

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64

Mariendalsvej 62-64, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 82 66 97 28

Årsrapport for 2023

This document has esignatur Agreement-ID: a1541fykhQN251767153

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 30

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64
Mariendalsvej 62-64
2000 Frederiksberg
Matr.nr. 15i Frederiksberg

Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 82 66 97 28
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Lotte Trier, formand
Mette Skov Hansen, næstformand
Gritt Bykilde, kasserer
Christoffer Østergaard

Administrator

Ejendomsadministration Andelsbo
Dronning Olgasvej 37 A
2000 Frederiksberg
Telefon: 38 16 11 25
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. marts 2024

Bestyrelse

Lotte Trier
Formand

Mette Skov Hansen

Gritt Bykilde

Christoffer Østergaard

Som administrator i Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23.

Frederiksberg, den 22. marts 2024

Administrator

Ejendomsadministration Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Køge, den 22. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note	2023 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022 DKK
		budget 2023 DKK	budget 2024 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	2.215.914	2.215.900	2.215.900	2.110.394
2 Vaskeriregnskab	20.919	0	0	15.027
3 Antenne	-197	-5.000	-5.000	-2.769
4 Indtægter arbejdsdag	7.014	0	0	11.832
Indtægter i alt	2.243.650	2.210.900	2.210.900	2.134.484
5 Vedligeholdelse, løbende	-116.634	-200.000	-200.000	-83.203
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.323.100	-3.087.200	-1.100.000	-27.550
7 Ejendomsskat og forsikringer	-228.880	-226.300	-235.300	-226.659
8 Forbrugsafgifter	-118.672	-116.000	-133.600	-116.548
9 Renholdelse	-106.950	-118.000	-142.300	-105.912
10 Administrationsomkostninger	-188.310	-203.400	-209.100	-166.567
11 Foreningsomkostninger	-40.658	-57.700	-63.000	-62.504
Omkostninger i alt	-3.123.204	-4.008.600	-2.083.300	-788.943
Resultat før af- og nedskrivninger	-879.554	-1.797.700	127.600	1.345.541
Resultat før finansielle poster	-879.554	-1.797.700	127.600	1.345.541
12 Finansielle indtægter	255	0	0	0
12 Finansielle omkostninger	-251.246	-253.400	-244.700	-270.956
Finansielle poster i alt	-250.991	-253.400	-244.700	-270.956
Resultat før skat	-1.130.545	-2.051.100	-117.100	1.074.585
Skat af årets resultat	0	0	0	2.600
Årets resultat	-1.130.545	-2.051.100	-117.100	1.077.185

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Andre reserver"	0	0	0	532.505
Overført til "Andre reserver" i alt	0	0	0	532.505
Overført til "Overført resultat":				
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	550.630	550.600	566.600	544.680
Overført restandel af årets resultat	-1.681.175	-2.601.700	-683.700	0
Overført til "Overført resultat" i alt	-1.130.545	-2.051.100	-117.100	544.680
I alt	-1.130.545	-2.051.100	-117.100	1.077.185

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
13	Ejendom	92.600.000	92.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		92.600.000	92.600.000
Anlægsaktiver i alt		92.600.000	92.600.000
	Restancer, andelshavere	0	19.318
14	Andre tilgodehavender	57.741	60.296
15	Periodeafgrænsningsposter	123.259	119.909
Tilgodehavender i alt		181.000	199.523
16	Likvide beholdninger	920.264	2.596.119
Omsætningsaktiver i alt		1.101.264	2.795.642
Aktiver i alt		93.701.264	95.395.642

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.472.523	2.472.523
	Reserve for opskrivninger	32.600.000	32.600.000
	Overført resultat	31.055.163	30.121.228
	Egenkapital før andre reserver	66.127.686	65.193.751
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	5.786.273	7.850.753
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.690.980	4.690.980
	Andre reserver i alt	10.477.253	12.541.733
	Egenkapital i alt	76.604.939	77.735.484
17	Gæld til realkreditinstitutter	16.006.965	16.563.607
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.006.965	16.563.607
17	Gæld til realkreditinstitutter	556.642	550.630
	Modtagne forudbetalinger og deposita	435.135	443.229
18	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.051	66.306
19	Anden gæld	35.532	36.386
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.089.360	1.096.551
	Gældsforpligtelser i alt	17.096.325	17.660.158
	Passiver i alt	93.701.264	95.395.642
20	Eventualforpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af andelsværdi		
23	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til			Egenkapital i alt
				Andelskrone (egenkapital reserver) uden værdiforring i alt ejendommen	imødegåelse af lse af ejendommen	Reserveret til vedligeholdel se af ejendommen	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	2.472.523	25.800.000	33.927.298	62.199.821	3.500.000	4.158.475	69.858.296
Regulering, opskrivning af ejendom	0	6.800.000	0	6.800.000	0	0	6.800.000
Øvrige egenkapitalbevægelser 1	0	0	-532.505	-532.505	0	532.505	0
Regulering andre reserver	0	0	-4.350.753	-4.350.753	4.350.753	0	0
Årets resultat	0	0	1.077.188	1.077.188	0	0	1.077.188
Saldo pr. 31.12.22	2.472.523	32.600.000	30.121.228	65.193.751	7.850.753	4.690.980	77.735.484
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	2.472.523	32.600.000	30.121.228	65.193.751	7.850.753	4.690.980	77.735.484
Regulering andre reserver	0	0	2.064.480	2.064.480	-2.064.480	0	0
Årets resultat	0	0	-1.130.545	-1.130.545	0	0	-1.130.545
Saldo pr. 31.12.23	2.472.523	32.600.000	31.055.163	66.127.686	5.786.273	4.690.980	76.604.939

	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
--	---	---	---	-------------

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	2.215.914	2.215.900	2.215.900	2.110.394
I alt	2.215.914	2.215.900	2.215.900	2.110.394

2. Vaskeriregnskab

Indbetalt af medlemmer	43.748	0	0	34.368
Afholdte udgifter	-8.433	0	0	-9.388
Internetforbindelse	-14.396	0	0	-9.953
I alt	20.919	0	0	15.027

3. Antenne

Indbetalt af medlemmer	118.336	0	0	108.839
Afholde udgifter	-118.533	-5.000	-5.000	-111.608
I alt	-197	-5.000	-5.000	-2.769

4. Indtægter arbejdsdag

Indtægter arbejdsdag	7.000	0	0	11.250
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	0	0	0	582
Øvrige indtægter	14	0	0	0
I alt	7.014	0	0	11.832

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	0	2.958
Småanskaffelser	8.710	0	0	0
Murer	0	0	0	2.250
VVS	27.381	0	0	6.689
Varmeanlæg	0	0	0	14.373
Elektriker	11.317	0	0	17.005
Gårdsplads og vej	11.571	0	0	8.453
Låseservice og skilte	1.033	0	0	2.950
Diverse	10.437	0	0	10.159
Dørtelefonanlæg	25.820	0	0	0
Serviceabonnement, måtter	20.365	0	0	18.366
Budget	0	200.000	200.000	0
I alt	116.634	200.000	200.000	83.203

6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Altaner/døre og elinstallation	2.323.100	3.087.200	1.100.000	83.050
Badeværelses gulve	0	0	0	34.500
Regulering 2021, bogført dobbelt	0	0	0	-90.000
I alt	2.323.100	3.087.200	1.100.000	27.550

7. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	141.313	141.300	145.300	141.313
Forsikringer	87.567	85.000	90.000	85.346
I alt	228.880	226.300	235.300	226.659

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Forbrugsafgifter

El, fællesarealer	29.134	34.000	34.000	34.215
Renovation	89.538	82.000	99.600	82.333
I alt	118.672	116.000	133.600	116.548

9. Renholdelse

Vicevært, lønninger	68.294	68.000	73.000	65.253
Trappevask	27.961	30.000	30.000	25.637
Vinduespolering	8.800	0	8.800	6.600
Graffitifjernelse	150	0	500	0
Sociale ydelser	933	0	0	314
Anden vedligeholdelse (måtterservice og container)	812	20.000	30.000	8.108
I alt	106.950	118.000	142.300	105.912

10. Administrationsomkostninger

Telefon	5.427	8.000	6.000	8.168
Kontorartikler	4.377	2.000	5.000	2.693
Administrationshonorar	116.600	116.600	117.000	94.861
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.300	27.800	29.100	27.000
Revision, res tidl. år	500	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	20.339	19.000	21.000	19.131
Advokathonorar	0	10.000	10.000	0
Gebyrer m.v.	9.100	8.000	10.000	10.615
Bidrag til arrangementer	3.079	10.000	10.000	274
Tab og vinding, fraflyttere	0	0	0	3.802
Hosting	588	1.000	1.000	23
Andre administrationsomkostninger	0	1.000	0	0
I alt	188.310	203.400	209.100	166.567

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

11. Foreningsomkostninger

Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.950	8.000	8.000	3.950
Valuarvurdering	18.750	19.000	19.000	41.250
ABF kontingent	8.980	8.700	9.000	8.700
Bestyrelsesomkostninger	4.832	10.000	10.000	6.636
Arbejdsweekend	3.044	0	3.000	1.968
Repræsentation	1.102	2.000	3.000	0
Øvrige omkostninger	0	10.000	10.000	0
Drift af fællesrum	0	0	1.000	0
I alt	40.658	57.700	63.000	62.504

12. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	251.246	253.400	244.700	259.371
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	11.585
I alt	251.246	253.400	244.700	270.956

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
13. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.23	60.000.000	60.000.000
Kostpris pr. 31.12.23	60.000.000	60.000.000
Opskrivninger pr. 01.01.23	32.600.000	25.800.000
Opskrivninger i året	0	6.800.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	32.600.000	32.600.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	92.600.000	92.600.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	60.000.000	60.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 26. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,15% (DCF-model).

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

14. Andre tilgodehavender

Inbetalt a conto	-280.080	-262.900
Fjernvarmeomkostning	323.034	305.651
Varmeregnskab i alt	42.954	42.751
Indbetalt a conto	-102.070	-89.775
Vandomkostninger	108.662	106.537
Vandregnskab i alt	6.592	16.762
Andre tilgodehavender, arbejdsdag	7.000	0
Andre tilgodehavender, fraflyttere	1.195	0
Mellemregning administrator	0	783
Øvrige andre tilgodehavender i alt	8.195	783
I alt	57.741	60.296

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	86.346	84.310
Forudbetalt ABF	6.960	6.660
Forudbetalt YouSee	26.434	23.620
Forudbetalt TDC	0	2.700
Forudbetalt måtteservice	3.519	2.619
I alt	123.259	119.909

16. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Danske Bank, foreningskonto	883.657	2.561.578
Danske Bank, vaskerikonto	25.043	25.037
Danske Bank, bestyrelseskonto	6.375	4.827
Danske Bank, viceværtskonto	5.189	4.677
I alt	920.264	2.596.119

17. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Realkredit Danmark, lån nr 001, Kontantlån, Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	16.243.048	78,51	26 år	1,1428 %	223.194	473.896	11.398.328	14.264.581
Realkredit Danmark lånnr. 002, Kontantlån, Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	2.531.000	72,25	27 år	0,7452 %	28.052	76.734	1.715.606	2.299.026
Gæld til realkreditinstitutter i alt					251.246	550.630	13.113.934	16.563.607

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	16.563.607	556.642	16.006.965	13.718.928
I alt	16.563.607	556.642	16.006.965	13.718.928

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
18. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisor	28.300	27.000
Kreditorer	9.915	6.176
Skyldige omkostninger	23.836	33.130
I alt	62.051	66.306

19. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	3.514	2.506
ATP og andre sociale ydelser	26	686
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	3.540	3.192
Mellemregning med fraflyttere	25.000	0
Mellemregning med andelshavere	6.992	33.194
Øvrig anden gæld i alt	31.992	33.194
Anden gæld, kortfristet i alt	35.532	36.386

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 18.770.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	66.127.686
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.563.607
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.113.934
Ejendom valuarvurdering 9. januar 2020	85.800.000
Ejendom valuarvurdering 26. februar 2024	-92.600.000
<hr/>	
Korrekationer i henhold til andelsboligloven i alt	-3.350.327
<hr/>	
Samlet andelsværdi	62.777.359
<hr/>	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.472.523
<hr/>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	25,39
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 12. april 2023)	25,39
<hr/>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 9. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,1 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

23. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	40	2.941	2.941
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	40	2.941	2.941

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1977.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1905.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

23. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.800.000	85.800.000	29.174	29.174
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.477.253	12.541.733	3.562	4.264
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			12	15
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			82	81
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	184.659	175.866	753	718
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

23. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.23	31.12.22

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	21.346	21.346
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.439	5.054
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	26.785	26.400

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023	2022	2021

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-384	366	307
R	Årets afdrag	187	185	184

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	40	28	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	790	9	64
M3	Vedligeholdelse i alt	830	37	98

24. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2023

		<u>31/12 2023</u> kr.
Disponible beløb:		
Andre tilgodehavender	57.700	
Periodeafgrænsningsposter	123.300	
Likvide beholdninger	<u>920.300</u>	1.101.300
Diverse gældsposter:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.100	
Anden gæld	<u>35.500</u>	<u>97.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2023		<u><u>1.003.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2023		2.693.000
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>-8.100</u>
		2.684.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>1.681.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2023		<u><u>1.003.700</u></u>
Likviditetsudvikling i budget 2024:		
Budget 2022/23 (ekskl. næste års afdrag)		-117.100
Næste års afdrag		<u>-566.600</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2024		<u><u>320.000</u></u>

Christoffer Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christoffer Østergaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Mariendalsvej 62-64 (134)
ID: 41c37135-5453-4552-a005-655a5715e6de
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2024 kl.: 09:33:46
Underskrevet med MitID



Philip Stenkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Administrator
ID: 6f001160-a61b-4959-bf50-a10774d1f7c4
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 09:14:22
Underskrevet med MitID



Lotte Trier

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lise Lotte Trier
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Mariendalsvej 62-64 (134)
ID: d3a18400-1921-471a-a5e3-1fb7b3c2619b
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 21:27:55
Underskrevet med MitID



Gritt Bykilde

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gritt Bykilde
Kasserer
På vegne af A/B Mariendalsvej 62-64 (134)
ID: cd7a30ca-0e5b-4492-85ca-4da9f43078cf
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 17:21:42
Underskrevet med MitID



Visning fravalgt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mette Skov Hansen
Næstformand
På vegne af A/B Mariendalsvej 62-64 (134)
ID: 4f606db7-e074-4da9-94da-91156cc0ca2b
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2024 kl.: 20:21:09
Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Østergaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
ID: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 22:20:28
Underskrevet med MitID

