

Andelsboligforeningen Vibekevang

**Hildursgade 6 og 15, Lersø Parkallé 33, 47 og 49, Vermundsgade 16 og 20,
Vibekegade 13, 20, 21, 23, 24 og 28, 2100 København**

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Vibekevang Hildursgade 6 og 15, Lersø Parkallé 33, 47 og 49 Vermundsgade 16 og 20, Vibekegade 13, 20, 21, 23, 24 og 28 2100 København
	CVR-nr.: 25 07 25 29 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 101.500 Andelshavere: 64
Bestyrelse	Martin Petersen, Formand Steen Linke Larsen, Kasserer Annika Brimheim Niels-Erik Horn Tine S. Jakobsen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomadministration A/S Store Kongensgade 24B 1254 København K Tlf.: 33 13 78 00 Mail: swe@swe.dk
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. april 2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Vibekevang.

Årsrapporten er aflagt 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2024

Bestyrelsen

Martin Petersen
Formand

Steen Linke Larsen
Kasserer

Annika Brimheim

Niels-Erik Horn

Tine S. Jakobsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. april 2024.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vibekevang

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 andelsboligforeningen 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 Vibekevang 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25. marts 2024

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vibekevang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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 tidligere 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, 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 forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger 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.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens 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 kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

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

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer, 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. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	2.918.961	2.918.500	2.768.719
Indtægter, lejere	69.875	82.000	58.537
1 Øvrige indtægter	6.000	2.000	4.975
Indtægter i alt	2.994.836	3.002.500	2.832.231
2 Ejendomsskat og forsikringer	-443.629	-451.000	-400.312
3 Forbrugsafgifter	-365.166	-494.000	-331.705
4 Renholdelse og udenomsarealer	-228.560	-200.000	-203.995
5 Vedligeholdelse, løbende	-244.531	-250.000	-120.051
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-558.129	-800.000	-1.024.375
7 Administrationsomkostninger	-223.399	-216.625	-182.329
8 Foreningsomkostninger	-52.692	-53.525	-55.568
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.650	-3.600	-3.388
Omkostninger i alt	-2.119.756	-2.468.750	-2.321.723
Resultat før finansielle poster	875.080	533.750	510.508
9 Finansielle indtægter	269	0	0
10 Finansielle omkostninger	-294.844	-295.000	-310.868
Finansielle poster netto	-294.575	-295.000	-310.868
Resultat før skat	580.505	238.750	199.640
Årets resultat	580.505	238.750	199.640
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	-1.001.993	0	4.632.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.582.498	238.750	-4.432.360
Disponeret i alt	580.505	238.750	199.640
Årets resultat	580.505	238.750	199.640
Betalte prioritetsafdrag	-612.164	-612.000	-605.648
Likviditetsresultat i alt	-31.659	-373.250	-406.008

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
 Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	5.466	0
15	Antenneregnskab	0	302
12	Andre tilgodehavender	824	578
	Periodeafgrænsningsposter	<u>228.834</u>	<u>216.797</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>235.124</u>	<u>217.677</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.033.900</u>	<u>1.113.959</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.269.024</u>	<u>1.331.636</u>
	Aktiver i alt	<u>19.698.510</u>	<u>19.761.122</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	101.500	96.000
Overført resultat m.v.	-11.337.310	-12.914.308
Egenkapital før andre reserver	-11.235.810	-12.818.308
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	11.330.007	12.332.000
Andre reserver	11.330.007	12.332.000
Egenkapital i alt	94.197	-486.308
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21.738	18.088
Hensatte forpligtelser i alt	21.738	18.088
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	18.375.342	18.994.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.375.342	18.994.092
Kortfristet del af langfristet gæld	618.750	612.164
Deposita	293.463	275.421
Forudbetalt leje	184.827	184.799
Mellemregning med andelshavere	24.733	19.278
15 Antenneregnskab	4.985	0
16 Anden gæld	80.475	139.888
Periodeafgrænsningsposter	0	3.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.207.233	1.235.250
Gældsforpligtelser i alt	19.582.575	20.229.342
Passiver i alt	19.698.510	19.761.122
17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	96.000	96.000
Korrektion samlet indskud	<u>5.500</u>	<u>0</u>
	<u>101.500</u>	<u>96.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-12.914.308	-8.481.948
Korrektion samlet indskud	-5.500	0
Restandel af årets resultat	<u>1.582.498</u>	<u>-4.432.360</u>
	<u>-11.337.310</u>	<u>-12.914.308</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-11.235.810</u>	<u>-12.818.308</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	12.332.000	7.700.000
Reserveret i året	<u>-1.001.993</u>	<u>4.632.000</u>
	<u>11.330.007</u>	<u>12.332.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>11.330.007</u>	<u>12.332.000</u>
Andre reserver i alt	<u>11.330.007</u>	<u>12.332.000</u>
Egenkapital i alt	<u>94.197</u>	<u>-486.308</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
1. Øvrige indtægter			
Elbidrag	6.000	2.000	4.975
	<u>6.000</u>	<u>2.000</u>	<u>4.975</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	275.883	276.000	275.883
Ejendomsforsikring	159.398	0	116.430
Andre forsikringer	8.348	0	7.999
Budgetterede forsikringer, ej fordelt	0	175.000	0
	<u>443.629</u>	<u>451.000</u>	<u>400.312</u>
3. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	166.546	200.000	161.663
Renovation	203.478	204.000	170.214
Elforbrug fællesarealer	50.972	80.000	67.507
Varmeregnskab i driften	-55.830	10.000	-67.679
	<u>365.166</u>	<u>494.000</u>	<u>331.705</u>
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	174.662	0	167.936
Snerydning	48.250	0	29.788
Skorstensfejning	3.719	0	3.409
Rottebekæmpelse	1.460	0	1.345
Rengøringsartikler	469	0	1.517
Budgetteret renholdelse, ej fordelt	0	200.000	0
	<u>228.560</u>	<u>200.000</u>	<u>203.995</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Haveanlæg	0	0	2.523
Maler	1.532	0	0
Elektriker	4.015	0	5.793
Tømrer	25.838	0	0
VVS	29.711	0	66.716
Låseservice	13.630	0	0
Værktøj og inventar	16.439	0	400
Teknisk rådgivning	13.750	0	0
Graffiti	5.100	0	473
Svamp, fugt mm.	4.555	0	0
Tag og tagrende	32.319	0	44.146
Kloaker, faldstammer mv.	4.866	0	0
Renovering gasstik	17.782	0	0
Teknisk bistand	74.994	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	250.000	0
	<u>244.531</u>	<u>250.000</u>	<u>120.051</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Tagrenovering	70.326	0	0
Altanprojekt	9.928	0	1.024.375
Fugtsikring Hildursgade 15	477.875	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	800.000	0
	<u>558.129</u>	<u>800.000</u>	<u>1.024.375</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	130.125	130.125	119.600
Administration, rådgiverhonorar mm.	23.400	10.000	0
Internet, Digital postkasse, MitID mv.	5.391	3.000	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	38.500	38.500	37.500
Revisorhonorar, rest sidste år (hvidvaskkontrol)	2.375	0	0
Advokathonorar	9.800	0	0
Gebyrer m.v.	12.291	15.000	23.484
Kontorartikler	1.900	10.000	0
Generalforsamling, møder m.m.	2.237	10.000	1.745
Tab på tilgodehavender	-2.620	0	0
	<u>223.399</u>	<u>216.625</u>	<u>182.329</u>
8. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	25.017	27.650	19.750
Valuarvurdering	27.675	25.875	22.750
Foreningens 50 års jubilæum	0	0	13.068
	<u>52.692</u>	<u>53.525</u>	<u>55.568</u>
9. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	269	0	0
	<u>269</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	294.844	295.000	304.096
Renter, pengeinstitutter	0	0	6.772
	<u>294.844</u>	<u>295.000</u>	<u>310.868</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>18.429.486</u>	<u>18.429.486</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>71.342.700</u>	<u>71.342.700</u>
12. Andre tilgodehavender		
El, til opkrævning beboere	824	0
Diverse tilgodehavender	<u>0</u>	<u>578</u>
	<u>824</u>	<u>578</u>
13. Likvide beholdninger		
Danske Bank, driftskonto	<u>1.033.900</u>	<u>1.113.959</u>
	<u>1.033.900</u>	<u>1.113.959</u>

Noter

14. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø-</u> <u>betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og</u> <u>bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs-</u> <u>mæssig</u> <u>værdi</u>	<u>Heraf</u> <u>afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark, kontantlån, konvertibelt. Nom. rente 1,00%, effektiv rente 1,0716% p.a... Opr. 21.010.000	26,75	612.164	294.844	18.994.092	18.994.092	618.750	15.048.196
		612.164	294.844	18.994.092	18.994.092	618.750	15.048.196
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				15.833.048			

Der er udover det ovennævnte prioritetslån tinglyst to indekslån til Realkredit Danmark med i alt en oprindelig hovedstal på kr. 3.913.000 - lånene har en restløbetid på 16,5 år og er med fuld ydelsesstøtte. Pr. 31. december 2023 udgør pantebrevsrestgælden kr. 2.297.337 og kursværdien kr. 3.459.027.

Lånene indgår i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning omkring regnskabsaflæggelse for andelsboligforeninger ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
15. Antenneregnskab		
Primo	-302	179
Indbetalt beboere	214.951	189.481
Antenneomkostninger	-209.664	-189.962
	<u>4.985</u>	<u>-302</u>
16. Anden gæld		
El	8.708	17.870
S. Westergaards Ejendomsadministration	5.250	12.588
Revision	38.500	37.500
Øvrige kreditorer	28.017	71.930
	<u>80.475</u>	<u>139.888</u>

17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.994 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 18.429 t.kr.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vibekevang anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.010	5.010	64	5.023
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	124	124	2	124
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.134	5.134	66	5.147

Der er en mindre difference imellem de af administrator registrerede arealer og de i BBR registrerede - for at kunne udregne retvisende nøgleoplysninger/-tal, så anvendes de af administrator registrerede arealer.

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1972
D2	Ejendommens opførelsesår				1926
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			Ejendomsværdi (F2)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.000.000		16.903
			Andre reserver (F3)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.330.007		2.201
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	250.083	* 12 /	5.023
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.023
H3	Boliglejeindtægter	6.050	* 12 /	5.023
				14

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	209	40	116
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			12.200
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.646
K3	Teknisk andelsværdi			15.846
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	23	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	200	108
M3	Vedligeholdelse i alt	41	223	156
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-6
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	108	121	122

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.203	13.861
Valuarvurdering	17.320	16.903
Anskaffelsessum (kostpris)	3.669	3.581
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.646	3.558
Foreslået andelsværdi	12.200	11.906
Reserver uden for andelsværdi	2.256	2.201
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		597
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	6.050 *12/ 124	585
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		27
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		<u>20</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97</u>

Noter

19. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-11.235.810
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 31. december 2019	87.000.000
Ejendommens kostpris	-18.429.486
	<u>57.334.704</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.994.092
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.048.196
	<u>61.280.600</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.	
Fordelingstal er areal i henhold til oversigt.	<u>5.023</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>12.200,0000</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2023)	<u>12.127,4046</u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den den 31. december 2019 af valuar Hans Trebbien. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 87 mio kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 5,85% inkl. inflation.

19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 12.200,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 870.000 kr., 4.350.000 kr. og 8.700.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 87.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-8.700.000	52.580.600	10.467,97	-14,20%
-5%	-4.350.000	56.930.600	11.333,98	-7,10%
-1%	-870.000	60.410.600	12.026,80	-1,42%
0%	0	61.280.600	12.200,00	0,00%
1%	870.000	62.150.600	12.373,20	1,42%
5%	4.350.000	65.630.600	13.066,02	7,10%
10%	8.700.000	69.980.600	13.932,03	14,20%

Beboerliste for A/B Vibekevang pr. 31. december 2023

Andel-nr.	Adresse	Kvm.	Indskud	Andelsværdi 31.12.2023
1	Vibekegade 28, st. th.	146	3.000	1.781.200
2	Vibekegade 28, st. tv.	73	1.500	890.600
3	Vibekegade 28, 1. th.	73	1.500	890.600
5	Vibekegade 28, 2. th.	52	1.000	634.400
7	Vibekegade 23, st. th.	146	3.000	1.781.200
9	Vibekegade 23, 1. th.	146	3.000	1.781.200
11	Vibekegade 23, 2. th.	52	1.000	634.400
12	Vibekegade 23, 2. tv.	52	1.000	634.400
13	Vibekegade 21, st. th.	73	1.500	890.600
14	Vibekegade 21, st. tv.	73	1.500	890.600
15	Vibekegade 21, 1. th.	73	1.500	890.600
16	Vibekegade 21, 1. tv.	73	1.500	890.600
17	Vibekegade 21, 2. th.	52	1.000	634.400
18	Vibekegade 21, 2. tv.	52	1.000	634.400
19	Vibekegade 13, st. th.	73	1.500	890.600
20	Vibekegade 13, st. tv.	73	1.500	890.600
21	Vibekegade 13, 1. th.	73	1.500	890.600
22	Vibekegade 13, 1. tv.	73	1.500	890.600
23	Vibekegade 13, 2. tv.	104	2.000	1.268.800
24	Vermundsgade 20, st. th.	73	1.500	890.600
26	Vermundsgade 20, 1. th.	73	1.500	890.600
27	Vermundsgade 20, 1. tv.	125	2.500	1.525.000
28	Vermundsgade 20, 2. th.	52	1.000	634.400
29	Vermundsgade 16, st. th.	73	1.500	890.600
30	Vermundsgade 16, st. tv.	73	1.500	890.600
31	Vermundsgade 16, 1. tv.	146	3.000	1.781.200
32	Vermundsgade 16, 2. th.	104	2.000	1.268.800
33	Hildursgade 6, st. th.	73	1.500	890.600
34	Hildursgade 6, st. tv.	73	1.500	890.600
35	Hildursgade 6, 1. th.	73	1.500	890.600
36	Hildursgade 6, 1. tv.	73	1.500	890.600
37	Hildursgade 6, 2. tv.	104	2.000	1.268.800
38	Hildursgade 15, st. th.	73	1.500	890.600
39	Hildursgade 15, st. tv.	73	1.500	890.600
40	Hildursgade 15, 1. th.	73	1.500	890.600
41	Hildursgade 15, 1. tv.	73	1.500	890.600
42	Hildursgade 15, 2. tv.	104	2.000	1.268.800
Transport		3.043	61.500	37.124.600

Beboerliste for A/B Vibekevang pr. 31. december 2023

Andel-nr.	Adresse	Kvm.	Indskud	Andelsværdi 31.12.2023
Transport		3.043	61.500	37.124.600
43	Lersø Parkallé 49, st. th.	73	1.500	890.600
44	Lersø Parkallé 49, st. tv.	73	1.500	890.600
45	Lersø Parkallé 49, 1. th.	73	1.500	890.600
46	Lersø Parkallé 49, 1. tv.	73	1.500	890.600
47	Lersø Parkallé 49, 2. th.	52	1.000	634.400
48	Lersø Parkallé 49, 2. tv.	52	1.000	634.400
49	Lersø Parkallé 47, st. th.	73	1.500	890.600
50	Lersø Parkallé 47, st. tv.	73	1.500	890.600
51	Lersø Parkallé 47, 1. th.	73	1.500	890.600
52	Lersø Parkallé 47, 1. tv.	73	1.500	890.600
53	Lersø Parkallé 47, 2. th.	52	1.000	634.400
54	Lersø Parkallé 47, 2. tv.	52	1.000	634.400
55	Lersø Parkallé 33, st. th.	73	1.500	890.600
56	Lersø Parkallé 33, st. tv.	73	1.500	890.600
57	Lersø Parkallé 33, 1. th.	146	3.000	1.781.200
59	Lersø Parkallé 33, 2. th.	52	1.000	634.400
60	Lersø Parkallé 33, 2. tv.	52	1.000	634.400
61	Vibekegade 24, st. th.	73	1.500	890.600
62	Vibekegade 24, st. tv.	73	1.500	890.600
63	Vibekegade 24, 1. th.	125	2.500	1.525.000
64	Vibekegade 24, 1. tv.	73	1.500	890.600
65	Vibekegade 24, 2. tv.	52	1.000	634.400
66	Vibekegade 20, st. th.	73	1.500	890.600
67	Vibekegade 20, st. tv.	73	1.500	890.600
68	Vibekegade 20, 1. th.	125	2.500	1.525.000
69	Vibekegade 20, 1. tv.	73	1.500	890.600
70	Vibekegade 20, 2. tv.	52	1.000	634.400
		5.023	101.500	61.280.600