



ANDELSBOLIGFORENINGEN
GODTHÅBSVEJ 64 A - D

ÅRSRAPPORT FOR 2023
50. REGNSKABSÅR

CVR NR. 48 64 13 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | SIDE |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger | 2 |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Noter | 12 - 19 |
| Andelsværdiberegning | 20 |
| Budget næste år | 21 |

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen: Andelsboligforeningen Godthåbsvej 64 A - D
Godthåbsvej 64 A - D
2000 Frederiksberg
Matr. nr. 12dx, Frederiksberg
CVR nr. 48 64 13 18

Bestyrelse: Maria Lykke Tjørnelunde, formand
Henrik Øllgaard
Johanna Hansen
Fie Thea Andersen
Heidi Lillevang

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
308

Revision: Brønshøj Regnskab ApS
Registrerede Revisorer
Havdrupvej 24
2700 Brønshøj
CVR nr. 36 70 90 30
Registreret revisor Claus Christensen
Tlf. 30 47 30 46

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 6. maj 2024

Dirigent:

BESTYRELSES- OG ADMINISTRATORPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 1.januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Godthåbsvej 64 A - D.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. maj 2024

Bestyrelsen:

Maria Lykke Tjørnelunde
Formand

Henrik Øllgaard
Næstformand

Johanna Hansen

Fie Thea Andersen

Heidi Lillevang

Administratorpåtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Godthåbsvej 64 A- D skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 6. maj 2024

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

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 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 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 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

København, den 6. maj 2024

Brønshøj Regnskab ApS
Registrerede Revisorer
CVR nr. 36709030

Claus Christensen
Registreret revisor
mne15283

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Godthåbsvej 64 A - D er aflagt i overensstemmelse med 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 om andelenes og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag fra prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, 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 indregnes på anskaffelsestidspunktet. Der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel , vaskemaskine 10 år

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, som generalforsamlingen har besluttet.

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 værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst en lejemaal udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgletal

De i note 17 anførte nøgletal har til formål af give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

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

RESULTATOPGØRELSE

| NOTE | Realiseret 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | Realiseret 2022 |
|---|---|----------------------------------|--------------------|
| INDTÆGTER: | | | |
| | 1.234.978 | 1.234.979 | 1.216.728 |
| | 170.330 | 167.479 | 162.601 |
| | 14.350 | 14.700 | 14.700 |
| | 35.956 | 25.000 | 35.750 |
| | 13.200 | 6.000 | 10.900 |
| | 1.468.814 | 1.448.158 | 1.440.679 |
| OMKOSTNINGER: | | | |
| 1 | 229.145 | 229.145 | 213.702 |
| 2 | 166.362 | 211.875 | 200.393 |
| 3 | 116.606 | 120.000 | 107.306 |
| 4a | 151.330 | 125.000 | 41.867 |
| 4b | 107.440 | 160.000 | 4.058.388 |
| 5 | 158.962 | 151.144 | 199.005 |
| | 929.845 | 997.164 | 4.820.661 |
| | RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER: | 538.969 | 450.994 |
| | | 450.994 | -3.379.982 |
| RENTER OG AFDRAG: | | | |
| 6 | 215.981 | 215.982 | 253.526 |
| | FINANSIELLE POSTER. I ALT: | 215.982 | 253.526 |
| | ÅRETS RESULTAT: | 322.988 | 235.012 |
| | | 235.012 | -3.633.508 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING: | | | |
| 11 | -278.535 | 0 | -1.102.000 |
| | Overført til "Overført resultat mv.": | | |
| | Prioritetsafdrag | 338.447 | 318.867 |
| | Overført restandel af årets resultat | 263.076 | -2.850.375 |
| | ÅRETS RESULTAT: | 601.523 | 235.012 |
| | DISPONERET I ALT: | 322.988 | 235.012 |
| | | 235.012 | -3.633.508 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

| | | <u>AKTIVER</u> | |
|------|---|--------------------------|--------------------------|
| NOTE | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER: | | |
| 7 | Ejendommen, matr. nr. 12dx, Frederiksberg | 64.200.000 | 64.100.000 |
| | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT: | <u>64.200.000</u> | <u>64.100.000</u> |
| | ANLÆGSAKTIVER I ALT: | <u>64.200.000</u> | <u>64.100.000</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER: | | |
| 9a | Andre tilgodehavender og forudbetalinger (periodeafgrænsning) | 608.126 | 158.431 |
| | | <u>608.126</u> | <u>158.431</u> |
| 10 | Likvide beholdninger | <u>4.729.806</u> | <u>1.196.053</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT: | <u>5.337.932</u> | <u>1.354.484</u> |
| | AKTIVER I ALT: | <u>69.537.932</u> | <u>65.454.484</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

| | | <u>PASSIVER</u> | |
|----|--|--------------------------|--------------------------|
| | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | EGENKAPITAL: | | |
| | Andelsindskud | 480.000 | 480.000 |
| | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | 62.446.358 | 62.346.358 |
| | Overført resultat | -15.014.857 | -15.616.380 |
| | EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER: | <u>47.911.501</u> | <u>47.209.978</u> |
| | ANDRE RESERVER: | | |
| | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv. | 5.419.465 | 5.698.000 |
| | Reserveret til vedligeholdelse af ejendom | 750.000 | 750.000 |
| | ANDRE RESERVER I ALT: | <u>6.169.465</u> | <u>6.448.000</u> |
| 11 | EGENKAPITAL I ALT: | <u>54.080.966</u> | <u>53.657.978</u> |
| | GÆLD | | |
| | LANGFRISTET GÆLD: | | |
| 12 | Realkreditinstitut: | 10.811.423 | 11.154.512 |
| | LANGFRISTET GÆLD I ALT: | <u>10.811.423</u> | <u>11.154.512</u> |
| | KORTFRISTET GÆLD: | | |
| 12 | Realkreditinstitut afdrag indenfor 12 måneder | 343.089 | 338.446 |
| | Depositum lejere | 66.285 | 63.278 |
| | Nøgledeposita | 4.000 | 4.500 |
| | Mellemregning andelsoverdragelser | 3.688.823 | 0 |
| 13 | Varmeregnskab | 74.383 | 82.646 |
| 14 | Øvrig gæld | 468.963 | 153.124 |
| | KORTFRISTETGÆLD I ALT: | <u>4.645.543</u> | <u>641.994</u> |
| | GÆLD I ALT: | <u>15.456.966</u> | <u>11.796.506</u> |
| | PASSIVER I ALT: | <u>69.537.932</u> | <u>65.454.484</u> |
| 16 | Eventualaktiver- og forpligtelser | | |
| 17 | Nøgletal | | |
| 18 | Beregning af andelsværdi | | |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

| | Realiseret 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | Realiseret 2022 |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER: | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 215.981 | 215.982 | 199.734 |
| Kurstab og låneomkostninger | 0 | 0 | 0 |
| Renteudgifter bank | 0 | 0 | 5.962 |
| Ekstraordinære finansielle omkostninger: Låneomkostninger ved låneomlægning | 0 | 0 | 47.830 |
| | 215.981 | 215.982 | 253.526 |

NOTER TIL BALANCEN

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 7 EJENDOMMEN, MATR. NR 12dx FREDERIKSBERG: | | |
| Kostpris 1. Januar | 1.753.642 | 1.753.642 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| | <u>1.753.642</u> | <u>1.753.642</u> |
| Opskrivninger 1. Januar | | |
| Regulering 1. Januar | 62.346.358 | 61.046.358 |
| Årets opskrivning | 100.000 | 1.300.000 |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 0 |
| | <u>62.446.358</u> | <u>62.346.358</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>64.200.000</u> | <u>64.100.000</u> |
| <p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi (handelsværdi) som udlejningsejendom ud fra den værdi, som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. ultimo året. Valuarvurderingen er udarbejdet af STAD Valuar, ejendomsmæglere og valuarer MDE, og vurderingen er specificeret i henhold til kravene ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboligloven.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en opgørelse efter DFC-metode, med en afkastprocent på 5% inkl. inflationsrente.</p> <p>Til oplysning kan anføres, at handelsværdien er følsom over for udsving i afkastprocent, idet en følsomhedsberegning viser, at stigning i den anvendte beregnede afkastsat alt anden lig vil reduceret dagsværdien. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskroen. Valuar har i deres følsomhedsanalyse til orientering oplyst at en stigning til f.eks. 5,5% i ændret DFC afkast vil medføre et fald i vurderingen med t.kr. 10.887.</p> | | |
| 8 SÆRLIGE INSTALLATIONER: | | |
| Vaskemaskine: | | |
| Kostpris 1. januar | 116.776 | 116.776 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>116.776</u> | <u>116.776</u> |
| Akkumulerede afskrivninger 1. januar | 116.776 | 116.776 |
| Afskrivning året | 0 | 0 |
| Akkumulerede afskrivninger 31. december | <u>116.776</u> | <u>116.776</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 9a ANDRE TILGODEHAVENDER OG FORUDBETALINGER (periodeafgrænsningsposter) | | |
| Lejer udlæg | 6.581 | 0 |
| Altanprojekt, udlæg | 582.083 | 140.447 |
| Vaskeriindtægter | 6.588 | 5.540 |
| Forudbetaling Yousee | 12.874 | 12.444 |
| | <u>608.126</u> | <u>158.431</u> |
| 10 LIKVIDE BEHOLDNINGER: | | |
| Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto | 3.870.249 | 236.496 |
| Nordea Bank Danmark A/S | 859.557 | 959.557 |
| | <u>4.729.806</u> | <u>1.196.053</u> |
| Mellemregning overdragelser | -3.688.823 | |
| Likvid Saldo ekskl. mellemregning overdragelser: | <u>1.040.983</u> | |

NOTER TIL BALANCEN

11 EGENKAPITAL:

| | Egenkapital før andre reserver | | | | Andre reserver | | | Egenkapital i alt |
|--|--------------------------------|---|-------------------------|-------------------|---|--|------------------|----------------------|
| | Andels- indskud | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | Overført resultat mv | I alt | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering m.v. | Reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom | I alt | |
| Saldo 1. Januar | 480.000 | 62.346.358 | -15.616.380 | 47.209.978 | 5.698.000 | 750.000 | 6.448.000 | 53.657.978 |
| Årets regulering til vurdering ultimo året | | 100.000 | | 100.000 | | | | 100.000 |
| Overført fra andre reserver | | | | | -278.535 | | -278.535 | -278.535 |
| Overført af årets resultat i øvrigt: | | | | | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | | | 338.447 | 338.447 | | | | 338.447 |
| Restandel af årets overskud | | | 263.076 | 263.076 | | | | 263.076 |
| Saldo pr. 31.december | <u>480.000</u> | <u>62.446.358</u> | <u>-15.014.857</u> | <u>47.911.501</u> | <u>5.419.465</u> | <u>750.000</u> | <u>6.169.465</u> | <u>54.080.966</u> |

12 PRIORITETSGÆLD:

| Lånetype: | Kurs 31/12 | Rest- løbetid | Renter og bidrag | Betalte afdrag i årets løb | Nominel restgæld 31/12 | Regnskabs- mæssig værdi 31/12 | Heraf næste års afdrag 31/12 | Kursværdi 31/12 |
|--|---------------|------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------|
| Nordea Kredit A/S, Kontantlån: Opr. kr. 9.528.000 Pålydende rente 1% p.a. Lånerente: 1,074134% p.a. | 79,720 | 26 år 6 mdr. | 133.863 | 279.349 | 8.608.109 | 8.608.109 | 282.361 | 6.927.489 |
| Nordea Kredit A/S, Kontantlån: Opr. kr. 2.648.000 Pålydende rente 2,5% p.a. Lånerente: 2,728586% p.a. | 86,075 | 28 år 3 mdr. | 82.118 | 59.098 | 2.546.403 | 2.546.403 | 60.728 | 2.374.223 |
| | | | <u>215.981</u> | <u>338.447</u> | <u>11.154.512</u> | <u>11.154.512</u> | <u>343.089</u> | <u>9.301.712</u> |
| | | | | | Restgæld efter 5 år: | 9.391.078 | | |

NOTER

17 NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

| | | 31.12.23 | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|----|-----------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Antal | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 27 | 2.149 | 2.149 | 2.149 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 2 | 191 | 191 | 191 |
| B5 | Øvrige lejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 29 | 2.340 | 2.340 | 2.340 |

| | Sæt kryds | Boligernes Areal (BBR) | Boligernes Areal (Anden kilde) | Det oprinde- lige indskud | Andet |
|----|---|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien | | X | | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften | | X | | |
| C3 | Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |

| | År | |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens Stiftelsesår | 1974 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1870 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud? | | X |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | 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 | Anvendt værdi pr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|--|-------------------|--|
| | | 31.12.23 | |
| | | kr. | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 64.200.000 | 27.436 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|-------------------|---|
| | | 31.12.23 | |
| | | kr. | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 6.169.465 | 2637 |

NOTER

17 NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

| Forklaring på udregning | | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|-------------------------|-------------------------------------|--|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 9,61 |

| Sæt kryds | | Ja | Nej |
|-----------|---|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning | | X |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf.- lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.oktober 2009) | | X |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom | | X |

| Forklaring på udregning | | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | | | kr. pr. m ² |
|-------------------------|-----------------------|---|------|-------|------------------------|
| H1 | Boligafgift | 102.621 | x 12 | 2.149 | 573 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 12.693 | x 12 | 2.149 | 71 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | x 12 | | - |

| Forklaring på udregning | | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | | |
|-------------------------|---|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² | 2023 kr. pr. m ² |
| J | Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m ² de sidste 3 år | 169 | -1691 | 150 |

NOTER

17 NØGLEOPLYSNINGER, FORTSAT:

| | | Kr. pr. m ² | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|------------------------|--|
| K1 | Andelsværdi | 22.934 | Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 4.709 | Gældsforpligtelse jf. Balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 27.642 | K1 plus K2 |

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hvh løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | |
|----|--|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² | 2023 kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse løbende | 34 | 18 | 65 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 100 | 1.734 | 46 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 134 | 1.752 | 111 |

| | Forklaring på udregning | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 % |
|---|---|--|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi | 76 |

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) | | |
|---|---|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² | 2023 kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år | 127 | 148 | 157 |

NOTER TIL BALANCEN

18 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI:

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til vedtægternes §14 samt andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi).

Til beregning af andelskronen anvendes den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

| | | | |
|--|--|---|-------------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser | | | |
| 31. december, inkl. installationsanskaffelser efter sidste vurdering | | | 47.911.501 |
| Andelsindskud, regulering iflg. vedtægternes §6 | | | -480.000 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | | |
| Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi | | 11.154.512 | |
| Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december | | <u>-9.301.712</u> | <u>1.852.800</u> |
| | | Beregningsgrundlag, ekskl. andelsindskud: | <u>49.284.301</u> |

| | | |
|---|----------------------|------------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone ekskl. ekskl. andelsindskud: | 49.284.301 / 2.143,7 | <u>22.990,30</u> |
|---|----------------------|------------------|

Vedtagne andelsværdi til sammenligning:

| | |
|--|------------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på ordinær generalforsamling den 9. maj 2023 | <u>22.990,30</u> |
|--|------------------|

| Bolig nr. | Godthåbsvej: | M ² | Andels indskud | Andelsværdi (kr.) ekskl. indskud | Andelsværdi (kr.) i alt |
|-----------|--------------|----------------|----------------|----------------------------------|-------------------------|
| 5 | 64A st.tv. | 72,8 | 15.000 | 1.673.694 | 1.688.694 |
| 6 | 64A st.th. | 84,5 | 15.000 | 1.942.680 | 1.957.680 |
| 7 | 64A 1.tv. | 72,8 | 15.000 | 1.673.694 | 1.688.694 |
| 8 | 64A 1.th. | 84,5 | 15.000 | 1.942.680 | 1.957.680 |
| 9 | 64A 2.tv. | 72,8 | 15.000 | 1.673.694 | 1.688.694 |
| 10 | 64A 2.th. | 84,5 | 15.000 | 1.942.680 | 1.957.680 |
| 11 | 64A 3.tv. | 84,5 | 15.000 | 1.942.680 | 1.957.680 |
| 12 | 64A 3.th. | 81,5 | 15.000 | 1.873.709 | 1.888.709 |
| 14 | 64B st.tv. | 63,9 | 15.000 | 1.469.080 | 1.484.080 |
| 15 | 64B st.th. | 65,8 | 15.000 | 1.512.762 | 1.527.762 |
| 16 | 64B 1.tv. | 63,9 | 15.000 | 1.469.080 | 1.484.080 |
| 17 | 64B 1.th. | 65,8 | 15.000 | 1.512.762 | 1.527.762 |
| 18 - 19 | 64B 2.sal | 129,7 | 30.000 | 2.981.842 | 3.011.842 |
| 20 - 21 | 64B 3.sal | 122,3 | 30.000 | 2.811.713 | 2.841.713 |
| 22 | 64C st.tv. | 66,9 | 15.000 | 1.538.051 | 1.553.051 |
| 23 | 64C st.th. | 58,4 | 15.000 | 1.342.633 | 1.357.633 |
| 24 | 64C 1.tv. | 66,9 | 15.000 | 1.538.051 | 1.553.051 |
| 25 | 64C 1.th. | 58,4 | 15.000 | 1.342.633 | 1.357.633 |
| 26 | 64C 2.tv. | 66,9 | 15.000 | 1.538.051 | 1.553.051 |
| 27 | 64C 2.th. | 58,4 | 15.000 | 1.342.633 | 1.357.633 |
| 28 - 29 | 64C 3.sal | 121,1 | 30.000 | 2.784.125 | 2.814.125 |
| 30 | 64D st.tv. | 64,3 | 15.000 | 1.478.276 | 1.493.276 |
| 31 | 64D st.th. | 61,1 | 15.000 | 1.404.707 | 1.419.707 |
| 32 | 64D 1.tv. | 64,3 | 15.000 | 1.478.276 | 1.493.276 |
| 33 | 64D 1.th. | 61,1 | 15.000 | 1.404.707 | 1.419.707 |
| 35 | 64D 2. sal | 125,4 | 30.000 | 2.882.983 | 2.912.983 |
| 36 - 37 | 64D 3.sal | 121,2 | 30.000 | 2.786.424 | 2.816.424 |
| | | <u>2.143,7</u> | <u>480.000</u> | <u>49.284.301</u> | <u>49.764.301</u> |

BUDGET

| | Realiseret 2023 (ej revideret) | Budget 2024 (ej revideret) |
|---|--|--|
| INDTÆGTER: | | |
| Boligafgifter | 1.234.978 | 1.290.826 |
| Lejeindtægt erhverv | 170.330 | 176.018 |
| Garageleje | 14.350 | 14.350 |
| Vaskeriindtægt | 35.956 | 30.000 |
| Overdragelses- og arbejdsweekend gebyr | 13.200 | 6.000 |
| | 1.468.814 | 1.517.194 |
| GRUNDSKYLD (FØR EJENDOMSSKAT) OG FORSIKRING: | | |
| Grundskyld (tidl ejendomsskat) | 152.995 | 157.279 |
| Forsikring | 76.150 | 80.356 |
| | 229.145 | 237.635 |
| FORBRUGSAFGIFTER: | | |
| Vandafgift | 58.871 | 70.000 |
| Renovation og rottebekæmpelse | 70.213 | 76.987 |
| Elforbrug fællesarealer | 37.278 | 40.000 |
| | 166.362 | 186.987 |
| RENHOLDELSE: | | |
| Viceværtsservice | 99.709 | 103.000 |
| Renholdelse fortov (Frb. Kommune) | 1.247 | 10.498 |
| Vejrenholdelse og snerydning | 15.650 | 17.000 |
| | 116.606 | 130.498 |
| VEDLIGEHOEDELSSE, LØBENDE | | |
| Vedligeholdelse, løbende | 151.330 | 135.000 |
| VEDLIGEHOEDELSSE, EKSTRAORDINÆR | | |
| Frisør renovering | 0 | 50.000 |
| Gynge i gården | 0 | 52.000 |
| Asfalt | 0 | 60.000 |
| Nyt fjernvarmeanlæg og vedligeholdelse af erhvervslejemål | 107.440 | 0 |
| | 258.770 | 297.000 |
| ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER: | | |
| Administrationshonorar | 72.150 | 74.235 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 18.500 | 18.500 |
| Valuarvurdering | 11.500 | 12.000 |
| Div. adm.honorar og indberetning Andelsboliginfo | 4.850 | 5.000 |
| Kontrolmanual | 1.667 | 2.000 |
| Opkrævningsgebyr | 6.456 | 7.000 |
| Arbejdsskade- og bestyrelsesansvarsforsikring | 4.222 | 4.336 |
| Abonnement og software vaskeri | 4.966 | 6.000 |
| Varmeregnskab | 12.372 | 12.000 |
| Kontorhold - godtgørelse | 2.800 | 3.000 |
| Telefongodtgørelse | 10.700 | 11.000 |
| Bestyrelsesmøder og generalforsamling | 6.474 | 7.000 |
| Gave | 639 | 0 |
| Kontorartikler, porto m.m. | 1.666 | 2.000 |
| | 158.962 | 164.071 |
| FINANSIELLE OMKOSTNINGER: | | |
| Prioritetsrenter, bidrag og udgiftsførte låneomkostninger | 215.981 | 209.809 |
| | 215.981 | 209.809 |
| INDTÆGTER I ALT | 1.468.814 | 1.517.194 |
| UDGIFTER I ALT | 1.145.826 | 1.226.000 |
| RESULTAT: | 322.988 | 291.194 |
| Likviditetsregulering, afdrag prioritetsgæld | -338.447 | -343.089 |
| LIKVIDITETS MÆSSIGT RESULTAT | | |
| ekskl. forskydning i kreditorer og tilgodehavender:: | -15.459 | -51.895 |

Budgettal vedrører kun løbende drift, der er således ikke medtaget forskydninger i løbende tilgodehavender og gæld primo og ultimo årene. Forskellen fremgår af balance.

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."

Lise Rolighed Lisberg Larsen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

Serienummer: 0a1ee54b-fa45-4e7c-a1f7-8d85123c469c

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-05-07 08:52:02 UTC



Heidi Lillevang (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c52fe68e-40e7-456f-aeae-5c30db473f0f

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-16 12:21:05 UTC



Johanna Lynn Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad6c6fc1-65d5-4326-9477-b47ff5cce6ab

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-05-16 18:18:08 UTC



Fie Thea Andersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1c46a4b3-2fe4-4ec1-8992-dea4a9a21068

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-05-31 12:37:23 UTC



Maria Lykke Tjørnelunde (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7b94616f-c8cb-4332-a2e3-a64cf568f3cc

IP: 83.90.xxx.xxx

2024-06-03 08:42:03 UTC



Henrik Øllgaard Christensen (CPR valideret)

Næstformand

Serienummer: fad426ef-d710-4d81-a1e1-1e08279fe1c5

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-06-10 20:42:00 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>

Penneo dokumentnummer: 1e71230b-1c5b-f74c-8d4e-b0a0-80112367-30121212121212121212

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."

Claus Christensen

Brønshøj Regnskab ApS Registrerede revisorer CVR: 36709030

Registreret revisor

Serienummer: c8b9d815-7e80-44f2-a8a3-7cf857e664d9

IP: 79.142.xxx.xxx

2024-06-11 07:21:00 UTC



Penneo dokumentnummer: 61E510B3-1C68FF2-AC84400ANN2667-3C61B1A11BEE71

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>**