

A/B Carit Etlars Vej 14 - 16
Carit Etlars Vej 14 - 16
1814 Fredriksberg C
cvr. nr.: 14 44 94 93

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2023 - 30.6.2024

34. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Carit Etlars Vej 14 - 16
Carit Etlars Vej 14 - 16
1814 Fredriksberg C
matr.nr. 25fc og 25fd, Frederiksberg
CVR. nr.: 14 44 94 93

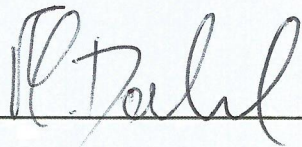
Bestyrelse: Flemming Dahl
Lene Romar
Pia Kristensen
Ella Vigh
Oskar Mule

Administrator: Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 7/10/2024

Dirigent:



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14 - 16.

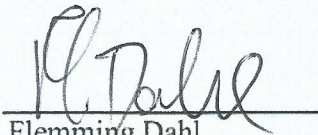
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

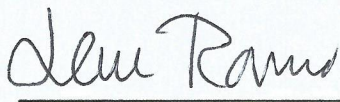
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16/9/2024

Bestyrelsen:

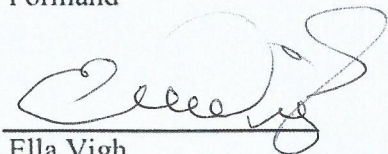


Flemming Dahl
Formand

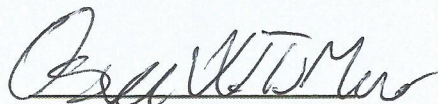


Lene Romar

Pia Kristensen



Ella Vigh



Oskar Mule

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14 - 16 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 16/9/2024

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
LetAdministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Carit Etlars Vej 14 - 16

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Carit Etlars Vej 14 - 16 for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024, 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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 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 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.

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

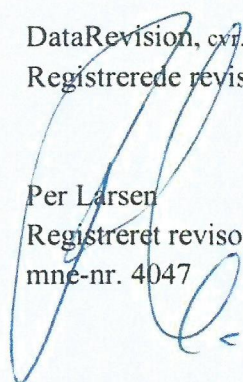
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 16/9/2024

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
mne-nr. 4047



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14 - 16 for 2023/24 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Egenkapital**

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v". indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholde posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 16, 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	Note	Realiseret 2023/24 i kr.	Budget 2023/24 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2022/23 i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	1.197.663	1.196	1.197
Indtægter i alt.....		1.197.663	1.196	1.197
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	2	323.925	325	308
Renholdelse- og udenomsarealer.....	3	44.397	45	48
Vedligeholdelse, løbende.....	4	68.141	177	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	150	117
Administrations- og foreningsomkostninger.....	6	80.369	87	88
Omkostninger i alt.....		516.832	784	621
Resultat for finansielle poster.....		680.831	413	576
Finansielle indtægter.....		336	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	135.196	136	138
Finansielle poster, netto.....		134.860	136	138
Årets resultat.....		545.971	277	438
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0	-150	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		545.971	427	438
Disponeret i alt.....		545.971	277	438
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		545.971	277	438
Betalte prioritetsafdrag.....		-255.496	-255	-252
Likviditetsresultat i alt.....		290.475	22	186

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

Aktiver	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Ejendommens værdi.....	8	61.500.000	60.750
Matrielle anlægsaktiver.....		61.500.000	60.750
Anlægsaktiver.....		61.500.000	60.750
Mellemregning med administrator.....		314	0
Periodeafgrænsningsposter.....		54.746	22
Antenneregnskab, igangværende.....	12	4.057	3
Andre tilgodehavender.....		1.965	1
Tilgodehavender.....		61.082	26
Likvide beholdninger.....	9	1.554.589	1.314
Omsætningsaktiver.....		1.615.671	1.340
Aktiver.....		63.115.671	62.090

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

Passiver	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Andelsindskud.....		630.000	630
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		46.170.422	45.420
Overført resultat mv.....		6.224.578	6.450
		53.025.000	52.500
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.593.704	2.249
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.500.000	1.500
Andre reserver.....		4.093.704	3.749
Egenkapital.....		57.118.704	56.249
Prioritetsgæld.....	10	5.701.382	5.534
Langfristede gældsforpligtelser.....		5.701.382	5.534
Prioritetsgæld.....	10	258.606	255
Varmeregnskab, igangværende.....	11	1.382	10
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	1
Øvrig gæld.....	13	35.597	41
Kortfristede gældsforpligtelser.....	14	295.585	307
Gældsforpligtelser.....		5.996.967	5.841
Passiver.....		63.115.671	62.090
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30. JUNI 2024

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		630.000	630
		630.000	630
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		45.420.422	40.270
Årets opskrivninger.....		750.000	5.150
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		46.170.422	45.420
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		6.449.578	6.350
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		-426.063	501
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-344.908	-839
Rest af årets resultat.....		545.971	438
		6.224.578	6.450
Egenkapital før andre reserver.....		53.025.000	52.500
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		2.248.796	1.410
Overført til / fra "overført resultat".....		344.908	839
		2.593.704	2.249
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		1.500.000	1.500
Reserveret i året.....		0	0
Anvendt i året.....		0	0
		1.500.000	1.500
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		4.093.704	3.749
Andre reserver.....		4.093.704	3.749
Egenkapital i alt.....		57.118.704	56.249

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023/24 i kr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022/23 i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		1.194.713	1.195	1.195
Manglende deltagelse i hovedage.....		2.500	2	2
Øvrige indtægter, andelshavere.....		450		0
		1.197.663	1.196	1.197
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2			
Ejendomsskatter.....		158.535	160	154
Renovation.....		54.009	55	50
Forsikringer.....		32.290	30	28
Vandforbrug.....		71.945	70	66
Elforbrug fællesarealer.....		7.146	10	10
		323.925	325	308
Renholdelse- og udenomsarealer	3			
Ejendomsservice, trapperengøring.....		44.397	45	48
		44.397	45	48
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		8.587		0
Reparation af tag og skorsten.....		16.063		0
Tag, inspektion af tag og skifer.....		0		18
Elektriker og lyskilder.....		39		1
Låseservice og navneskilte.....		0		6
Tømrer og snedker.....		0		7
Kloak, gulvafløb m.v. kælder.....		18.701		0
Varmeanlæg.....		5.500	3	0
Udskiftning af brædder i låge.....		0		15
Arbejdsweekend, diverse materialer og redskaber.....		4.968	10	6
Udarbejdelse af tilstandsrapport.....		14.283	14	0
Brandteknisk gennemgang.....		0		7
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			150	
		68.141	177	60

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023/24 i kr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022/23 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Udskiftning af 6 stk kældervinduer.....		0		104
Udskiftning af to hoveddøre - afslutning.....		0		13
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			150	
		0	150	117
Administrations- og foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		22.074	30	21
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		4.042		8
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	14	14
Varmeregnskabshonorar.....		6.076	7	6
PBS gebyrer m.v.....		6.310	8	7
Kontorartikler, porto, IT m.v.....		1.594	2	2
<i>Administrationsomkostninger</i>		54.096	60	58
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		0		0
Valuarvurdering.....		10.000	10	12
ABF kontingent.....		5.170	5	5
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		4.182	4	4
Varmeudgifter fælleslokale.....		261		0
Internet, fiberleje.....		6.000	6	10
Diverse driftsomkostninger.....		660	2	0
<i>Foreningsomkostninger</i>		26.273	27	30
		80.369	87	88
Finansielle omkostninger	7			
Prioritetsrenter og bidrag.....		132.693	133	137
Renteudgifter kassekredit/provision i bank.....		2.503	3	1
		135.196	136	138

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Ejendommens værdi	8		
Kostpris pr. 1.7.2023.....		15.329.578	15.330
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2024.....		15.329.578	15.330
Opskrivninger pr. 1.7.2023.....		45.420.422	40.270
Årets opskrivninger.....		750.000	5.150
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2024.....		46.170.422	45.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2024.....		61.500.000	60.750
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		36.000.000	36.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 30.6.2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Stad Valuar ApS v/ Emil Egkilde den 30.6.2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 61.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00 pct. inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode.....	10 år
OMK-leje pr. m ²	513 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	987 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	5.000 kr. / m ²

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.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 10,3 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 15.329.578.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Likvide beholdninger	9		
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 500.000.....		1.551.905	1.312
Kassebeholdning.....		2.684	2
		1.554.589	1.314

Prioritetsgæld:

10

	Restgæld 1.7.2023	Kursværdi 1.7.2023	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2024	Kursværdi 30.6.2024
1. RD 1,2 % kontant	7.846.304	5.789.420	255.496	132.693	7.590.808	5.959.988
	7.846.304	5.789.420	255.496	132.693	7.590.808	5.959.988

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	258.606
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	5.701.382
	5.959.988

Informationer om indregnede lån:

1. RD 1,2 % kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2120% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Varmeregnskab	11		
Indbetalt a conto.....		96.712	99
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		95.330	89
Varmeregnskab, afsluttet.....		0	
		1.382	10
Antenneregnskab	12		
Saldo primo.....		-3.205	-3
Indbetalt a conto.....		53.740	50
Afholdte omkostninger til YouSee grundpakke/Verdens tv.....		54.592	50
		-4.057	-3

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Øvrig gæld	13		
Frederiksberg Forsyning, vand.....		6.755	6
Suldrups Multiservice, ejendomsservice.....		3.735	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	14
Stad Valuar ApS v/ Emil Egkilde.....		10.000	12
Øvrige gældsposter.....		1.107	1
		35.597	41

Gældsforpligtelser

14

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 5.701.382 langfristede gældsforpligtelser
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

15

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 7.590.808 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 61.500.000.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

NOTER

		Note		
Nøgleoplysninger		16		
		Antal	BBR Areal, m ²	
B1	Andelsboliger.....	20	2.100	
B2	Erhvervsandele.....			
B3	Boliglejemål.....			
B4	Erhvervslejemål.....			
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....			
B6	I alt	20	2.100	

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

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1990
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1906

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

Sæt kryds		Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.500.000	29.286
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	4.093.704	1.949
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	7%	

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for juni 2024
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

	Forrige år	Sidste år	I år
J	183	209	260

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

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	49	29	32
M2	59	56	0
M3	108	84	32

	%
P	90%

	Forrige år	Sidste år	I år
R	119	120	122

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Beregning af andelsværdi	17		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 16:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		53.025.000	
		<u>53.025.000</u>	
Andelsværdi pr. m²	2.100	25.250,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9.10.2023 svarende til faktor 83,33)			25.000,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Carit Etlars Vej 14, st. tv.	104	31.200	2.626.000
2	Carit Etlars Vej 14, st. th.	106	31.800	2.676.500
3	Carit Etlars Vej 14, 1. tv.	104	31.200	2.626.000
4	Carit Etlars Vej 14, 1. th.	106	31.800	2.676.500
5	Carit Etlars Vej 14, 2. tv.	104	31.200	2.626.000
6	Carit Etlars Vej 14, 2. th.	106	31.800	2.676.500
7	Carit Etlars Vej 14, 3. tv.	104	31.200	2.626.000
8	Carit Etlars Vej 14, 3. th.	106	31.800	2.676.500
9	Carit Etlars Vej 14, 4. tv.	104	31.200	2.626.000
10	Carit Etlars Vej 14, 4. th.	106	31.800	2.676.500
11	Carit Etlars Vej 16, st. tv.	106	31.800	2.676.500
12	Carit Etlars Vej 16, st. th.	104	31.200	2.626.000
13	Carit Etlars Vej 16, 1. tv.	106	31.800	2.676.500
14	Carit Etlars Vej 16, 1. th.	104	31.200	2.626.000
15	Carit Etlars Vej 16, 2. tv.	106	31.800	2.676.500
16	Carit Etlars Vej 16, 2. th.	104	31.200	2.626.000
17	Carit Etlars Vej 16, 3. tv.	106	31.800	2.676.500
18	Carit Etlars Vej 16, 3. th.	104	31.200	2.626.000
19	Carit Etlars Vej 16, 4. tv.	106	31.800	2.676.500
20	Carit Etlars Vej 16, 4. th.	104	31.200	2.626.000
		2.100	630.000	53.025.000