

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Absalonsgade 24

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	18
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024	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
Maiken Bork Clausen
Laura Fregerslev

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2024

Bestyrelse

Jan Krog Henningsen

Jan Holbæk Nielsen

Maiken Bork Clausen

Laura Fregerslev

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 2024 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 fejl-information, 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 27. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere 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 forsat 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 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	budget 2023	2022
	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>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	89.689	89.689	89.689
	Elforbrug	11.072	25.000	25.270
	Renovation	31.962	30.000	26.988
	Renholdelse fortov	894	860	860
2	Forsikringer og abonnementer	9.871	8.500	8.177
3	Renholdelse og udenomsarealer	46.530	54.000	52.642
4	Administrations- og foreningsomkostninger	84.759	83.000	80.885
5	Vedligeholdelse, løbende	70.572	80.000	132.790
		<u>345.349</u>	<u>371.049</u>	<u>417.301</u>
	Resultat før finansielle poster	286.307	260.607	214.355
	Finansielle indtægter	94	0	0
6	Finansielle omkostninger	-67.901	-65.921	-71.402
	Årets resultat	<u>218.500</u>	<u>194.686</u>	<u>142.953</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	218.500	194.686	142.953
	Disponeret i alt	<u>218.500</u>	<u>194.686</u>	<u>142.953</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	218.500	194.686	142.953
	Betalte prioritetsafdrag	-224.746	-224.746	-223.185
		<u>-6.246</u>	<u>-30.060</u>	<u>-80.232</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
7	Kostpris pr. 31. december 2023	844.676	844.676
		<u>844.676</u>	<u>844.676</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>844.676</u>	<u>844.676</u>
	Omsætningsaktiver		
	Restance	4.545	4.545
	Afregning af vand- og varme	0	1.549
	Forudbetalte omkostninger	6.330	5.109
		<u>10.875</u>	<u>11.203</u>
	Likvide beholdninger		
	Sparekassen Danmark, driftskonto	147.401	89.935
	Sparekassen Danmark, opsparingskonto	67.627	132.430
	Likvider i alt	<u>215.028</u>	<u>222.365</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>225.903</u>	<u>233.568</u>
	Aktiver i alt	<u>1.070.579</u>	<u>1.078.244</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Egenkapital		
	Andelskapital	0	0
	Overført resultat mv.	-5.136.612	-3.174.633
		<u>-5.136.612</u>	<u>-3.174.633</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.180.479	0
		<u>2.180.479</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>-2.956.133</u>	<u>-3.174.633</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld	3.759.369	3.985.688
		<u>3.759.369</u>	<u>3.985.688</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet andel af langfristet gæld	226.318	224.746
9	Varmeregnskab	10.942	11.139
10	Vandregnskab	1.833	2.204
11	Skyldige omkostninger	28.250	29.100
		<u>267.343</u>	<u>267.189</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.026.712</u>	<u>4.252.877</u>
	Passiver i alt	<u>1.070.579</u>	<u>1.078.244</u>
1	Andelskroneberegning		
12	Eventualforpligtelse		
13	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boliger	868		0	0
	<u>868</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-3.174.633	-3.317.586
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			-2.180.479	0
Overført restandel af årets resultat			218.500	142.953
			<u>-5.136.612</u>	<u>-3.174.633</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			0	0
Årets hensættelse			2.180.479	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>2.180.479</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt			<u>-2.956.133</u>	<u>-3.174.633</u>

Noter til årsregnskabet

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	844.676
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	18.100.000
d)	Offentlig vurdering 2012 nettoprisindeksreguleret (18.100.000 / 98,2 x 118,3)	21.804.786

--- 000 ---

Foreningens egenkapital udgør	-2.956.133
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-2.180.479

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt d ovenfor	21.804.786	
Bogført værdi	<u>-844.676</u>	20.960.110

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsregnskabet	3.985.687	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-3.346.446</u>	<u>639.241</u>

Værdi til fordeling på solgte andele		<u>16.462.739</u>
---	--	-------------------

Fordelingstal jf. vedtægterne		<u>152</u>
-------------------------------	--	------------

	<u>2022</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>2023</u>
Absalonsgade 24, stuen	2.559.596	26	2.815.995
Absalonsgade 24, 1.	2.559.596	26	2.815.995
Absalonsgade 24, 2.tv.	1.279.798	13	1.407.997
Absalonsgade 24, 2.th.	1.279.798	13	1.407.997
Absalonsgade 24, 3.	2.559.596	26	2.815.995
Absalonsgade 24, 4.tv.	1.279.798	13	1.407.997
Absalonsgade 24, 4.th.	1.279.798	13	1.407.997
Absalonsgade 24, 5.tv.	1.082.907	11	1.191.382
Absalonsgade 24, 5.th.	1.082.907	11	1.191.382
	<u>14.963.793</u>	<u>152</u>	<u>16.462.739</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
2.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	9.871	8.500	8.177
		<u>9.871</u>	<u>8.500</u>	<u>8.177</u>
3.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask og vinduespolering	29.750	32.000	31.125
	Graffiti afrensning	3.330	3.500	3.240
	Anden renholdelse	0	3.000	3.000
	Fælles gårdlaugsbidrag	13.450	15.500	15.277
		<u>46.530</u>	<u>54.000</u>	<u>52.642</u>
4.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Revision og regnskab	26.750	26.875	26.100
	Revision, rest tidligere år	1.750	0	0
	Kontorhold mv.	104	500	120
	Porto og gebyrer	4.747	7.550	7.074
	Administrationsomkostninger	<u>33.351</u>	<u>34.925</u>	<u>33.294</u>
	Generalforsamling og møder	2.417	6.000	5.892
	Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	15.800	15.800
	Netværk	15.000	15.375	15.375
	Gaver og blomster	0	1.500	1.510
	ABF-kontingent	2.245	2.200	2.175
	Valuarvurdering	10.000	0	0
	Hjemmeside	766	700	665
	Fælles arrangementer	0	6.500	6.174
	Regulering vand- og varmeregnskaber	1.230	0	0
	Foreningsomkostninger	<u>51.408</u>	<u>48.075</u>	<u>47.591</u>
	I alt	<u>84.759</u>	<u>83.000</u>	<u>80.885</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
5.	Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	1.678		1.290
	Snedker	0		74.587
	Kloak	4.094		21.350
	VVS	6.700		0
	Haveanlæg	5.256		0
	Altangulve	10.319		0
	Vandskadeudbedring	64.836		0
	- Refusion fra forsikrings-selskabet	-27.066		0
	Småanskaffelser	4.755		5.744
	Vedligeholdelsesplan	0		12.500
	Opdatering af BBR-meddelelse	0		17.319
	Budgettet vedligeholdelse		80.000	
		<u>70.572</u>	<u>80.000</u>	<u>132.790</u>
6.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	65.921	65.921	69.496
	Renteudgifter, bank	1.980	0	1.906
		<u>67.901</u>	<u>65.921</u>	<u>71.402</u>

Noter til årsregnskabet

7. Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kostpris pr. 31. december 2023

	<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
Kostpris ultimo	260.000	584.676	94.572	939.248
Afskrivninger primo	0	0	94.572	94.572
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	94.572	94.572
Regnskabsmæssig værdi	260.000	584.676	0	844.676

Ejendommen er værdiansat til kostpris pr. 31. december 2023. Den offentlige vurdering udgør kr. 18.100.000.

8. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 RD, kont. 0,6976%	3.985.687	4.051.388	82,6000	3.346.446
	3.985.687	4.051.388		3.346.446
				<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	
4 RD, kont. 0,6976%		65.921	224.746	226.318
		65.921	224.746	226.318
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
4 RD, kont. 0,6976%		16,67 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 2023 kr. 3.555.706. Lånene udløber i år 2030-2032. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
9. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	85.200	85.200
Årsforbrug varme 2023	<u>-74.258</u>	<u>-74.061</u>
	<u>10.942</u>	<u>11.139</u>
10. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	32.400	32.400
Årsforbrug vand 2023	<u>-30.567</u>	<u>-30.196</u>
	<u>1.833</u>	<u>2.204</u>
11. Skyldige omkostninger		
Grant Thornton	26.750	24.500
El nov. - dec.	<u>1.500</u>	<u>4.600</u>
	<u>28.250</u>	<u>29.100</u>

12. 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 lovlig 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 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

13 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

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	868	868	9	868
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>868</u>	<u>868</u>	<u>9</u>	<u>868</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>868</u>	<u>868</u>	<u>9</u>	<u>868</u>
	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
C3 Til opgørelse af andelsværdien samt opgørelse af boligafgiften anvendes fordelingstal jf. vedtægterne				
D1 Stiftelsesår				1977
D2 Ejendommens opførelsesår				1886
Hæftelser				
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1 Anvendt vurderingsprincip		Offentlig vurdering		
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Nej		
			Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			21.804.786	25.121
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			2.180.479	2.512
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			10,00%	
Eventualforpligtelser				
G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.				
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.				
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.				

Noter til årsrapporten

13 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm		kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm		693	693
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.		I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	70.572		11%
	Øvrige omkostninger	274.777		43%
	Finansielle poster, netto	67.807		11%
	Afdrag	224.746		35%
	I alt	<u>637.902</u>		<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>95%</u>
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>189</u>	<u>165</u>	<u>252</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	20.853	20.853	
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet	
	Anskaffelsessum (kostpris)	973	973	
K1	Foreslået andelsværdi	18.966		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.379		
K3	Teknisk andelsværdi	23.345		
	Reserver uden for andelsværdi	2.512		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	164	153	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>164</u>	<u>153</u>	<u>81</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		-377%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>255</u>	<u>257</u>	<u>259</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2024	2023	2023
Boligafgift	601.956	601.956	601.956
Stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2024 med 2%	12.039	0	0
Internet, indtægter	13.500	13.500	13.500
Vaskeriindtægter	16.200	16.200	16.200
Indtægter i alt	643.695	631.656	631.656
Udgifter			
Ejendomsskatter	92.200	89.689	89.689
El-forbrug	15.000	11.072	25.000
Renovation	37.000	31.962	30.000
Renholdelse fortov	900	894	860
Forsikringer og abonnementer	12.000	9.871	8.500
Renholdelse og udenomsarealer	50.000	46.530	54.000
Administrations- og foreningsomkostninger	80.000	84.759	83.000
Vedligeholdelse, løbende	80.000	70.572	80.000
	367.100	345.349	371.049
Renteindtægter	-500	-94	0
Renteudgifter, prioritetslån	62.321	65.921	65.921
Renteudgifter, bank	0	1.980	0
Udgifter i alt	428.921	413.156	436.970
Årets driftsresultat	214.774	218.500	194.686
Likviditetsbudgettet:			
Afdrag prioritetsgæld	-226.318	-224.746	-224.746
Ændring i arbejdskapitalen (underskud på likvid	-11.544	-6.246	-30.060
Arbejdskapital primo	185.000	191.124	191.000
Arbejdskapital ultimo	173.456	184.878	160.940
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		225.903	
Kortfristet gæld		-41.025	
		184.878	

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.”

Jan Krog Henningsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 217.63.xxx.xxx

2024-05-27 11:15:03 UTC



Laura Hull Fregerslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 03c14f99-d3d2-48c4-a468-eef28397df36

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-29 14:10:34 UTC



Maiken Bork Clausen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-05-31 11:11:18 UTC



Jan Holbæk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-02 13:18:44 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-02 22:27:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: E6ASH-PN2FN-8BSCE-V28FZ-F6IFM-UN3JV

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**