



ANDELSBOLIGFORENINGEN WAGNSBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

INDHOLDSFORTEGNELSE



Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Ledespåtegning.....	4
---------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-22
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	19-22
---------------------------	-------



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Wagnsborg Thurøvej 17 - 23 og Sprogøvej 4 2000 Frederiksberg Ejendomme: matr. nr. 46 be, Frederiksberg CVR-nr.: 13 68 95 12 Stiftet: 7. oktober 1960 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jonna Søgaard Harup, formand Pia Westermann, næstformand Miray Kücüköse, bestyrelsesmedlem Simon Sisic Davidsen, bestyrelsesmedlem Jeppe Larsen, bestyrelsesmedlem
Administrator	Foreningen er selvadministrerende. Thurøvej 17, postkassen 2000 Frederiksberg
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Wagnsborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. marts 2024

Bestyrelse:

Jonna Søgaard Harup
Formand

Pia Westermann
Næstformand

Miray Kücüköse
Bestyrelsesmedlem

Simon Sisic Davidsen
Bestyrelsesmedlem

Jeppe Larsen
Bestyrelsesmedlem



Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Wagnsborg

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 3. marts 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Wagnsborg for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Likviditetsresultat

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Overført resultat" 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift m.m.....	1	1.405.205	1.404.936	1.405.204
Vaskeriindtægter.....		30.520	25.000	25.159
Øvrige indtægter.....	2	10.942	0	20.000
INDTÆGTER.....		1.446.667	1.429.936	1.450.363
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-313.111	-451.644	-316.036
Forbrugsafgifter.....	4	-156.342	-175.000	-136.931
Renholdelse.....	5	-252.915	-110.000	-221.874
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-59.135	-157.500	-56.629
Administrationsomkostninger.....	7	-152.178	-171.500	-136.528
Afskrivninger.....		-18.013	0	-18.013
OMKOSTNINGER.....		-951.694	-1.065.644	-886.011
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		494.973	364.292	564.352
Andre finansielle indtægter.....	8	9.808	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	9	0	0	-31.936
Finansielle poster.....		9.808	0	-31.936
ÅRETS RESULTAT.....		504.781	364.292	532.416
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		504.781	364.292	532.416
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer.....		18.013	0	18.013
LIKVIDITETSRESULTAT.....		522.794	364.292	550.429



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		9.800.000	9.800.000
Porttelefon.....		18.750	25.000
Vaskerianlæg.....		47.050	58.812
Materielle anlægsaktiver.....	10	9.865.800	9.883.812
ANLÆGSAKTIVER.....		9.865.800	9.883.812
Andre tilgodehavender.....		14.625	0
Periodeafgrænsningsposter.....		81.834	69.857
Fiberby.....		0	120
Tilgodehavender.....		96.459	69.977
Likvide beholdninger.....	11	5.098.645	4.560.405
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.195.104	4.630.382
AKTIVER.....		15.060.904	14.514.194



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat.....		14.689.292	14.184.511
EGENKAPITAL.....		14.689.292	14.184.511
Deposita.....		202.111	198.490
Langfristede gældsforpligtelser.....		202.111	198.490
Mellemregning, beboere.....		6.376	11.099
Anden gæld.....	12	64.818	62.250
Varmeregnskab.....		98.307	57.844
Kortfristede gældsforpligtelser.....		169.501	131.193
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		371.612	329.683
PASSIVER.....		15.060.904	14.514.194
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat mv.		
Primo.....	14.184.511	13.652.095
Årets resultat.....	504.781	532.416
	14.689.292	14.184.511
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	14.689.292	14.184.511
EGENKAPITAL.....	14.689.292	14.184.511



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2022 kr.	Note
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.		
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	1.404.936	1.404.936	1.404.935	
Fremlejeafgift.....	269	0	269	
	1.405.205	1.404.936	1.405.204	
Øvrige indtægter				2
Administrationsgebyr.....	9.500	0	20.000	
Rykkergebyr.....	1.442	0	0	
	10.942	0	20.000	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	182.640	308.644	182.640	
Forsikringer.....	130.471	143.000	133.396	
	313.111	451.644	316.036	
Forbrugsafgifter				4
El og gas.....	32.853	35.000	26.052	
Vand.....	123.489	140.000	110.879	
	156.342	175.000	136.931	
Renholdelse				5
Skorstensfejning.....	652	0	612	
Renholdelse.....	126.454	110.000	105.347	
Renovation m.m.....	122.945	0	113.392	
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.864	0	2.523	
	252.915	110.000	221.874	
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	34.937	50.000	20.385	
Murer.....	0	30.000	0	
Gårdrenovering.....	0	20.000	0	
Elektriker.....	4.720	25.000	0	
Varmeanlæg.....	0	20.000	13.684	
Låseservice.....	4.236	5.000	0	
Vaskeriomkostninger.....	0	0	8.154	
Småanskaffelser.....	5.072	2.500	2.675	
Gård og passage.....	5.010	0	3.577	
Kloak.....	2.013	0	1.675	
Brandgennemgang.....	0	0	5.000	
Diverse vedligeholdelse.....	3.147	5.000	1.479	
	59.135	157.500	56.629	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			Note
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	
Administrationsomkostninger				7
Revisor.....	36.250	50.000	41.000	
Regnskabs- og bogføringsassistance.....	22.750	24.000	21.617	
Kontingenter og abonnemeter.....	21.660	23.500	12.721	
Kontorartikler og tryksager.....	1.010	2.500	105	
Drift, bestyrelseslokale.....	232	5.000	1.132	
Porto og gebyrer.....	14.103	15.800	13.423	
Internet.....	6.478	0	985	
IT-software.....	6.078	10.000	1.937	
Bestyrelseshonorar.....	23.700	23.700	23.700	
Valuar.....	14.500	14.500	14.500	
Generalforsamling og møder.....	2.417	2.500	1.958	
Tilskud til FRB-dagene.....	1.500	0	0	
Repræsentation.....	1.500	0	0	
Diverse omkostninger.....	0	0	3.450	
	152.178	171.500	136.528	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	9.808	0	0	
	9.808	0	0	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	0	0	31.936	
	0	0	31.936	
Materielle anlægsaktiver				10
	Grunde og bygninger	Porttelefon	Vaskerianlæg	
Kostpris 1. januar 2023.....	9.800.000	62.500	117.625	
Kostpris 31. december 2023.....	9.800.000	62.500	117.625	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	37.500	58.813	
Årets afskrivninger	0	6.250	11.762	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	43.750	70.575	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.	9.800.000	18.750	47.050	



NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Likvide beholdninger			11
Danske Bank 0002 110 369.....	1.925.950	4.394.272	
Danske Bank 0011 985 459.....	872	4.118	
Danske Bank 0012 180 888.....	162.015	162.015	
Danske Bank 3385 195 923.....	2.009.808	0	
Danske Bank 3385 196 318.....	1.000.000	0	
	5.098.645	4.560.405	
Anden gæld			12
Skyldigt revisor og bogholder.....	43.250	41.000	
Gæld i øvrigt.....	21.568	21.250	
	64.818	62.250	
Eventualposter mv.			13
Andelshaverne hæftelsesforhold			
Ifølge vedtægternes § 4, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån tilpengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Der er i øjeblikket ingen prioritets- eller bankgæld i foreningen.			
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			14
Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 2.332 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.			

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	56	4.503	4.503
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	56	4.503	4.503

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1960
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.200.000	28.248	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	312
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	119	118	112

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	29.319
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-1.071
K3 Teknisk andelsværdi	28.248

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	14	13	13
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	14	13	13

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
	Alternativ friværdi	100 %

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 14.689.292.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	9.980.125
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	127.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	74.000.000

Ejendommen blev den 31. december 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Erhverv til en kontant handelspris på kr. 127.200.000 pr. 31. december 2023.

Vurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den nuværende, skal denne værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Andre væsentlige ikke-driftsafledte ændringer skal ligeledes indregnes i beregningen.

Der er den 22. februar 2024 stillet lovforslag om bl.a. ændring af gyldighedsperioden for valuarvurderinger. Hvis forslaget vedtages, og det forventer vi, så er en valuarvurdering fremover gældende i 42 måneder og kan dermed benyttes i tre løbende regnskabsår. En vurdering pr. 31. december 2023 kan derfor benyttes i årsrapporterne for 2023 - 2025 til beregning af andelsværdien. Reglerne gælder ligeledes tidligere indhentede vurderinger. Reglerne forventes gældende fra den 15. april 2024.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2023.....		14.689.292
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	127.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>9.865.800</u>	117.334.200
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		132.023.492
	<u>132.023.492</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.503	29.319,01

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge BBR i følgende brøk:

$$\frac{132.023.492}{4.503} \times \text{areal}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 21 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

NOTER



Note

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 29.319,01.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 29.047,46.



NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Areal	Andelsværdi (kr.)
Sprogøvej 4, st. tv.....	71	2.081.650
Sprogøvej 4, st. th.....	73	2.140.288
Sprogøvej 4, 1. tv.....	71	2.081.650
Sprogøvej 4, 1. th.....	73	2.140.288
Sprogøvej 4, 2. tv.....	71	2.081.650
Sprogøvej 4, 2. th.....	73	2.140.288
Sprogøvej 4, 3. tv.....	71	2.081.650
Sprogøvej 4, 3. th.....	73	2.140.288
Sprogøvej 4, 4. tv.....	71	2.081.650
Sprogøvej 4, 4. th.....	73	2.140.288
Sprogøvej 4, 5.....	144	4.221.937
Thurøvej 17, st. tv.....	44	1.290.036
Thurøvej 17, st. th.....	121	3.547.600
Thurøvej 17, 1. tv.....	72	2.110.969
Thurøvej 17, 2. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 17, 2. th.....	70	2.052.331
Thurøvej 17, 3. tv.....	72	2.110.969
Thurøvej 17, 3. th.....	69	2.023.012
Thurøvej 17, 4. tv.....	72	2.110.969
Thurøvej 17, 4. th.....	70	2.052.331
Thurøvej 17, 5. tv.....	72	2.110.969
Thurøvej 17, 5. th.....	70	2.052.331
Thurøvej 19, st. tv.....	93	2.726.668
Thurøvej 19, st. th.....	73	2.140.288
Thurøvej 19, 1. tv.....	111	3.254.410
Thurøvej 19, 1. th.....	73	2.140.288
Thurøvej 19, 2. tv.....	93	2.726.668
Thurøvej 19, 2. th.....	73	2.140.288
Thurøvej 19, 3. tv.....	93	2.726.668
Thurøvej 19, 3. th.....	73	2.140.288
Thurøvej 19, 4. tv.....	93	2.726.668
Thurøvej 19, 4. th.....	73	2.140.288
Thurøvej 19, 5. tv.....	93	2.726.668
Thurøvej 19, 5. th.....	73	2.140.288
Thurøvej 21, st. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 21, st. th.....	85	2.492.116
Thurøvej 21, 1. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 21, 1. th.....	72	2.110.969
Thurøvej 21, 2. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 21, 2. th.....	72	2.110.969
Thurøvej 21, 3. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 21, 3. th.....	72	2.110.969
Thurøvej 21, 4.....	145	4.251.256
Thurøvej 21, 5. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 21, 5. th.....	72	2.110.969
Thurøvej 23, st. tv.....	61	1.788.459
Thurøvej 23, 1. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 23, 1. th.....	143	4.192.618
Thurøvej 23, 2. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 23, 2. th.....	92	2.697.349
Thurøvej 23, 3. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 23, 3. th.....	92	2.697.349
Thurøvej 23, 4. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 23, 4. th.....	92	2.697.349



NOTER

Note

Thurøvej 23, 5. tv.....	73	2.140.288
Thurøvej 23, 5. th.....	92	2.697.349
	4.503	132.023.492

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.”

Jepp Ernst Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d9ea059b-a275-42c8-98aa-526719efe27c

IP: 85.190.xxx.xxx

2024-03-03 10:59:47 UTC



Jonna Søgaard Harup

Bestyrelsesformand

Serienummer: b6597343-07bc-41ec-b8b2-6917ef00eec5

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-03 14:56:47 UTC



Simon Sisic Davidsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d8be8fba-72b2-4dc0-878d-3474eac243ba

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-03-03 15:42:54 UTC



Pia Westermann

Næstformand

Serienummer: 8b91a4ef-b521-40b2-b01e-b68d299a7357

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-03 15:57:39 UTC



Miray Kücüköse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ec17357f-ab69-45ab-b93f-08e8c52db100

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-04 11:10:20 UTC



Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-03-04 12:17:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: D512F-4FBTX-D3WQN-UE18D-XJDCP-E8K4X

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>