A/B Jutlandia Hus
Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den / 2024

_____
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for A/B Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, 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 resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2024

Bestyrelse

Thomas Kjellberg Christensen, formand

Hans Haugaard Jensen

Per Anders Holm

Karsten Sporup

Eli Skop

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 20. februar 2024

Administrator:

_____

DEAS A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jutlandia Hus

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven, Andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 og foreningens 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 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.

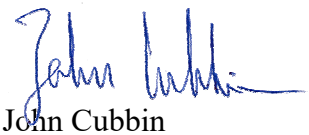
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat
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.

Roskilde, den 20. februar 2024

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55



John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Jutlandia Hus Matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København Beliggende Erik Eriksens Gade 7-11 2300 København S CVR-nr.: 27 89 47 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Kjellberg Christensen, formand Hans Haugaard Jensen Per Anders Holm Karsten Sporup Eli Skop
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revision	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Danske Bank Strødamvej 46 2100 København Ø

Regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jutlandia Hus 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere og parkeringsleje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Regnskabspraksis - fortsat

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

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

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.

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunket 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 balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 32 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital
Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital - fortsat
Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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 lånoptagelse 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.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i Andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret) 2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Boligafgift	3.110.800	3.110.812	3.020.206
	Parkering	185.000	184.800	174.300
	Parkering, tomgang	-30.000	-28.000	-25.150
	INDTÆGTER	**3.265.800**	**3.267.612**	**3.169.356**
	Ejendomsomkostninger			
	Ejendomsskatter, afgifter og renovation	942.900	942.789	906.831
	Forsikringer og abonnementer	182.600	181.672	161.136
	Grundejerforening	60.000	58.352	59.300
	El	135.000	78.223	133.952
2	Reparation og vedligeholdelse	1.091.000	1.252.438	136.981
3	Ejendomsservice/renholdelse	219.500	205.814	192.944
		2.631.000	**2.719.288**	**1.591.144**
	Administrationsomkostninger			
	Administration	54.000	50.375	48.905
	Revision	27.000	26.000	24.350
	Energimærke	0	16.000	0
4	Andre honorarer	28.000	28.243	27.446
5	Møde- og foreningsomkostninger	28.000	29.343	20.193
10	Afskrivning, kurstab	42.000	41.796	41.796
		179.000	**191.757**	**162.690**
	OMKOSTNINGER	**2.810.000**	**2.911.045**	**1.753.834**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

Note		Budget (ej revideret) 2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
	RESULTAT FØR RENTER	**455.800**	**356.567**	**1.415.522**
	Finansielle indtægter	0	866	0
6	Finansielle omkostninger	493.000	493.268	505.945
	DRIFTSRESULTAT	**-37.200**	**-135.835**	**909.577**
	Forslag til resultatdisponering:			
10	Betalte prioritetsafdrag	652.500	652.639	647.808
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-706.000	-867.438	248.019
	Overført resultat	16.300	78.964	13.750
		-37.200	**-135.835**	**909.577**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2023 kr.	2022 kr.
7	Ejendom	104.783.469	104.783.469
	Materielle anlægsaktiver	**104.783.469**	**104.783.469**
9	Andre tilgodehavender	26.111	49.131
	Tilgodehavender	**26.111**	**49.131**
	Bankbeholdning	604.992	1.328.436
	Likvide beholdninger	**604.992**	**1.328.436**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**631.103**	**1.377.567**
	AKTIVER	**105.414.572**	**106.161.036**

Balance 31. december

Passiver

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
	Overført resultat m.v.	231.445	-500.158
	Egenkapital ekskl. reserver	**56.626.560**	**55.894.957**
	Andre reserver **(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)**		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	620.915	1.488.353
	Andre reserver	**620.915**	**1.488.353**
	EGENKAPITAL	**57.247.475**	**57.383.310**
10	Prioritetsgæld	47.399.763	48.015.472
	Langfristede gældsforpligtelser	**47.399.763**	**48.015.472**
10	Prioritetsgæld	657.505	652.639
8	Varme- og vandregnskab 2023	30.179	35.247
11	Skyldige omkostninger	79.650	74.368
	Kortfristede gældsforpligtelser	**767.334**	**762.254**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**48.167.097**	**48.777.726**
	PASSIVER	**105.414.572**	**106.161.036**

12 Eventualforpligtelser
13 Nøgleoplysninger
14 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital primo kr.	Periodens resultat-fordeling kr.	I alt Ultimo kr.
Andelsindskud	56.395.115	0	56.395.115
Overført resultat m.v.	-500.158	731.603	231.445
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.488.353	-867.438	620.915
	57.383.310	**-135.835**	**57.247.475**

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 7, 9 og 11, 2300 København S.

	2023 kr.	2022 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Løbende:		
Døre, vinduer og vægge	4.600	21.601
Nøgler, skilte m.v.	12.916	5.854
El-anlæg	19.912	10.677
VVS-anlæg	18.550	26.708
Malerarbejde efter vandskade	6.431	0
Vand- og varme-anlæg	46.851	0
Kloakanlæg	1.134	0
Låger og porte	7.743	495
Tag	0	10.263
Udbedring efter vandindtrængen i kælder	0	8.133
Beplantning	1.784	0
Diverse	609	0
	120.530	**83.731**
Genopretning og renovering:		
Maling af udvendigt hegn	0	53.250
Udskiftning af branddør i kælder	27.411	0
Aluminium, kælderport	70.313	0
Brandalarmering af P-kælder	127.280	0
Renovering tagterrasser	906.904	0
	1.131.908	**53.250**
Vedligeholdelse i alt	**1.252.438**	**136.981**
3 Ejendomsservice/renholdelse		
Rengøring, storskrald m.v.	107.949	99.110
Vinduespolering	91.185	86.819
Rengøring, parkeringskælder	0	2.569
Diverse	6.680	4.446
	205.814	**192.944**

Noter

		2023 kr.	2022 kr.
4	**Andre honorarer**		
	Varme- og vandregnskab, inkl. honorar DEAS A/S	27.743	26.946
	Oprettelse af MitID m.v.	500	0
	Hvidvask Mastercard	0	500
		28.243	**27.446**
5	**Møde- og foreningsomkostninger**		
	Porto og gebyrer	8.593	7.334
	Mødeudgifter m.v., inkl. bestyrelsesmiddag	17.682	11.950
	Beboeraktiviteter	1.470	909
	Gaver	1.598	0
		29.343	**20.193**
6	**Finansielle omkostninger**		
	Renteudgifter bank	0	5.248
	Prioritetsrenter og bidrag	493.268	500.697
		493.268	**505.945**
7	**Ejendom**		
	Bogført værdi 1. januar	104.783.469	104.783.469
	Regulering til anskaffelsessum	0	0
		104.783.469	**104.783.469**
	Offentlig ejendomsvurdering for 2020 udgør kr. 227.000.000.		
8	**Varme- og vandregnskab 2023**		
	Aconto varme- og vandbidrag	474.910	455.640
	Forbrug	-444.731	-420.393
		30.179	**35.247**

Noter

		2023 kr.	2022 kr.
9	**Andre tilgodehavender**		
	Boligafgift	573	573
	Udlæg beboere	1.040	0
	Årsopgørelser varme og vand	15.774	43.683
	HJE - service af ventilation	7.974	0
	Igangværende salg andele	0	4.125
	Andre tilgodehavender	750	750
		26.111	**49.131**

10 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD, obl.lån, 0,50%, restløbetid 27 år og 3 mdr.	271.665	0	30.185.000	20.851.798
RD kontantlån, 0,7436% restløbetid 27 år og 3 mdr.	221.603	652.639	18.969.418	14.580.363
Kurstab nom. 30.185.000	-	-	-1.097.150	-
	493.268	**652.639**	**48.057.268**	**35.432.161**

	2023 kr.	2022 kr.
Kurstab		
Kurstab lån nom. 30.185.000, kurs 95,846	1.253.885	1.253.885
Afskrivning 30 år	-156.735	-114.939
Saldo pr. 31. december	**1.097.150**	**1.138.946**
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	657.505	652.639
Lang del af gæld (mere en 1 år)	47.399.763	48.015.472
	48.057.268	**48.668.111**
Restgæld efter 5 år, afrundet	45.817.500	46.494.800

Noter

		2023 kr.	2022 kr.
11	**Skyldige omkostninger**		
	Revision	26.000	25.500
	Rengøring	10.489	6.701
	VVS og El-anlæg	17.841	0
	Tagdækning	0	10.263
	El	14.768	18.956
	Nøgledepositum	9.418	9.418
	Diverse	1.134	3.530
		79.650	**74.368**

12 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Havnestad er der tinglyst ejerpantebrev for i alt t.kr. 97 på foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve store t.kr. 30.185 og t.kr. 21.406, med sikkerhed i foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ansvarsforsikring
Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på t.kr. 500.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

13 Nøgleoplysninger

		31.12.23 Antal	31.12.23 BBR Areal	31.12.22 BBR Areal
B1	Andelsboliger	40	4.935	4.935
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	1.153	1.153
B6	**I alt**	**40**	**6.088**	**6.088**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	x	

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Værdi divideret med m² ultimo året kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	227.000.000	37.286
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	620.915	102

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,27%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	259.234	x 12	/ 4.935	630
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2023 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2021 kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m² de sidste 3 år	-28	184	182

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	38.798	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.632	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	48.430	

	Forklaring på udregning	Vedligehol (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2023 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2021 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	14	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	186	9	13
M3	Vedligeholdelse i alt	206	23	29

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2023 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2021 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste 3 år	132	131	130

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt
Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnede nøgletal	**Kr. pr. kvm. andel**
Anskaffelsessum	21.233
Offentlig ejendomsvurdering	45.998
Foreslået andelsværdi	38.798
Gæld	9.760
Boligafgift	630
	I pct.
Drift af totale udgifter	71,75%
Renter af totale udgifter	12,16%
Afdrag af totale udgifter	16,09%

Noter

14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

		2023 kr.	2022 kr.
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		56.626.560	55.894.957
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	227.000.000		227.000.000
Bogført værdi af ejendom	-104.783.469	122.216.531	-104.783.469
Bogført værdi af prioritetsgæld	48.057.268		48.668.111
Kontantværdi	-35.432.161	12.625.107	-34.635.925
		191.468.198	**192.143.674**

Beregnet værdi pr. andelskrone:

Reguleret egenkapital =	191.468.198		
Samlet andelsindskud	56.395.115	**3,40**	**3,41**

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 3,40. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Noter

14 Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdi

Nr.	Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2023 kr.
1	Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.658.233
2	Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.365.279
3	Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.753.435
4	Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.469.947
5	Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.848.346
6	Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.565.149
7	Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	5.038.753
8	Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.745.804
9	Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	5.228.868
10	Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.935.917
11	Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	5.418.981
12	Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	4.135.490
13	Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	8.299.369
14	Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.869.390
15	Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	4.173.632
16	Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.869.390
17	Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	4.173.632
18	Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.964.301
19	Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	4.268.542
20	Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	4.059.503
21	Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	4.363.745
22	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	4.249.618
23	Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.458.657
24	Erik Eriksens Gade 9, 5. tv.	1.307.680	4.439.731
25	Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.648.770
26	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.837.055
27	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.837.055
28	Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.869.390
29	Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.552.030
30	Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.869.390
31	Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.637.480
32	Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.964.301
33	Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.742.143
34	Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	4.059.503
35	Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.827.593
36	Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	4.249.618
37	Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.932.258
38	Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.439.731
39	Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	6.207.820
40	Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	9.440.344
	Afrunding	1	5
		56.395.115	**191.468.198**