



**ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOHUS**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

## INDHOLDSFORTEGNELSE



Side

### Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

### Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-22
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21-22
---------------------------	-------



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Kongohus Kongovej 2 - 4 og Kastrupvej 149 - 153 2300 København S  Ejendomme: matr. nr. 3852 Sundbyøster, København  CVR-nr.: 74 34 39 10 Stiftet: 5. september 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Patrick Bassing, formand Lucas Brorson Hagenflindt Rikke Folmann Pedersen Birgitte Løndahl Graff
<b>Administrator</b>	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Kongohus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings 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 aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Patrick Bassing  
Formand

\_\_\_\_\_  
Lucas Brorson Hagenflindt

\_\_\_\_\_  
Rikke Folmann Pedersen

\_\_\_\_\_  
Birgitte Løndahl Graff

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Kongohus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Kgs. Lyngby, den 21. marts 2024

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Newsec Property Asset  
Management Denmark A/S



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kongohus*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kongohus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

København, den 21. marts 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kongohus for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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 indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.





## 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). 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.

### 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 15, 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 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

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



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		1.239.604	1.243.476	1.221.603
Vaskeriindtægter.....		59.400	59.400	51.150
Øvrige indtægter.....		2.357	0	261
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.301.361</b>	<b>1.302.876</b>	<b>1.273.014</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-109.887	-110.250	-106.409
Forbrugsafgifter.....	2	-206.420	-242.500	-217.316
Renholdelse.....	3	-166.205	-162.900	-145.658
Vedligeholdelse.....	4	-229.556	-552.500	-315.784
Administration.....	5	-178.516	-198.650	-177.717
Vaskeriomkostninger.....	6	-7.616	-19.650	-18.120
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-898.200</b>	<b>-1.286.450</b>	<b>-981.004</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>403.161</b>	<b>16.426</b>	<b>292.010</b>
Andre finansielle indtægter.....	7	1.224	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	-37.052	-39.000	-43.965
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-35.828</b>	<b>-39.000</b>	<b>-43.965</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>367.333</b>	<b>-22.574</b>	<b>248.045</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		367.333	-22.574	248.045
Afdrag på prioritetsgæld.....		-39.171	-39.200	-38.101
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer.....		7.616	7.616	7.616
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>335.778</b>	<b>-54.158</b>	<b>217.560</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejendom.....		42.884.769	42.577.153
Vaskemaskiner.....		15.231	22.847
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9</b>	<b>42.900.000</b>	<b>42.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>42.900.000</b>	<b>42.600.000</b>
Mellemregning, beboere.....		0	21.602
Periodeafgrænsningsposter.....		14.538	35.921
Antenneregnskab.....		1.714	17.217
Tilgodehavender.....		16.252	74.740
Likvide beholdninger.....	10	5.355.937	1.464.346
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.372.189</b>	<b>1.539.086</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>48.272.189</b>	<b>44.139.086</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		238.252	238.252
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		39.311.527	39.003.911
Overført resultat.....		-1.069.993	-636.025
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>38.479.786</b>	<b>38.606.138</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		4.835.561	4.034.259
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).</b>		<b>4.835.561</b>	<b>4.034.259</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>4.835.561</b>	<b>4.034.259</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>43.315.347</b>	<b>42.640.397</b>
Prioritetsgæld.....	11	1.208.487	1.248.673
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.208.487</b>	<b>1.248.673</b>
Prioritetsgæld.....	11	40.185	39.170
Mellemregning, beboere.....		3.579.698	0
Mellemregning administrator.....		2.000	0
Anden gæld.....	12	59.270	145.556
Varmeregnskab.....		67.202	65.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.748.355</b>	<b>250.016</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.956.842</b>	<b>1.498.689</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>48.272.189</b>	<b>44.139.086</b>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		



## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	238.252	238.252
	<b>238.252</b>	<b>238.252</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	39.003.911	38.603.910
Årets tilgang.....	307.616	407.617
Årets afskrivning, tilbageført opskrivning af foreningens ejendom.....	0	-7.616
	<b>39.311.527</b>	<b>39.003.911</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-636.024	-235.397
Årets afskrivning, tilbageført opskrivning af foreningens ejendom.....	0	7.616
Overførsel til/fra andre reserver.....	-801.302	-656.289
Årets resultat.....	367.333	248.045
	<b>-1.069.993</b>	<b>-636.025</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>38.479.786</b>	<b>38.606.138</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	4.034.259	3.377.970
Overførsel til/fra overført resultat.....	801.302	656.289
	<b>4.835.561</b>	<b>4.034.259</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>4.835.561</b>	<b>4.034.259</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>4.835.561</b>	<b>4.034.259</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>43.315.347</b>	<b>42.640.397</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023 kr.</b>	<b>Budget 2023 kr.</b>	<b>Regnskab 2022 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>1</b>
Ejendomsskat.....	65.032	65.050	63.260	
Bygningsforsikring.....	42.304	42.500	40.659	
Skadedyrsforsikring.....	975	1.100	953	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.576	1.600	1.537	
	<b>109.887</b>	<b>110.250</b>	<b>106.409</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>2</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	44.555	65.000	62.856	
Vandforbrug.....	60.456	75.000	68.476	
Renovation.....	99.909	100.000	83.490	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.500	2.500	2.494	
	<b>206.420</b>	<b>242.500</b>	<b>217.316</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>3</b>
Rengøring, indvendigt.....	135.868	135.000	125.128	
Vinduespolering.....	4.861	4.900	4.463	
Øvrig renholdelse.....	6.859	0	0	
Snerydning, grus og saltning.....	17.554	20.000	15.147	
Artikler, fællesarealer.....	1.063	3.000	920	
	<b>166.205</b>	<b>162.900</b>	<b>145.658</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>				<b>4</b>
Beplantninger.....	290	0	300	
Inventar.....	2.834	2.500	574	
Facader.....	0	0	16.000	
Varmeanlæg.....	6.244	0	2.616	
Dørautomatik, indvendige.....	0	0	1.444	
Tag.....	25.491	0	0	
Bygning, udvendig diverse.....	3.415	0	419	
Indvendige vægge.....	0	0	28.125	
Porte.....	0	0	771	
Bygning, indvendig diverse.....	117.000	0	154.188	
Afløbsinstallationer.....	37.098	0	33.287	
Vandinstallationer.....	36.859	0	73.136	
El-installationer.....	0	0	4.924	
Juleudsmykning.....	325	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	550.000	0	
	<b>229.556</b>	<b>552.500</b>	<b>315.784</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023 kr.</b>	<b>Budget 2023 kr.</b>	<b>Regnskab 2022 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Administration</b>				<b>5</b>
Administration.....	66.207	66.200	64.613	
Anden administration.....	4.999	4.900	9.402	
Revisoromkostninger.....	24.375	22.000	22.375	
Valuar.....	19.000	19.000	18.750	
Varmeregnskabshonorar.....	8.801	7.700	7.405	
Kontingenter.....	8.056	8.000	7.726	
Kontorartikler mv.....	23	600	0	
Konsulentbistand.....	17.375	9.000	8.064	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	16.699	19.250	19.250	
Generalforsamling.....	0	1.000	0	
Møder.....	1.504	9.000	8.575	
Fællesarbejder.....	5.234	4.000	3.642	
Fester.....	0	20.000	830	
Repræsentation.....	0	1.000	813	
Fotokopiering og IT.....	682	1.500	1.340	
Telefon og porto.....	0	0	12	
Bankgebyrer m.m.....	5.561	5.500	4.920	
	<b>178.516</b>	<b>198.650</b>	<b>177.717</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>6</b>
Forbrugsmaterialer.....	0	2.000	273	
Vedligeholdelse.....	0	10.000	10.231	
Afskrivning vaskeri.....	7.616	7.650	7.616	
	<b>7.616</b>	<b>19.650</b>	<b>18.120</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>7</b>
Renteindtægter bank.....	1.224	0	0	
	<b>1.224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>8</b>
Renteomkostninger bank.....	0	0	5.864	
Prioritetsrenter.....	37.052	39.000	38.101	
	<b>37.052</b>	<b>39.000</b>	<b>43.965</b>	



## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>9</b>
	Ejendom	Vaskemaskiner	
Kostpris 1. januar 2023.....	3.519.930	76.159	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>3.519.930</b>	<b>76.159</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	39.057.223	0	
Årets opskrivninger .....	307.616	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>39.364.839</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	53.312	
Årets afskrivninger .....	0	7.616	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>60.928</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>42.884.769</b>	<b>15.231</b>	
Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen: Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor.			
Budgetperiode:	10 år		
Afkastkrav ekskl. inflation:	3,60%		
Leje efter modernisering:	1.725 kr./ m2		
Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.			
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 3.596.089.			
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>10</b>
Arbejdernes Landsbank 5321 - 0000 253 014.....	5.355.937	1.456.238	
Arbejdernes Landsbank 5314 - 0000 246 568.....	0	8.108	
	<b>5.355.937</b>	<b>1.464.346</b>	





## NOTER

Note

### Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit.....	1.287.843	39.171	37.052	1.248.672	1.131.634
	<b>1.287.843</b>	<b>39.171</b>	<b>37.052</b>	<b>1.248.672</b>	<b>1.131.634</b>
				<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....				40.185	39.170
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				1.208.487	1.248.673
				<b>1.248.672</b>	<b>1.287.843</b>
Restgæld efter 5 år.....				1.037.057	1.081.573

#### Informationer om indregnede lån

Nykredit 2,5% konvertibelt kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.500, rentesats 2,57% p.a., restløbetid 23,25 år



## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>12</b>
Skyldig revisor.....	24.375	22.375	
Diverse omkostningskreditorer.....	34.895	123.181	
	<b>59.270</b>	<b>145.556</b>	

### Eventualposter mv.

13

#### Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.249, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 42.900.

Der er lyst en pantstiftende servitut vedrørende vejanlæg på t.kr. 1.

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022		31-12-2021	
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	1.876	1.876	1.876	1.876
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>33</b>	<b>1.876</b>	<b>1.876</b>	<b>1.876</b>	<b>1.876</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.900.000		22.868
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.835.561		2.578
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		11	

**Nøgleoplysninger (fortsat)**

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

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	663
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	102	132	196

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	20.574
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-221
K3 Teknisk andelsværdi	20.353

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	181	168	122
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	181	168	122

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88 %
--	------

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	20	20	21



## NOTER

Note

16

### Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 38.479.786.

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 9).....	3.596.089
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	42.900.000
3. Kontantejendomsværdi.....	26.500.000

Ejendommen blev den 20. december 2023 vurderet af valuarfirmaet Savills til en kontant handelspris på kr. 42.900.000 pr. 31. december 2023.

Vurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den nuværende, skal denne værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Andre væsentlige ikke-driftsafledte ændringer skal ligeledes indregnes i beregningen.

Der er den 22. februar 2024 stillet lovforslag om bl.a. ændring af gyldighedsperioden for valuarvurderinger. Hvis forslaget vedtages, som forventet, så er en valuarvurdering fremover gældende i 42 måneder og kan dermed benyttes i tre løbende regnskabsår. En vurdering pr. 31. december 2023 kan derfor benyttes i årsrapporterne for 2023 - 2025 til beregning af andelsværdien. Reglerne gælder ligeledes tidligere indhentede vurderinger, og de forventes gældende fra den 15. april 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 udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		38.479.786
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	42.900.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>42.900.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.248.672	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.131.634</u>	117.038
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>38.596.824</b>
	<u>38.596.824</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	238.252	162,00

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{38.596.824}{238.252} \times \text{andelsindskud}$$



## NOTER

## Note

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 162,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 162,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Kastrupvej 149, st. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, st. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 1. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 1. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 2. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 149, 2. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, st. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, st. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 1. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 1. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 2. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 151, 2. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, st. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, st. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 1. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 1. th.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 2. tv.....	6.985	1.131.570
Kastrupvej 153, 2. th.....	6.985	1.131.570
Kongovej 2, st. tv.....	7.366	1.193.292
Kongovej 2, st. th.....	8.890	1.440.180
Kongovej 2, 1. tv.....	7.366	1.193.292
Kongovej 2, 1. th.....	8.890	1.440.180
Kongovej 2, 2. tv.....	7.366	1.193.292
Kongovej 2, 2. th.....	8.890	1.440.180
Kongovej 4, st. tv.....	4.826	781.812
Kongovej 4, st. th.....	7.366	1.193.292
Kongovej 4, st. mf.....	8.890	1.440.180
Kongovej 4, 1. tv.....	5.080	822.960
Kongovej 4, 1. th.....	7.366	1.193.292
Kongovej 4, 1. mf.....	8.890	1.440.180
Kongovej 4, 2. tv.....	5.080	822.960
Kongovej 4, 2. th.....	7.366	1.193.292
Kongovej 4, 2. mf.....	8.890	1.440.180
	<b>238.252</b>	<b>38.596.824</b>

# 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.”

## Patrick Bassing

Bestyrelsesformand

Serienummer: bd83ab52-5b00-4267-bc46-916a73aa8706

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-24 09:24:42 UTC



## Lucas Brorson Hagenflindt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bbde825d-cb8c-4c27-bcd6-e67e0e23d2a9

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-24 15:15:31 UTC



## Alex Konstantin Andersen

Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296

Administrator

Serienummer: 8f52579f-128d-402e-b31a-c176ab1b343f

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-03-25 09:19:08 UTC



## Birgitte Løndahl Graff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5ae12b8a-c9f0-4c36-b76a-742dd1b79f96

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-03-26 16:33:15 UTC



## Rikke Folmann Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e77d64f7-76c1-4d56-935f-fc74cca91e8e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-28 14:28:30 UTC



## Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-28 14:31:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2AMSN-INXEL-42FNF-700M8-XBJSV-07L61

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**