	Haraldsgade 25, 4. th.	61,00	1.040.050
41	Haraldsgade 27, st. tv.	61,00	1.040.050
42	Haraldsgade 27, st. th.	61,00	1.040.050
43	Haraldsgade 27, 1. tv.	61,00	1.040.050
44	Haraldsgade 27, 1. th.	61,00	1.040.050
45	Haraldsgade 27, 2. tv.	61,00	1.040.050
46	Haraldsgade 27, 2. th.	61,00	1.040.050
47	Haraldsgade 27, 3.	122,00	2.080.100
49	Haraldsgade 27, 4. tv.	61,00	1.040.050
50	Haraldsgade 27, 4. th.	61,00	1.040.050
51	Haraldsgade 29, st. tv.	61,00	1.040.050
52	Haraldsgade 29, st. th.	61,00	1.040.050

Andels- nr.	Adresse	Kvm.	Andelsværdi pr. 31.12.2023
53	Haraldsgade 29, 1.	122,00	2.080.100
55	Haraldsgade 29, 2. tv.	61,00	1.040.050
56	Haraldsgade 29, 2. th.	61,00	1.040.050
57	Haraldsgade 29, 3.	122,00	2.080.100
59	Haraldsgade 29, 4. tv.	61,00	1.040.050
60	Haraldsgade 29, 4. th.	61,00	1.040.050
61	Haraldsgade 31, st. tv.	61,00	1.040.050
62	Haraldsgade 31, st. th.	61,00	1.040.050
63	Haraldsgade 31, 1. tv.	61,00	1.040.050
64	Haraldsgade 31, 1. th.	61,00	1.040.050
65	Haraldsgade 31, 2. tv.	61,00	1.040.050
66	Haraldsgade 31, 2. th.	61,00	1.040.050
67	Haraldsgade 31, 3. tv.	61,00	1.040.050
68	Haraldsgade 31, 3. th.	61,00	1.040.050
69	Haraldsgade 31, 4. tv.	61,00	1.040.050
70	Haraldsgade 31, 4. th.	61,00	1.040.050
71	Haraldsgade 33, st. tv.	61,00	1.040.050
72	Haraldsgade 33, st. th.	61,00	1.040.050
73	Haraldsgade 33, 1. tv.	61,00	1.040.050
74	Haraldsgade 33, 1. th.	61,00	1.040.050
75	Haraldsgade 33, 2. tv.	61,00	1.040.050
76	Haraldsgade 33, 2. th.	61,00	1.040.050
77	Haraldsgade 33, 3.	122,00	2.080.100
79	Haraldsgade 33, 4. tv.	61,00	1.040.050
80	Haraldsgade 33, 4. th.	74,00	1.261.700
81	Haraldsgade 35, st. tv.	61,00	1.040.050
82	Haraldsgade 35, st. th.	61,00	1.040.050
83	Haraldsgade 35, 1. tv.	61,00	1.040.050
84	Haraldsgade 35, 1. th.	61,00	1.040.050
85	Haraldsgade 35, 2.	122,00	2.080.100
87	Haraldsgade 35, 3. tv.	61,00	1.040.050
88	Haraldsgade 35, 3. th.	61,00	1.040.050
89	Haraldsgade 35, 4. tv.	61,00	1.040.050
90	Haraldsgade 35, 4. th.	61,00	1.040.050
91	Haraldsgade 37, st. tv.	61,00	1.040.050
92	Haraldsgade 37, st. th.	61,00	1.040.050
93	Haraldsgade 37, 1. tv.	61,00	1.040.050
94	Haraldsgade 37, 1. th.	61,00	1.040.050
95	Haraldsgade 37, 2. tv.	61,00	1.040.050
96	Haraldsgade 37, 2. th.	61,00	1.040.050
97	Haraldsgade 37, 3. tv.	61,00	1.040.050
98	Haraldsgade 37, 3. th.	61,00	1.040.050
99	Haraldsgade 37, 4.	135,00	2.301.750
101	Haraldsgade 39, st. tv.	61,00	1.040.050

Andels- nr.	Adresse	Kvm.	Andelsværdi pr. 31.12.2023
102	Haraldsgade 39, st. th.	61,00	1.040.050
103	Haraldsgade 39, 1. tv.	61,00	1.040.050
104	Haraldsgade 39, 1. th.	61,00	1.040.050
105	Haraldsgade 39, 2. tv.	61,00	1.040.050
106	Haraldsgade 39, 2. th.	61,00	1.040.050
107	Haraldsgade 39, 3. tv.	61,00	1.040.050
108	Haraldsgade 39, 3. th.	61,00	1.040.050
110	Haraldsgade 39, 4.	122,00	2.080.100
112	Haraldsgade 41, st.	122,00	2.080.100
113	Haraldsgade 41, 1. tv.	61,00	1.040.050
114	Haraldsgade 41, 1. th.	61,00	1.040.050
115	Haraldsgade 41, 2. tv.	61,00	1.040.050
116	Haraldsgade 41, 2. th.	61,00	1.040.050
117	Haraldsgade 41, 3. tv.	61,00	1.040.050
118	Haraldsgade 41, 3. th.	61,00	1.040.050
119	Haraldsgade 41, 4. tv.	74,00	1.261.700
120	Haraldsgade 41, 4. th.	61,00	1.040.050
121	Haraldsgade 43, st. tv.	61,00	1.040.050
122	Haraldsgade 43, st. th.	61,00	1.040.050
123	Haraldsgade 43, 1. tv.	61,00	1.040.050
124	Haraldsgade 43, 1. th.	61,00	1.040.050
126	Haraldsgade 43, 2.	122,00	2.080.100
127	Haraldsgade 43, 3.	122,00	2.080.100
129	Haraldsgade 43, 4. tv.	61,00	1.040.050
130	Haraldsgade 43, 4. th.	61,00	1.040.050
131	Haraldsgade 45, st. tv.	61,00	1.040.050
132	Haraldsgade 45, st. th.	61,00	1.040.050
133	Haraldsgade 45, 1.	122,00	2.080.100
135	Haraldsgade 45, 2. tv.	61,00	1.040.050
136	Haraldsgade 45, 2. th.	61,00	1.040.050
137	Haraldsgade 45, 3. tv.	61,00	1.040.050
138	Haraldsgade 45, 3. th.	61,00	1.040.050
139	Haraldsgade 45, 4. tv.	94,00	1.602.700
140	Haraldsgade 45, 4. th.	74,00	1.261.700
141	Haraldsgade 47, st. tv.	61,00	1.040.050
142	Haraldsgade 47, st. th.	61,00	1.040.050
143	Haraldsgade 47, 1. tv.	61,00	1.040.050
144	Haraldsgade 47, 1. th.	61,00	1.040.050
145	Haraldsgade 47, 2. tv.	61,00	1.040.050
146	Haraldsgade 47, 2. th.	61,00	1.040.050
147	Haraldsgade 47, 3. tv.	61,00	1.040.050
148	Haraldsgade 47, 3. th.	61,00	1.040.050
149	Haraldsgade 47, 4. tv.	74,00	1.261.700
150	Haraldsgade 47, 4. th.	61,00	1.040.050
151	Haraldsgade 49, st.	122,00	2.080.100

Andels- nr.	Adresse	Kvm.	Andelsværdi pr. 31.12.2023
153	Haraldsgade 49, 1. tv.	61,00	1.040.050
154	Haraldsgade 49, 1. th.	61,00	1.040.050
155	Haraldsgade 49, 2. tv.	61,00	1.040.050
156	Haraldsgade 49, 2. th.	61,00	1.040.050
157	Haraldsgade 49, 3.	122,00	2.080.100
159	Haraldsgade 49, 4. tv.	61,00	1.040.050
160	Haraldsgade 49, 4. th.	61,00	1.040.050
161	Haraldsgade 51, st. tv.	61,00	1.040.050
162	Haraldsgade 51, st. th.	61,00	1.040.050
163	Haraldsgade 51, 1. tv.	61,00	1.040.050
164	Haraldsgade 51, 1. th.	61,00	1.040.050
165	Haraldsgade 51, 2. tv.	61,00	1.040.050
166	Haraldsgade 51, 2. th.	61,00	1.040.050
167	Haraldsgade 51, 3. tv.	61,00	1.040.050
168	Haraldsgade 51, 3. th.	61,00	1.040.050
169	Haraldsgade 51, 4. tv.	61,00	1.040.050
170	Haraldsgade 51, 4. th.	61,00	1.040.050
		10.468,00	178.479.400

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Rune Stefan Hansen

Næstformand

Serienummer: 7149535e-8e8b-45b1-867a-65eae32edb92

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-15 12:06:55 UTC



Bjørn Amdi Sloth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0f98f020-ef75-4819-af60-784dd69ac42e

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-04-15 12:38:28 UTC



Christine Svensson

Forperson

Serienummer: 725399a5-888e-4ac3-ab25-fd2b450a5be6

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-15 12:51:03 UTC



Rone Rejothan Raveendran

Azets Insight A/S CVR: 25074823

Administrator

Serienummer: 0025adcb-7950-4453-91eb-d55058ccd64c

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-04-15 13:43:24 UTC



Frederik Jørgen Kornelius Bjørk Kaptain

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c0a00445-afc2-4d63-ad71-76db085e6a86

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-16 06:53:47 UTC



Mai Kronborg Smitt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 79ffeb82-8c13-497a-ad54-ae28b53c2adb

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-16 08:11:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: X7YAO-DF005-6DC00-GMQTS-1L8D1-T611J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Holmgard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-16 10:16:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**