

Lars Ole Wiese

cand. merc., Ph.D.
Bollervej 33
9480 Løkken

Godkendt revisor

Tlf. 2327 6379
E-mail: low@inteq.dk

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

A/B Lejren
v/ Dorte Langtoft
Følager 27
2500 Valby

CVR nr. 26814863

Årsrapport 2023

Forelagt og godkendt på AB Lejrens ordinære generalforsamling, den 25.03.2024



Dorte Langtoft - dirigent

Indholdsfortegnelse:

	Side
Hovedtal fra årsrapporten	3
Foreningsoplysninger.....	4
Administrator- og bestyrelsespåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Revisionspåtegning	7
Resultatopgørelse for perioden 1.1.2023 – 31.12.2023	8
Balance pr. 31.12.2023.....	9
Noter til regnskabet.....	10 - 11
Opgørelse af andelskrone og andelenes værdi	12 – 14
Lovbestemte nøgletal	15 - 20

Hovedtal fra årsrapporten (vist i hele 1000)

Hovedtal:	2023	2022	2021	2020	2019
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årets resultat	97	312	176	384	213
Reguleret egenkapital iht. valuarrapport for vurdering af ejendomme	83.688	83.592	83.280	83.104	82.719
Balancesum reguleret for ejendomsværdi iht. valuarrapport	122.158	121.534	121.830	121.511	121.127
Gældsandel	31%	31%	32%	32%	32%
Værdi af bolig iht. andelskronens værdi opgjort efter valuarrapport	1.268	1.267	1.262	1.259	1.253
Foreløbig offentlig vurdering af grundværdi	293.458				
Ejendommens anvendelse:					
Andelshavere	71	71	71	71	71
Boliglejemål	3	3	3	3	3
Erhvervslejemål (Københavns Kommune)	2	2	2	2	2
Vaskerum og grund	6	6	6	6	6

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Lejren v/ Dorte Langtoft Følager 27 2500 Valby
	CVR nr.: 29313504 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1.1. - 31.12.
Foreningens bestyrelse	Dorte Langtoft, formand Reno Pedersen Finni Nielsen Rene Hugsted Pernille Jensen
Revision	Lars Ole Wiese Bollervej 33 9480 Løkken
Administratorer	InteQ Ejendomsadministration S.m.b.a.

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for AB Lejren.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene selvom årsregnskabsloven foreskriver dette. Det er kulturelle for, at der ikke afskrives på boliger i andelsboligforeninger.

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.


Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.03.2024

Administrator:



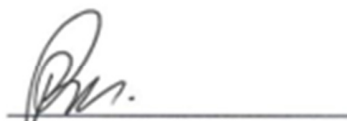
Bestyrelse:



Dorte Langtoft, formand



Finni Nielsen



Pernille Jensen

Rene Hugsted



Reno Petersen

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med visse ændringer, samt lov om andelsboligforeninger og andre bo-fællesskaber.

Resultatopgørelsen

Der er foretaget periodisering af væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse omfatter alle omkostninger, der er afholdt for at vedligeholde den samlede ejendom, uden den bringes i væsentlig bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Skatter

Foreningen er skattepligtig af lejeindtægter med fradrag af en forholdsmæssig andel af foreningen omkostninger. Disse skatter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Denne fordeling skønnes ikke at udløse indkomstskatter for 2023.

Balancen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter afholdt siden erhvervelsen samt opskrivning af ejendommen iht. den foreliggende valuarvurdering..

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, fordi dens værdi skønnes at være væsentlig større end anskaffelsesprisen. Ejendommens bogførte værdi er ikke udtryk for handelsværdien. Handelsværdien må bero på en konkret vurdering af ejendommen. I den forbindelse har en uafhængig valuar senest vurderet ejendommen til kr 116.400.000,,-. Ved seneste offentlige vurdering er ejendommen vurderet til kr 63.000.000,-. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er grundværdien vurderet til kr 293.458.000,-.

Prioritetsgælden er optaget til nominal værdi, svarende til det beløb som skal tilbagebetales.

Egenkapital er opdelt i andelskapital, overført resultat samt ekstra reserver for regulering af ejendommens værdi.

Gældsforpligtelser

Disse er optaget til nominal værdi. Prioritetsgælden er optaget til restgæld på statusdagen.

Eventualforpligtelser

Foreningen har ikke stillet nogen form for sikkerhed udover sædvanlig pantehæftelse for anlægslån.

Den uafhængige revisors erklæring om assistance med opstilling af årsrapporten

Til andelshaverne i AB Lejren

Jeg har opstillet årsregnskabet for AB Lejren. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som foreningen har tilvejebragt.

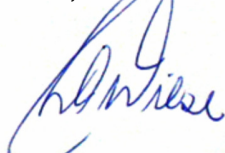
Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere foreningen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven dog i tilpasset form. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er foreningens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løkken, den 15.02.2024



Lars Ole Wiese, cand. merc., Ph.D.
Godkendt revisor, FSR danske revisorer
MNE nr. 2000

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023	2022	2021	2020	2019
		kr	kr	kr	kr	kr
Boligafgift, andelshavere		3.200.944	3.208.043	3.214.782	3.211.012	3.546.610
Lejeindtægt	1	1.124.720	1.126.382	999.177	1.005.771	1.010.349
Øvrige indtægter		43.975	10.780	11.750	11.300	47.465
Indtægter i alt		4.369.639	4.345.205	4.225.709	4.228.083	4.604.424
Ejendommens driftsomkostninger:						
Skatter, afgifter o.l.	2	2.356.797	2.321.211	2.449.376	2.337.124	2.471.248
Lønninger	3	638.449	458.518	555.269	362.114	402.086
Forsikringer		152.858	136.546	138.789	132.739	103.484
Vedligeholdelse	4	268.456	253.447	70.690	167.366	201.366
Administration	5	322.039	327.683	298.461	308.785	290.353
Driftsomkostninger i alt		3.738.598	3.497.405	3.512.584	3.308.128	3.468.537
Ekstraordinære indtægter						
Salg af boliger		0	0	0	0	1.138.460
Salg af grundstykke		0	0	0	0	0
Anvendt til hensættelse og fremtidig vedligeholdelse....		0	0	0	0	1.100.000
Ekstraordinært resultat i alt.....		0	0	0	0	38.460
Resultat før finansiering		631.041	847.799	713.125	919.955	1.174.347
Finansiering						
Renteindtægter		2.162	2.184	-1.680	-980	-3.706
Finansieringsomkostninger		536.500	538.373	538.501	536.500	965.098
Finansiering i alt		534.338	536.189	536.821	535.520	961.392
Årets resultat		96.703	311.610	176.304	384.435	212.955

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver	Note	2023	2022	2021	2020	2019
		kr	kr	kr	kr	kr
Ejendommen matr.nr. 2028 Valby, København						
Bogført værdi	6	118.844.027	118.844.027	118.844.027	118.844.027	116.400.000
Anlægsaktiver i alt		118.844.027	118.844.027	118.844.027	118.844.027	116.400.000
Restancer og tilgodehavender		-17.411	6.898	-13.026	-22.559	-41.459
Likvide midler	7	3.331.020	2.683.568	2.998.511	2.689.989	4.768.482
Omsætningsaktiver i alt		3.313.609	2.690.467	2.985.485	2.667.430	4.727.023
Aktiver i alt		122.157.637	121.534.494	121.829.512	121.511.457	121.127.023
Passiver	Note	2023	2022	2021	2020	2019
		kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital:						
Andelskapital	8	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600
Overført resultat fra tidligere år		3.047.902	2.736.292	2.559.988	2.175.553	1.962.599
Årets resultat		96.703	311.610	176.304	384.435	212.955
Reserver for opskrivning af foreningens ejendomme		79.414.999	79.414.999	79.414.999	79.414.999	79.414.999
Egenkapital i alt		83.688.204	83.591.501	83.279.891	83.103.587	82.719.152
Hensættelser						
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	9	879.000	879.000	879.000	1.375.000	1.375.000
Egenkapital og hensættelser i alt		84.567.204	84.470.501	84.158.891	84.478.587	84.094.152
Langfristet gældsforpligtelser						
Prioritetsgæld	10	37.000.000	37.000.000	37.000.000	37.000.000	37.000.000
Bankgæld		0	0	0	0	0
Langfristet gæld i alt		37.000.000	37.000.000	37.000.000	37.000.000	37.000.000
Kortfristet fældsforpligtelser:						
Skyldige beløb incl. a-skat, feriepenge o.l.		204.563	31.122	41.274	0	0
Tilbageholdt ifm. overdragelse af boliger		0	0	596.477		
Forudindkasseret for havehegn		353.000				
Deposita og forudbetalt leje		32.870	32.870	32.870	32.870	32.870
Kortfristet gæld i alt		590.433	63.992	670.621	32.870	32.870
Gæld i alt		37.590.433	37.063.992	37.670.621	37.032.870	37.032.870
Passiver i alt		122.157.637	121.534.494	121.829.512	121.511.457	121.127.023
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	11					
Beregning af andelskrone og andelenes værdi	12					

Noter til årsrapporten

	2023	2022	2021	2020	2019
	kr	kr	kr	kr	kr
1 - Lejeindtægter					
Lejeindtægter	107.817	103.671	103.671	103.671	108.680
Lejeindtægter erhverv	1.016.903	1.022.712	895.506	902.101	901.669
Lejeindtægter i alt	<u>1.124.720</u>	<u>1.126.382</u>	<u>999.177</u>	<u>1.005.771</u>	<u>1.010.349</u>
2 - Skatter, afgifter og forbrugsafgifter					
Ejendomsskatter og renovation.....	1.879.539	1.826.813	1.832.481	1.832.518	1.793.230
El, vand og varme	477.258	494.398	616.895	504.605	678.018
	<u>2.356.797</u>	<u>2.321.211</u>	<u>2.449.376</u>	<u>2.337.124</u>	<u>2.471.248</u>
3 - Lønninger					
Lønninger, feriepenge m.v. til medarbejdere	628.107	447.633	501.050		
Lønmodtagernes Feriefond - overgangperiode	0	0	44.331		
Lønafhængige omkostninger	10.342	10.885	9.888		
Lønninger i alt	<u>638.449</u>	<u>458.518</u>	<u>555.269</u>		
4 - Vedligeholdelse					
Øvrige omkostninger, ejendom og vicevært	268.456	171.597	170.690	167.366	201.366
Ombygning anset som vedligeholdelse.....	0	81.850	0	0	0
- Anvendt af tidligere hensættelser	0	0	-100.000	0	0
	<u>268.456</u>	<u>253.447</u>	<u>70.690</u>	<u>167.366</u>	<u>201.366</u>
5 - Administration					
Telefon og internet (incl telefонтilskud til bestyrelse)....	9.809	5.452	12.475	3.827	3.768
Kontorartikler og småanskaffelser.....	0	6.752	0	1.931	0
Administrationshonorarer	255.000	260.000	248.752	210.068	235.003
Advokat	0	0	0	0	0
Revision og regnskab	30.788	29.000	29.000	28.500	27.500
Sammenkomst bestyrelsen	16.417	0	0	18.180	16.000
Gebyrer og PBS	10.025	8.529	8.234	7.980	8.082
Sommerfest	0	17.950	0	38.300	0
Administration i alt	<u>322.039</u>	<u>327.683</u>	<u>298.461</u>	<u>308.785</u>	<u>290.353</u>
6 - Ejendommen matr.nr. 2028, Valby, København					
Ejendommens opr. anskaffelsessum, saldo primo.....	39.429.028	39.429.028	39.429.028	36.985.001	31.172.217
Kurstab og omkostninger ved omprioritering					5.812.784
Forbedringer af ejendommen - nyt belysningsanlæg				2.444.027	
Ombygning af fælleshus	0	81.850	396.000		
- overført til vedligeholdelse	0	-81.850	-396.000		
Regulering af ejendomsværdi	79.414.999	79.414.999	79.414.999	79.414.999	79.414.999
Vurdering iht. valuarrapport	<u>118.844.027</u>	<u>118.844.027</u>	<u>118.844.027</u>	<u>118.844.027</u>	<u>116.400.000</u>
Seneste offentlige vurdering	63.000.000	63.000.000	63.000.000	63.000.000	63.000.000
Heraf grundværdi - foreløbig vurdering ult. 2023	293.458.000	44.293.300	44.293.300	44.293.300	44.293.300
7 - Likvid beholdning					
Nordea - driftskonto	1.888.200	1.234.731	1.536.369	1.243.566	3.322.059
Nordea - indlånskonto	1.439.484	1.446.423	1.446.423	1.446.423	1.446.423
Nordea - konto for vedligeholdelse	3.337	2.414	15.719		
	<u>3.331.020</u>	<u>2.683.568</u>	<u>2.998.511</u>	<u>2.689.989</u>	<u>4.768.482</u>

8- Andelskapital

I forbindelse med stiftelse af AB Lejren var andelskapital nævnte beløb. Denne kapital har Lejren ønsket at fastholde.

9 - Hensat til fremtidig vedligeholdelse

	2023	2022	2021	2020	2019
	kr	kr	kr	kr	kr
Saldo primo	879.000	879.000	1.375.000	1.375.000	275000
Årets hensættelse (anvendelse)	0	0	-496.000	0	1.100.000
	<u>879.000</u>	<u>879.000</u>	<u>879.000</u>	<u>1.375.000</u>	<u>1.375.000</u>

10 - Prioritetsgæld

Nordea Kredit	0	0	0	0	0
Nordea Kredit 1% obligationslån - afdragsfrit lån					
30 årrigt lån	37.000.000	37.000.000	37.000.000	37.000.000	37.000.000

Lånet har ultimo 2022 en skattemæssig kursværdi på kr 25.999.900,-. Bestyrelsen indstiller, at lånet optages i regnskaabet til den restgæld, som en ordinær amortisering afstedkommer.

11 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for engagement med Nordea Kredit er tinglyst:

Pantebrev for kr 37.000.000 med fast rente

Der er ved beregning af selskabsskat ikke indarbejdet en eventuel skattepligtig avance, som kan blive realiseret, når eller hvis de udlejede lejligheder overgår til andelslejligheder.

Efter domspraksis skal der ske beskatning efter Ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidst udlejede bolig- eller erhvervslejemål overdrages på andelsbasis. Beskatningen omfatter samtlige avancer ved overdragelsen siden 1994/95.

11 – Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelens værdi pr. 31. december 2023 kan opgøres til én af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper:

- a) Anskaffelsespris
- b) Handelsværdi som udlejningsejendom
- c) Seneste offentlige vurdering

Ad a – Opgjort efter anskaffelsespris

	2023	2022	2021	2020	2019
	kr	kr	kr	kr	kr
Egenkapital iflg. årsrapporten	83.688.204	83.591.501	83.279.891	83.103.587	82.719.152
Regulering af egenkapitalen:					
Regulering af ekstra reserver for regulering af ejendom	79.414.999	79.414.999	79.414.999	79.414.999	79.414.999
Reguleret egenkapital	<u>4.273.205</u>	<u>4.176.502</u>	<u>3.864.892</u>	<u>3.688.588</u>	<u>3.304.153</u>
Andelskapital	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600

Under henvisning til andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 31.12.2023 i henhold til lovens § 5 stk. 2 litra a er opgjort til kr 3,4245 pr. andelskrone.

Andelskrone	3,7863	3,7006	3,4245	3,2683	2,9277
Andelskronen er beregnet således:					
Reguleret egenkapital / andelskapital	4.273.205	4.176.502	3.864.892	3.688.588	3.304.153
Andelskrone	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600
	3,7863	3,7006	3,4245	3,2683	2,9277
Svarende til følgende værdi pr. lejlighed (indskud kr 17.100)	64.746	63.280	58.559	55.888	50.063

Ad b – Opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom

	2023 kr	2022 kr	2021 kr	2020 kr	2019 kr
Egenkapital iflg. årsrapporten	83.688.204	83.591.501	83.279.891	83.103.587	82.719.152
Ejendommens bogførte værdi	118.844.027				
Ejendomsværdi 31.12.2019 jf. valuar	<u>116.400.000</u>	0	0	0	0
Regulering af prioritetsgæld:					
Prioritetsgæld, bogført værdi	37.000.000				
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>37.000.000</u>	0	0	0	0
Hensat til yderligere imødegåelse af ej værdiforøgende andel af igangværende byggesag, veje og stier	0	0	0	0	0
Reguleret egenkapital	83.688.204	83.591.501	83.279.891	83.103.587	82.719.152

Under henvisning til andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 31.12.2023 i henhold til lovens § 5 stk. 2 litra b er opgjort til kr 73,7904 pr. andelskrone.

En valuar har afgivet vurdering af ejendommen forud for den 01.07.2020. Denne vurdering vil blive anvendt som grundlag for fastsættelse af ejendomsværdien i opgørelse af andelsværdien.

Andelskrone er beregnet således:					
Reguleret egenkapital / andelskapital	83.688.204	83.591.501	83.279.891	83.103.587	82.719.152
Andelskapital	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600	1.128.600
Værdi pr. andelskrone	74,1522	74,0665	73,7904	73,6342	73,2936
Svarende til følgende værdi pr. lejlighed (indskud kr 17.100)	1.268.003	1.266.538	1.261.817	1.259.145	1.253.320

Ad c – Opgjort efter punkt c - seneste offentlige vurdering

Der er fra lovgivningsmagten besluttet, at den offentlige vurdering udgår f.s.v.a. andelsbolig ejendomme. Derfor udgår denne opgørelse.

Vedtagelse af andelskronens værdi:

På generalforsamlingen i 2024 blev værdien pr. andelskrone fastsat til kr 74,1522 pr. andelskrone eller kr 1.268.003,- pr. andelsbolig.

12 – Nøgletalsoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Lejren anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.23			
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	71	5.458		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	3	329		
B4	Erhvervslejemål	2	1372		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	6	255		
B6	I alt	82	7.414		

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1948

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for evt. kassekredit i pengeinstitut.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	116.400.000	15.700

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	82.702.673	11155

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	131,27

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	266.745	x 12	3.200.944	586
H2	Erhvervslejeindtægter	84.742	x 12	1.016.903	625
H3	Boliglejeindtægter	8.985	x 12	107.817	328

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m²	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	32	57	18

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.326	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.280	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.605	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	94	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	94	44

	68.370	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
	Forklaring på udregning	%
P	Priværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81.253.594

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m2 andelf31	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.543	8.497
Valuarvurdering	21.774	15.700
Anskaffelsessum (kostpris)	6.776	4.205
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.280	4.357
Foreslået andelsværdi	16.495	12.002
Reserver uden for andelsværdi	161	185
	Kr./m²	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m²	586	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m²	328	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m²	625	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	6	
Øvrige omkostninger	81	
Finansielle poster, netto	13	
Afdrag	0	
I alt	100	
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	73	

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		83.688.204
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	37.000.000	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>37.000.000</u>	0
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2021.		
	83.688.204	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.128.600	<u>74.1522276</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11.04.2023 og gældende på balancedagen)		