

# Andelsboligforeningen

Absalonsgade 24

Årsrapport for 2022

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2023**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	18
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023	20

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Absalonsgade 24  
CVR. nr. 30 47 15 12

### Adresse

Absalonsgade 24  
1658 København V

### Bestyrelse

Jan Krog Henningsen (Formand)  
Jan Holbæk Nielsen  
Mark Lewis  
Maiken Bork Clausen

### Revisor

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen **Absalonsgade 24**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2023

### Bestyrelse

---

Jan Krog Henningsen

---

Jan Holbæk Nielsen

---

Mark Lewis

---

Maiken Bork Clausen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Absalonsgade 24

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2023 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 24. maj 2023

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) 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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancen dagen forventes at indbringe ved forsæt benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### **Egenkapital**

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens 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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

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

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig vurdering.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022	2022	2021
			<b>budget</b>	
		<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2	Boligafgifter	601.956	601.956	601.956
	Internet, indtægter	13.500	13.500	13.500
	Vaskeriindtægter	16.200	16.200	16.200
		<u>631.656</u>	<u>631.656</u>	<u>631.656</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskatter	89.689	89.689	89.689
	Elforbrug	25.270	15.000	14.313
	Renovation	26.988	26.988	26.966
	Renholdelse fortov	860	860	858
3	Forsikringer og abonnementer	8.177	8.500	8.022
4	Renholdelse og udenomsarealer	52.642	46.000	46.293
5	Administrations- og foreningsomkostninger	80.885	70.000	63.560
6	Vedligeholdelse, løbende	132.790	80.000	142.253
		<u>417.301</u>	<u>337.037</u>	<u>391.954</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	214.355	294.619	239.702
7	Finansielle omkostninger	-71.402	-72.496	-75.383
	<b>Årets resultat</b>	<u>142.953</u>	<u>222.123</u>	<u>164.319</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	142.953	222.123	164.319
	Disponeret i alt	<u>142.953</u>	<u>222.123</u>	<u>164.319</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	142.953	222.123	164.319
	Betalte prioritetsafdrag	-224.746	-223.185	-223.185
		<u>-81.793</u>	<u>-1.062</u>	<u>-58.866</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
8	Kostpris pr. 31. december 2022	<u>844.676</u>	<u>844.676</u>
		<u>844.676</u>	<u>844.676</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>844.676</u>	<u>844.676</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Restance	4.545	0
	Afregning af vand- og varme	1.549	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>5.109</u>	<u>4.975</u>
		<u>11.203</u>	<u>4.975</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Merkur Andelskasse, driftskonto,	89.935	77.141
	Merkur, andelskasse, Fri opsparingskonto	<u>132.430</u>	<u>231.549</u>
	<b>Likvider i alt</b>	<u>222.365</u>	<u>308.690</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>233.568</u>	<u>313.665</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>1.078.244</u>	<u>1.158.341</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelskapital	0	0
	Overført resultat mv.	-3.174.633	-3.317.586
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-3.174.633</u>	<u>-3.317.586</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Prioritetsgæld	3.985.688	4.210.434
		<u>3.985.688</u>	<u>4.210.434</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet andel af langfristet gæld	224.746	223.185
10	Varmeregnskab	11.139	10.453
11	Vandregnskab	2.204	902
12	Skyldige omkostninger	29.100	30.953
		<u>267.189</u>	<u>265.493</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.252.877</u>	<u>4.475.927</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>1.078.244</u>	<u>1.158.341</u>
1	Andelskroneberegning		
13	Eventualforpligtelse		
14	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2022

<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Boliger	868		0	0
	<u>868</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført resultat mv.</b>				
Overført resultat mv. primo			-3.317.586	-3.481.905
Overført restandel af årets resultat			<u>142.953</u>	<u>164.319</u>
			<u>-3.174.633</u>	<u>-3.317.586</u>
<b>Egenkapital i alt</b>			<u>-3.174.633</u>	<u>-3.317.586</u>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (fastfrysning af offentlig vurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	844.676
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 (fastfrosset værdi)	18.100.000

--- 000 ---

**Foreningens egenkapital udgør -3.174.633**

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	18.100.000	
Bogført værdi	<u>-844.676</u>	17.255.324
Regulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld jf. årsregnskabet	4.210.434	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-3.327.332</u>	<u>883.102</u>
<b>Værdi til fordeling på solgte andele</b>		<u>14.963.793</u>
Fordelingstal jf. vedtægterne		<u>152</u>

	<u>2021</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>2022</u>
Absalonsgade 24, stuen	2.409.733	26	2.559.596
Absalonsgade 24, 1.	2.409.733	26	2.559.596
Absalonsgade 24, 2.tv.	1.204.867	13	1.279.798
Absalonsgade 24, 2.th.	1.204.867	13	1.279.798
Absalonsgade 24, 3.	2.409.733	26	2.559.596
Absalonsgade 24, 4.tv.	1.204.867	13	1.279.798
Absalonsgade 24, 4.th.	1.204.867	13	1.279.798
Absalonsgade 24, 5.tv.	1.019.502	11	1.082.906
Absalonsgade 24, 5.th.	<u>1.019.502</u>	<u>11</u>	<u>1.082.906</u>
	<u>14.087.669</u>	<u>152</u>	<u>14.963.793</u>

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 18.100.000. Den offentlige vurdering er fra før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor den offentlige vurdering kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

## Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2022	2022	2021
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgift	601.956	601.956	601.956
		<u>601.956</u>	<u>601.956</u>	<u>601.956</u>
<b>3.</b>	<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			
	Ejendomsforsikring	8.177	8.500	8.022
		<u>8.177</u>	<u>8.500</u>	<u>8.022</u>
<b>4.</b>	<b>Renholdelse og udenomsarealer</b>			
	Trappevask og vinduespolering	31.125	30.000	30.288
	Graffiti afrensning	3.240	3.000	3.195
	Anden renholdelse	3.000	0	0
	Fælles gårdlaugsbidrag	15.277	13.000	12.810
		<u>52.642</u>	<u>46.000</u>	<u>46.293</u>
<b>5.</b>	<b>Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
	Revision og regnskab	26.100	25.000	23.100
	Kontorhold mv.	120	500	1.002
	Porto og gebyrer	7.074	5.000	5.968
	Administrationsomkostninger	<u>33.294</u>	<u>30.500</u>	<u>30.070</u>
	Generalforsamling og møder	5.892	5.000	5.824
	Bestyrelsesgodtgørelse	15.800	15.800	15.400
	Netværk	15.375	14.000	14.250
	Gaver og blomster	1.510	500	522
	ABF-kontingent	2.175	2.000	2.115
	Hjemmeside	665	500	0
	Fælles arrangementer	6.174	1.700	0
	Regulering vand- og varmeregnskaber	0	0	-4.621
	Foreningsomkostninger	<u>47.591</u>	<u>39.500</u>	<u>33.490</u>
	I alt	<u>80.885</u>	<u>70.000</u>	<u>63.560</u>



## Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>6.</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Elektriker	1.290		1.650
	Snedker	74.587		8.291
	Kloak	21.350		3.047
	Varmeanlæg	0		2.813
	Haveanlæg	0		4.444
	Låsesmed	0		1.188
	Vandbehandlingssystem	0		47.375
	Hvidevarer	0		6.445
	Vaskeri	0		67.000
	Småanskaffelser	5.744		0
	Vedligeholdelsesplan	12.500		0
	Opdatering af BBR-meddelelse	17.319		0
	Budgettet vedligeholdelse		80.000	
		<u>132.790</u>	<u>80.000</u>	<u>142.253</u>
<b>7.</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	69.496	69.496	73.046
	Renteudgifter, bank	1.906	3.000	2.337
		<u>71.402</u>	<u>72.496</u>	<u>75.383</u>

## Noter til årsregnskabet

### 8. Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kostpris pr. 31. december 2022

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	260.000	584.676	94.572	939.248
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>260.000</b>	<b>584.676</b>	<b>94.572</b>	<b>939.248</b>
Afskrivninger primo	0	0	94.572	94.572
Årets afskrivninger	0	0	0	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94.572</b>	<b>94.572</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>260.000</b>	<b>584.676</b>	<b>0</b>	<b>844.676</b>

Ejendommen er værdiansat til kostpris pr. 31. december 2022. Den offentlige vurdering udgør kr. 18.100.000.

### 9. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 RD, kont. 0,6976%	4.210.434	4.283.935	77,6700	3.327.332
	4.210.434	4.283.935		3.327.332
				<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	
4 RD, kont. 0,6976%		69.496	223.185	224.746
		69.496	223.185	224.746
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
4 RD, kont. 0,6976%		17,8 år	-	-

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst kontantlån for i alt kr. 7.003.000 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2022 kr. 3.906.727. Lånene udløber i år 2030-2032. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>10. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	85.200	85.200
Årsforbrug varme 2022	-74.061	-74.747
	<u>11.139</u>	<u>10.453</u>
<b>11. Vandregnskab</b>		
Vand indbetalt aconto	32.400	32.400
Årsforbrug vand 2022	-30.196	-31.498
	<u>2.204</u>	<u>902</u>
<b>12. Skyldige omkostninger</b>		
Grant Thornton	24.500	23.400
Afregning af vand- og varme mv.	0	4.803
El nov. - dec.	4.600	0
Diverse skyldige regninger	0	2.750
	<u>29.100</u>	<u>30.953</u>

### 13. Eventualforpligtelse Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 til sikkerhed overfor Gårdlauget.

Jf. § 5, stk 1. hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Jf. dog stk. 2. som siger for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, stk. 1, alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 14 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Absalonsgade 24 anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
<b>B1</b> Andelsboliger	868	868	9	868
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	868	868	9	868
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	868	868	9	868

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
<b>C3</b> Til opgørelse af andelsværdien samt opgørelse af boligafgiften anvendes fordelingstal jf. vedtægterne				

<b>D1</b> Stiftelsesår				1977
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår				1886

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
<b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering
<b>F1a</b> Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.100.000	20.853
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

#### Eventualforpligtelser

<b>G1</b> Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
<b>G2</b> Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
<b>G3</b> Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 14 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>		<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm		693	693
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		0	0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		<b>Kr.</b>		<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	132.790		19%
	Øvrige omkostninger	284.511		40%
	Finansielle poster, netto	71.402		10%
	Afdrag	224.746		32%
	I alt	<u>713.449</u>		<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>95%</u>
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-38</u>	<u>189</u>	<u>165</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>	
	Offentlig ejendomsvurdering	20.853	20.853	
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet	
	Anskaffelsessum (kostpris)	973	973	
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	17.239		
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.631		
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	21.870		
	Reserver uden for andelsværdi	0		
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	195	164	153
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>195</u>	<u>164</u>	<u>153</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		-403%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>193</u>	<u>257</u>	<u>259</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2023	2022	2022
Boligafgift	601.956	601.956	601.956
Stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2024 med 2%	0	0	0
Internet, indtægter	13.500	13.500	13.500
Vaskeriindtægter	16.200	16.200	16.200
<b>Indtægter i alt</b>	<b>631.656</b>	<b>631.656</b>	<b>631.656</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	89.689	89.689	89.689
El-forbrug	25.000	25.270	15.000
Renovation	30.000	26.988	26.988
Renholdelse fortov	860	860	860
Forsikringer og abonnementer	8.500	8.177	8.500
Renholdelse og udenomsarealer	54.000	52.642	46.000
Administrations- og foreningsomkostninger	83.000	80.885	70.000
Vedligeholdelse, løbende	80.000	132.790	80.000
	371.049	417.301	337.037
Renteudgifter, prioritetslån	65.921	69.496	69.496
Renteudgifter, bank	0	1.906	3.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>436.970</b>	<b>488.703</b>	<b>409.533</b>
Årets driftsresultat	194.686	142.953	222.123
<b>Likviditetsbudgettet:</b>			
Afdrag prioritetsgæld	-224.746	-223.185	-184.022
<b>Ændring i arbejdskapitalen (underskud på likvid</b>	<b>-30.060</b>	<b>-80.232</b>	<b>38.101</b>
Arbejdskapital primo	191.000	271.356	271.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>160.940</b>	<b>191.125</b>	<b>309.101</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		233.568	
Kortfristet gæld		-42.443	
		191.125	

# 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.”

## Maiken Bork Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448421294791

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-06-14 11:30:58 UTC

NEM ID 

## Laura Hull Fregerslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-361080046342

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-14 12:53:46 UTC

NEM ID 

## Jan Krog Henningsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a4871fc4-c90a-4cfe-a533-efe054d83124

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-15 07:42:04 UTC

Mit  

## Jan Holbæk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 30a0147a-48c1-4ab1-a608-2e424dc902a0

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-18 17:21:53 UTC

Mit  

## Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-06-18 21:43:37 UTC

NEM ID 

## Maiken Bork Clausen

Dirigent

Serienummer: c8e42b7b-e15a-4e7d-9f20-1053e252660c

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-06-19 07:56:09 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: ZX2PY-832GE-FO260-2ZN6G-0UBU3-QTOUQ

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 tidsstemplet 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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