

ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-24
Andelsværdiberegning.....	23-24

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV
c/o Skovgaard Alsig Advokater, Overgaden Neden Vandet 9A 3.
1414 København K

Telefon: 33 13 11 30
Hjemmeside: www.matoso.dk
E-mail: info@skovgaardalsig.dk

CVR-nr.: 16 11 17 16
Stiftet: 1. januar 1970
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Bestyrelse

Kirsten Leth, formand
Camilla Riche Koch
Herluf Christensen
Mette Leth
Mikkel Bøgvad Okholm
Rebecca Krebs

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV.

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. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. november 2024

Bestyrelse:

Kirsten Leth
Formand

Camilla Riche Koch

Herluf Christensen

Mette Leth

Mikkel Bøgvad Okholm

Rebecca Krebs

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisors 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 1. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Busch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46256

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV anvendes arealet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal som er anvendt i årsregnskabet, udgør følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	54	3.714
Boliglejemål.....	2	120
	56	3.834

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.962	9.650
Valuarvurdering.....	27.760	26.891
Anskaffelsessum (kostpris).....	20.745	20.095
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.225	7.968
Foreslået andelsværdi.....	18.738	18.152
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		574
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		1.100
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		2 %
Øvrige omkostninger.....		44 %
Finansielle poster, netto.....		54 %
Afdrag.....		0 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		88 %

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Statsholdevej 13, kld.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i foreningens aktivitet

Foreningen har opnået tilsagn om tilskud til den igangværende renovering af ejendommen med i alt 6.000 tkr. Tilskuddene er ikke medtaget i årsregnskabet, da betingelserne for tilskuddene endnu ikke er fuldt opfyldt, men udbetaling af tilskuddene vil påvirke værdien af foreningens andelsbeviser positivt med ca. 1.514 kr pr. fordelingstal.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN MATOSA MATR NR 1153 AF UTTERSLEV for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 - 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter egne andele i foreningen, som er erhvervet mhp videresalg. Egne andele indregnes og måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reservede 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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 22, 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.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 2, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....		2.131.836	2.062.827	2.062.827
Lejeindtægter.....	1	132.000	139.790	139.790
Vaskeriindtægter.....	2	24.506	13.585	13.585
Øvrige indtægter.....	3	139.654	108.732	108.732
INDTÆGTER.....		2.427.996	2.324.934	2.324.934
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-706.511	-601.413	-601.413
Forbrugsafgifter.....	5	-198.646	-135.300	-135.300
Renholdelse.....	6	-150.649	-145.644	-145.644
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-57.710	-112.865	-112.865
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	8	0	0	0
Administrationsomkostninger.....	9	-118.213	-155.289	-105.289
Øvrige foreningsomkostninger.....	10	0	-16.244	-16.244
Afskrivninger.....	11	-9.222	-9.222	-9.222
OMKOSTNINGER.....		-1.240.951	-1.175.977	-1.125.977
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.187.045	1.148.957	1.198.957
Andre finansielle indtægter.....	12	80.994	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	13	-1.517.581	-1.188.520	-448.412
Finansielle poster.....		-1.436.587	-1.188.520	-448.412
RESULTAT FØR SKAT.....		-249.542	-39.563	750.545
Skat af årets resultat.....	14	-12.826	-5.000	-43.758
ÅRETS RESULTAT.....		-262.368	-44.563	706.787
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-262.368	-44.563	706.787
DISPONERET I ALT.....		-262.368	-44.563	706.787
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-262.368	-44.563	706.787
Afdrag på prioritetsgæld.....		-73.190	0	-570.559
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar....		9.222	0	9.222
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-326.336	-44.563	145.450

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		103.100.000	96.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		46.108	55.330
Materielle anlægsaktiver.....	15	103.146.108	96.955.330
Andre værdipapirer.....		1.266.512	0
Finansielle anlægsaktiver.....	16	1.266.512	0
ANLÆGSAKTIVER.....		104.412.620	96.955.330
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		8.573	0
Andre tilgodehavender.....		0	182
Periodeafgrænsningsposter.....		56.475	133.438
Tilgodehavender.....		65.048	133.620
Likvide beholdninger.....	17	11.861.741	16.064.552
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.926.789	16.198.172
AKTIVER.....		116.339.409	113.153.502

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		1.652.221	1.652.221
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		26.054.288	36.510.267
Overført resultat.....		46.157.207	46.419.575
EGENKAPITAL.....		73.863.716	84.582.063
Prioritetsgæld.....	18	41.962.644	25.000.000
Selskabsskat.....		12.826	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		41.975.470	25.000.000
Prioritetsgæld.....	18	262.166	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.336	3.350.968
Selskabsskat.....		42.151	47.153
Anden gæld.....	19	156.570	173.318
Kortfristede gældsforpligtelser.....		500.223	3.571.439
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		42.475.693	28.571.439
PASSIVER.....		116.339.409	113.153.502
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.652.221	1.652.221
	1.652.221	1.652.221
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	36.510.267	43.589.033
Årets tilgang.....	0	-7.078.766
Årets afgang.....	-10.455.979	0
	26.054.288	36.510.267
Overført resultat mv.		
Primo.....	46.419.575	42.867.575
Kursgevinst ved indfrielse af lån.....	0	2.845.213
Rest af årets resultat.....	-262.368	706.787
	46.157.207	46.419.575
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	73.863.716	84.582.063
EGENKAPITAL.....	73.863.716	84.582.063

NOTER

				Note
		Er ikke underlagt revision		
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	132.000	132.000	132.000	
Lejeindtægt, antenneleje.....	0	7.790	7.790	
	132.000	139.790	139.790	
Vaskeriindtægter				2
Vaskeriindtægter.....	24.506	13.585	13.585	
	24.506	13.585	13.585	
Øvrige indtægter				3
Gebyrer.....	33.000	9.300	9.300	
Hoveridag.....	31.800	32.400	32.400	
Leje af have.....	2.880	2.880	2.880	
Opkrævet internet.....	62.964	64.152	64.152	
Andre indtægter.....	9.010	0	0	
	139.654	108.732	108.732	
Ejendomsskat og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	553.503	531.087	531.087	
Forsikringer.....	153.008	70.326	70.326	
	706.511	601.413	601.413	
Forbrugsafgifter				5
Elforbrug.....	127.595	67.584	67.584	
Fibia.....	70.191	67.716	67.716	
Gas.....	860	0	0	
	198.646	135.300	135.300	
Renholdelse				6
Ejendomsservice.....	128.719	127.238	127.238	
Vinduespolering.....	825	0	0	
Snerydning, grus og saltning.....	21.105	18.406	18.406	
	150.649	145.644	145.644	

NOTER

Note

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	4.718	15.740	15.740	
Elektriker.....	9.367	0	0	
Rådgivning.....	0	30.879	30.879	
Småanskaffelser.....	0	66.246	66.246	
Diverse vedligeholdelse.....	43.625	0	0	
	57.710	112.865	112.865	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Udgifter, entrepriseaftale.....	15.889.229	0	0	
Altan-renovering.....	351.176	0	0	
Byggesagsstyring og rådgivning.....	291.415	0	0	
Teknisk rådgivning.....	124.159	0	0	
Overført til ejendommens anlægssum.....	-16.655.979	0	0	
	0	0	0	
Administrationsomkostninger				9
Administration.....	21.408	54.671	4.671	
Revision.....	31.125	46.875	46.875	
Anden rådgivning.....	24.649	30.750	30.750	
Kontingenter/abonnementer.....	18.155	11.933	11.933	
Kontorartikler mv.....	0	8.789	8.789	
Porto/gebyrer/stempel.....	9.194	2.271	2.271	
Møder.....	13.067	0	0	
Repræsentation.....	615	0	0	
	118.213	155.289	105.289	
Øvrige foreningsomkostninger				10
Øvrige salgsomkostninger.....	0	7.500	7.500	
Anden Repræsentation.....	0	8.744	8.744	
	0	16.244	16.244	
Afskrivninger				11
Afskrivning driftsmidler.....	9.222	9.222	9.222	
	9.222	9.222	9.222	

NOTER

				Note
Andre finansielle indtægter				12
Renteindtægter bank.....	80.994	0	0	
	80.994	0	0	
		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Regnskab	Budget	Regnskab	
	2023/24	2023/24	2022/23	
	kr.	kr.	kr.	
Andre finansielle omkostninger				13
Renteomkostninger bank.....	0	0	2.606	
Låneomkostninger.....	305.172	0	188.419	
Prioritetsrenter.....	1.207.457	1.188.520	251.855	
Renter, SKAT.....	3.013	0	5.532	
Diverse renteomkostninger.....	1.939	0	0	
	1.517.581	1.188.520	448.412	
Skat af årets resultat				14
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	12.826	5.000	39.138	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	4.620	
	12.826	5.000	43.758	
Materielle anlægsaktiver				15
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2023.....	60.389.733		1.045.280	
Tilgang.....	16.655.979		0	
Kostpris 30. juni 2024.....	77.045.712		1.045.280	
Opskrivninger 1. juli 2023.....	36.510.267		0	
Årets opskrivninger	-10.455.979		0	
Opskrivninger 30. juni 2024.....	26.054.288		0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	0		989.950	
Årets afskrivninger	0		9.222	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	0		999.172	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	103.100.000		46.108	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 77.045.712 kr.

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	16

	Andre værdipapirer
Tilgang.....	1.266.512
Kostpris 30. juni 2024.....	1.266.512
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	1.266.512

Andre værdipapirer omfatter andele i foreningen, som er erhvervet med henblik på senere videresalg. Andelen er erhvervet som led i sammenlægning af boliger og vil udbydes til senere salg når sammenlægningen er gennemført.

	2024 kr.	2023 kr.	
Likvide beholdninger			17
Indestående i pengeinstitutter.....	11.856.741	16.059.552	
Kassebeholdning.....	5.000	5.000	
	11.861.741	16.064.552	

Prioritetsgæld	18
-----------------------	-----------

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark (FlexLife).....	28	25.000.000	938.526	25.000.000	0	25.268.918
Realkredit Danmark, kontantlån 5%.....	30	0	268.931	17.224.810	262.166	17.126.656
		25.000.000	1.207.457	42.224.810	262.166	42.395.574

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	262.166	0
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	41.962.644	25.000.000
	42.224.810	25.000.000
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	40.774.955	25.000.000

Informationer om indregnede lån

Realkredit Danmark, FlexLife, er variabelt forrentet, inkonvertibelt lån med variabelt afdragsforløb. Renten udgør 3,31 pct med rentetilpasning pr. 1. januar 2028.
Realkredit Danmark kontantlån er et 30 årigt kontantlån med rente på 4,95 pct.

NOTER

Note

	2024 kr.	2023 kr.	
Anden gæld			19
Vand og varme regnskab.....	156.570	132.843	
Skyldig revisor.....	0	37.000	
Nøglededeposita.....	0	3.475	
	156.570	173.318	

Eventualposter mv. 20

Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da det ikke vurderes som sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 21

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.963 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 103.100 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

22

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2024	30-6-2023	30-6-2022
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	54	3.714	3.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	120	120
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	56	3.834	3.834

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		☒		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1970
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	103.100.000	26.891	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.100.000	1.069	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

22

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	626
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	323

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	61	190	-71

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.738
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.225
K3 Teknisk andelsværdi	26.963

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	293	29	15
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	293	29	15

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	59 %
---	--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	162	154	20

NOTER

Note

23

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 73.863.716.

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 15).....	77.045.712
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	103.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	37.000.000

Ejendommen blev den 23. august 2024 vurderet af ejendomsmægler til en kontant handelspris på kr. 103.100.000 pr. 30. juni 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, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering 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 30. juni 2024.....	73.863.716
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	103.100.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>103.100.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	42.224.810
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>42.395.574</u>
	-170.764
Reserve.....	-4.100.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2024.....	69.592.952

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

$$\frac{69.592.952}{3.714} \times \text{areal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 18.738,01, svarende til 18.738,01 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 444,86 kr. pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele (efter størrelse)

	Antal andele	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	
50 kvm.....	3	936.900	2.810.701
59 kvm.....	9	1.105.542	9.949.881
60 kvm.....	24	1.124.280	26.982.728
65 kvm.....	4	1.217.970	4.871.881
78 kvm.....	1	1.461.564	1.461.564
79 kvm.....	4	1.480.302	5.921.210
87 kvm.....	1	1.630.206	1.630.206
92 kvm.....	4	1.723.896	6.895.586
120 kvm.....	3	2.248.561	6.745.682
124 kvm.....	1	2.323.513	2.323.513
	54		69.592.952

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.”

Mikkel Bøgvad Okholm Bestyrelsesmedlem Serienummer: 0129f28b-9427-4262-b9c3-cc9652a1139a IP: 195.225.xxx.xxx 2024-11-08 09:35:14 UTC Mit  	Camilla Riche Koch Bestyrelsesmedlem Serienummer: bebe93f8-5c6c-4509-8f13-1f25863d6745 IP: 89.239.xxx.xxx 2024-11-10 16:22:24 UTC Mit  
Mette Leth Bestyrelsesmedlem Serienummer: 4a3e3102-e035-4273-b820-e03e0b239575 IP: 5.103.xxx.xxx 2024-11-10 18:10:02 UTC Mit  	Rebecca Krebs Bestyrelsesmedlem Serienummer: 36d748e0-862d-4f13-92ae-87de8ac4d61d IP: 5.103.xxx.xxx 2024-11-12 10:32:28 UTC Mit  
Herluf Verner Christensen Bestyrelsesmedlem Serienummer: db26589f-37ee-4f28-85fd-6db499a0078a IP: 89.239.xxx.xxx 2024-11-12 15:14:17 UTC Mit  	Kirsten Leth Bestyrelsesmedlem Serienummer: bf81095f-c0c9-41fe-b345-d6a5072dab51 IP: 89.239.xxx.xxx 2024-11-14 12:30:25 UTC Mit  

Penneo dokumentnøgle: 67AGKB-ENY6X6-JE0WDSB87M6G9M67-4K76D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

PENNEO

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.”

Søren Busch

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9660a7bc-d113-413b-a83c-52e09008aad8

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-11-14 15:04:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 67AGKB-ENY8XK-JE0WDSBNTAG4MZL7-HK76D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

PENNEO

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.”

Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-11-19 15:35:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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