

# A/B Nymindesgaard

Bechgaardsgade 9, Porten, 2100 København Ø  
CVR-nr. 53 41 67 13

## Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: JB1AJ-DWQQO-CN1IJ-1ZLCA-100BE-HUPWWW

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 25

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Nymindegård  
Bechgaardsgade 9, Porten  
2100 København Ø

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 53 41 67 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kim Eriksen  
Kåre Gade Petersen  
Mette Heidemann Gregersen  
Stig Mercebach  
Cathrine Matarese  
Martin Panduro

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for A/B Nymindegård.

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.

København, den 29. februar 2024

**Bestyrelse**

Kim Eriksen  
Formand

Kåre Gade Petersen

Mette Heidemann Gregersen

Stig Mercebach

Cathrine Matarese

Martin Panduro

**Til medlemmerne i A/B Nymindegård****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nymindegård 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Søborg, den 29. februar 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34080

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget		
		2023 DKK	2022 DKK	
	Boligafgifter, beboelse	5.152.680	5.152.680	5.152.680
1	Andre indtægter	2.070.925	2.124.600	2.003.079
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.223.605</b>	<b>7.277.280</b>	<b>7.155.759</b>
2	Vedligeholdelse, løbende	-1.006.925	-875.000	-498.597
3	Ejendomsskat og forsikringer	-1.395.295	-1.390.000	-1.304.411
4	Forbrugsafgifter	-646.998	-660.000	-605.673
5	Renholdelse	-803.994	-808.800	-772.806
6	Øvrige ejendomsomkostninger	-989.003	-402.000	-352.370
7	Administrationsomkostninger	-321.155	-424.000	-392.014
8	Øvrige foreningsomkostninger	-264.750	-286.000	-246.000
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-5.428.120</b>	<b>-4.845.800</b>	<b>-4.171.871</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.795.485</b>	<b>2.431.480</b>	<b>2.983.888</b>
9	Finansielle omkostninger	-726.891	-835.000	-782.431
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-726.891</b>	<b>-835.000</b>	<b>-782.431</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.068.594</b>	<b>1.596.480</b>	<b>2.201.457</b>

#### Forslag til resultatdisponering

	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.606.498	1.600.000	1.587.695
	Overført restandel af årets resultat	-537.904	-3.520	613.762
	<b>I alt</b>	<b>1.068.594</b>	<b>1.596.480</b>	<b>2.201.457</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	391.000.000	389.800.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>391.000.000</b>	<b>389.800.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>391.000.000</b>	<b>389.800.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	139.714	79.848
	Periodeafgrænsningsposter	118.630	120.829
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>258.344</b>	<b>200.677</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.631.701</b>	<b>6.977.819</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.890.045</b>	<b>7.178.496</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>400.890.045</b>	<b>396.978.496</b>

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	198.370	198.370
	Reserve for opskrivninger	309.952.650	309.247.535
	Overført resultat	6.570.710	620.116
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>316.721.730</b>	<b>310.066.021</b>
	Andre reserver	29.918.000	34.800.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>29.918.000</b>	<b>34.800.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>346.639.730</b>	<b>344.866.021</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	46.400.155	48.024.684
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>46.400.155</b>	<b>48.024.684</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	1.624.529	1.606.498
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	379.186	261.987
12	Anden gæld	5.846.445	2.219.306
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.850.160</b>	<b>4.087.791</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.250.315</b>	<b>52.112.475</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>400.890.045</b>	<b>396.978.496</b>
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andre reserver
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	198.370	304.683.688	6.918.659	26.300.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	4.563.847	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-8.500.000	8.500.000
Årets resultat	0	0	2.201.457	0
Saldo pr. 31.12.22	198.370	309.247.535	620.116	34.800.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	198.370	309.247.535	620.116	34.800.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	705.115	0	0
Regulering andre reserver	0	0	4.882.000	-4.882.000
Årets resultat	0	0	1.068.594	0
Saldo pr. 31.12.23	198.370	309.952.650	6.570.710	29.918.000

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

### 1. Andre indtægter

Antenneindtægter	328.250	372.000	304.806
Internet og telefon	149.688	150.000	151.482
Administration	576.682	568.800	575.354
Dagrenovation	445.368	450.000	387.882
Vand	449.988	450.000	446.464
Salgsaftaler	35.000	30.000	30.000
Vaskeriindtægter	57.149	75.000	78.291
Andre lejeindtægter	28.800	28.800	28.800
I alt	2.070.925	2.124.600	2.003.079

### 2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	630.000	0	421.108
Murer	34.500	0	0
Blikkenslager og VVS	72.575	0	2.431
Elektriker	25.675	0	9.309
Have- og gårdanlæg	232.246	0	36.653
Småarbejder	11.929	0	29.096
Budget		875.000	
I alt	1.006.925	875.000	498.597

### 3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.183.162	1.190.000	1.123.482
Forsikringer	212.133	200.000	180.929
I alt	1.395.295	1.390.000	1.304.411

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

#### 4. Forbrugsafgifter

El	236.229	230.000	220.960
Vand	410.769	430.000	384.713
I alt	646.998	660.000	605.673

#### 5. Renholdelse

Løn til vicevært	419.107	420.000	413.002
ATP og andre omkostninger til social sikring	1.748	1.800	1.748
Pension	42.970	45.000	42.455
Gebyr, Dataløn	6.062	7.000	6.037
Personaleomkostninger	20.342	20.000	11.865
Trappevask	313.767	315.000	297.699
I alt	803.996	808.800	772.806

#### 6. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	646.415	30.000	27.405
Kabel-tv/antenne	342.588	372.000	324.965
I alt	989.003	402.000	352.370

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

## 7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	81.739	150.000	152.303
Kontorartikler, porto m.v.	52.631	60.000	43.151
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	10.422	20.000	10.675
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	79.437	60.000	78.630
Revision	39.375	35.000	39.000
Advokathonorar	7.344	25.000	12.000
Bankgebyr og andre gebyrer	16.714	14.000	17.032
Bogføring	33.493	60.000	39.223
I alt	321.155	424.000	392.014

## 8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	0	20.000	0
Valuarvurdering	18.750	20.000	0
Bestyrelseshonorar	246.000	246.000	246.000
I alt	264.750	286.000	246.000

## 9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	726.891	775.000	750.478
Renter, bankkonto	0	60.000	31.953
I alt	726.891	835.000	782.431

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>10. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01	80.552.455	79.916.312
Tilgang i året	494.895	636.153
Kostpris pr. 31.12.23	81.047.350	80.552.465
Opskrivninger pr. 01.01	309.247.535	304.683.688
Opskrivninger i året	705.115	4.563.847
Opskrivninger pr. 31.12.23	309.952.650	309.247.535
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	391.000.000	389.800.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 25. januar 2024 af valuar Stig Plon Kjeldsen og investeringsanalytiker Thorbjørn Ribbjerg Erichsen, Savills.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,60%. En ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen. Ved en stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil værdien af ejendommen, alt andet lige, falde med DKK 34,5 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 39,9 mio.

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, vedligeholdelsesstand og øvrige risikoprofil.

**11. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,0780%, udløb 2050, opr. DKK 38.835.000	33.769.243
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,4304%, udløb 2050, opr. DKK 16.310.000	14.255.441
Gæld til realkreditinstitutter i alt	48.024.684

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	48.024.684	1.624.529	46.400.155	39.702.110
I alt	48.024.684	1.624.529	46.400.155	39.702.110



	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>12. Anden gæld</b>		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.266.795	1.374.048
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.153.614	-1.083.171
Varmeregnskab i alt	113.181	290.877
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	53.443	35.748
ATP og andre sociale ydelser	1.295	1.295
Pensionsbidrag	4.883	4.883
Feriepenge	15.237	16.288
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	74.858	58.214
Andelsoverdragelse m.v.	5.658.406	1.870.215
Øvrig anden gæld i alt	5.658.406	1.870.215
Anden gæld, kortfristet i alt	5.846.445	2.219.306

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 4.400, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 391.000. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for uudnyttet kassekredit hos Dansk Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 391.000. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 48.025, med oprindelig hovedstol t.DKK 55.145

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**14. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 3, (den fastholdte kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering)

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	316.721.730	310.066.021
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-391.000.000	-389.800.000
Valuarvurdering før 20. juni 2020	358.800.000	358.800.000
Regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld	48.024.684	49.631.182
Obligationsrestgæld til kursværdi	-38.486.210	-37.427.140
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-22.661.526	-18.795.958
Samlet andelsværdi	294.060.204	291.270.063
Ejendommen er i andelskroneberegningen indregnet til fastholdt vurdering, foretaget før 30. juni 2020 på DKK 358.800.000. Denne kan anvendes til brug ved fastholdelse af vurdering som grundlag for fastsættelse af andelskroneværdien iht. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3, indtil en senere valuarvurdering besluttes anvendt.		
Total antal m2	14.313	14.313
Værdi pr. indskudt andelskrone	20.545	20.350

## 15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

### 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	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	154	154	14.313	14.313	14.313
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 m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	154	154	14.313	14.313	14.313

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1926.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1926.

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.

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi** - fortsat -

				Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
				DKK pr. kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	358.800.000	358.800.000	25.068	25.068
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	29.918.000	34.800.000	2.090	2.431
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			8	10
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%			86	87
				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

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi** - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	6.647.820	6.647.820	464	464	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			20.545	20.350	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.099	3.139	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.644	23.489	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		75	154	177	
R	Årets afdrag		111	111	110	

**15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	35	7
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	70	35	7

## 16. 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 mv., der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

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

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering er forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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.

**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 nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andre reserver**

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

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.



**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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,

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# 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.”

## Martin Panduro

### Bestyrelse

Serienummer: 90139185-1549-4d50-b333-72e9ab8b576c

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-02-29 13:12:54 UTC



## Kåre Gade Petersen

### Bestyrelse

Serienummer: bed04a10-f2c5-48fd-9c87-8779fc2e7d43

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-02-29 13:15:17 UTC



## Kim Broholm Eriksen

### Bestyrelse

Serienummer: 5e10a644-f918-4782-aea5-c9e36a9b3467

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-29 14:20:51 UTC



## Stig Pilpel Mercebach

### Bestyrelse

Serienummer: 7d554e69-e3b1-4820-aac2-1ffecfbce3ea

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-02-29 15:31:09 UTC



## Morten Alsted

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
32895468

### Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: a5c89c47-c29f-4324-badf-6032c3e8dba8

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-02-29 16:00:32 UTC



## Cathrine Matarese

### Bestyrelse

Serienummer: 2daba8f7-f516-493e-b091-ab1ec65aaad1

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-02-29 17:23:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: JB1AJ-DWQQO-CN1IJ-1ZLCA-100BE-HUPVWV

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Mette Heidemann Gregersen**

**Bestyrelse**

Serienummer: 488ab0f8-88bd-430d-8cfd-94992c54d293

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-02-29 19:09:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: JB1AJ-DWQQO-CN1IJ-1ZLCA-100BE-HUPWWW

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**