

**Andelsboligforeningen
Ahlefeldt**

Årsrapport for 2022

Administrator:

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Ahlefeldt
Nansensgade 41 og Charlotte Ammundsens plads 1
1366 København K

CVR nr. 83 77 81 13
Matr. nr.: 402 Nørrevold Kvarter, København
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 20 beboelsesandele og 2 erhvervsandele
Lejere: 1 øvrige lejemål

Bestyrelse

Jens Fog (formand)
Tobias Schou Larsen
Erik Michael Zonkjer
Simon Ellegaard
Anne Caroline Plesner Bliddal

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Ahlefeldt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Ahlefeldt skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København, den 28. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 28. marts 2023
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ahlefeldt er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligaft og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede antenne. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejnings-lejlighed.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	1.171.164	1.171.000	1.171.164
Boligafgift, ordinær	10.296	11.000	10.296
Boligafgift, moderniseringer	53.580	54.000	51.916
Lejeindtægter, antenne			
Indtægter i alt	1.235.040	1.236.000	1.233.376
OMKOSTNINGER:			
	155.116	172.000	156.670
Prioritetsrenter	23.815	16.000	12.574
Bankrenter	133.331	133.000	133.331
Grundskyld	55.028	55.000	48.400
Dagrenovation	11.834	12.000	14.177
Fortovsrenholdelse	44.030	43.000	41.727
Forsikringer	13.299	15.000	9.669
Elforbrug	65.264	70.000	76.644
Vandforbrug			
1 Vicevært og renholdelse	102.205	111.000	110.508
2 Reparation og vedligeholdelse	247.493	356.500	41.029
Administrationshonorar	35.121	37.500	30.985
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	17.000	16.600
3 Andre honorarer	74.674	62.000	46.204
Kontorhold, porto og gebyrer	5.854	9.000	5.422
Møde- og foreningsomkostninger	2.416	16.000	11.933
Selskabsskat	8.844	0	9.209
Omkostninger i alt	995.324	1.125.000	765.082
Årets resultat	239.716	111.000	468.294
Resultatdisponering:			
	101.784	102.000	100.583
Afdrag på prioritetsgæld	137.932	9.000	367.711
Overført resultat			
Disponeret i alt	239.716	111.000	468.294

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
4	Ejendommens værdi	67.200.000	66.400.000
	Anlægsaktiver i alt	67.200.000	66.400.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	861	0
	Tilgodehavende vurdering af andel til salg	0	15.000
	Afsluttet varmeregnskab	6.960	0
	Forudbetalt ABF kontingent	3.663	3.564
	Forudbetalt vand a conto	5.775	6.429
	Tilgodehavender	17.259	24.993
	Danske Bank, driftskonto	2.233.022	2.027.797
	Likvide beholdninger	2.233.022	2.027.797
	Omsætningsaktiver i alt	2.250.281	2.052.790
	Aktiver i alt	69.450.281	68.452.790

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>54.872.952</u>	<u>54.072.952</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>6.590.088</u>	<u>3.729.752</u>
	Reserver i alt	<u>6.590.088</u>	<u>3.729.752</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>61.463.040</u>	<u>57.802.704</u>
5	Prioritetsgæld	<u>7.739.250</u>	<u>10.462.869</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>7.739.250</u>	<u>10.462.869</u>
5	Prioritetsgæld	102.998	101.783
	Skyldig afregning, fraflyttere	3.229	0
	Deposita	10.613	10.613
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	71.886	
	Afholdte udgifter	<u>-61.101</u>	
		10.785	10.299
	Skyldig moms	8.635	-250
	Skyldig selskabsskat	9.820	4.976
	Skyldige omkostninger	<u>101.911</u>	<u>59.796</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>247.991</u>	<u>187.217</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.987.241</u>	<u>10.650.086</u>
	Passiver i alt	<u><u>69.450.281</u></u>	<u><u>68.452.790</u></u>
6	Yderligere belåning		
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	56.650.841	56.650.841
Årets opskrivning til dagsværdi	800.000	0
	<u>57.450.841</u>	<u>56.650.841</u>
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	504.703	-89.565
Årets kursregulering	2.620.620	594.268
	<u>3.125.323</u>	<u>504.703</u>
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-3.082.592	-2.956.618
Årets afdrag prioritetsgæld	101.784	100.583
Overført resultat	137.932	367.711
Regulering af reserve til værdiregulering	-2.860.336	-594.268
	<u>-5.703.212</u>	<u>-3.082.592</u>
 Egenkapital før reserver	<u><u>54.872.952</u></u>	<u><u>54.072.952</u></u>

Noter

	2022 kr.	2022 Budget (ej revideret)	2021 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:			
Diverse	0	8.000	3.807
Graffiti afrensning	12.609	12.000	11.954
Måtteservice	9.541	9.000	8.798
Rengøringsartikler	120	2.000	628
Snerydning/vejsalt	5.665	4.000	10.495
Viceværtsservice	72.395	72.000	70.526
Vinduespolering	1.875	4.000	4.300
	<u>102.205</u>	<u>111.000</u>	<u>110.508</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:			
Elektriker, elarbejde	6.169	0	0
Facade, reparation af facade	137.500	0	0
Komplementerende bygningsdele, uds. af kuppel	11.140	0	0
Overfladebeklædning, graffiti beskyttelse	8.621	0	0
Låseservice, nøgler og låse	-1.625	0	1.094
Småanskaffelser, havedag og køb af juletræ m.v.	0	0	8.883
Varmeanlæg, service	0	4.000	0
VVS, vakuumafløfter på centralvarmeanlæg	85.688	0	31.052
Budgetteret vedligeholdelse	0	352.500	0
	<u>247.493</u>	<u>356.500</u>	<u>41.029</u>
Note 3 - Andre honorarer:			
Brunata, varmeregnskabshonorar	7.263	12.000	6.820
Domutech, energimærke	15.000	0	0
DEAS, indberetning og udarbejdelse af moms	3.060	0	1.000
DEAS, varmeregnskabshonorar	4.200	0	4.200
DEAS, indhentning af tilbud på energimærke	3.750	0	0
DEAS, generalforsamling	7.025	0	0
DEAS, hvidvask MasterCard	500	0	0
DEAS, andre honorarer	0	1.000	0
ABF kontingent	4.985	5.000	4.803
Ektrolyseservice	11.293	12.000	8.421
Internet, webhotel	8.223	5.000	4.085
Ingeniører	0	8.000	0
Newsec Advisory, værditabsberegning gavlisolering	0	0	16.875
Newsec Advisory A/S, valuar notat	9.375	19.000	0
	<u>74.674</u>	<u>62.000</u>	<u>46.204</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	900.000
Tilgang indtil 2014	8.849.159
	<u>9.749.159</u>
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2022	56.650.841
Årets opskrivning til dagsværdi	800.000
	<u>57.450.841</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	<u><u>67.200.000</u></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	<u><u>36.000.000</u></u>

Ejendommen er i balancen optaget til dagsværdinotat, udarbejdet den 13. marts 2023 af Seniorpartner, Administrerende direktør, Head Of Advisory Denmark MRICS Registered Valuer, E-MBA og statsautoriseret revisor, Morten Jensen og Erhvervsrådgiver, Vurdering Finansbachelor, ejendomsmægler, MDE og Diplomvaluar, Beinta Magnussen, Newsec Advisory A/S, Silkegade 8, 1113

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,75%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Ejendommen er i andelsværdiberegningen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 13. februar 2020 af MRICS, ejendomsmægler og valuar, MDE Louis Kjærgaard og Associate Director, Head og Public sector M.Sc. International Business Jens Kondrup, Newsec Advisory A/S, Silkegade 8, 1113 København K..

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2022	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	3.325.355	101.784	3.223.571	2.436.007
b)	7.744.000	0	7.744.000	5.406.241
	<u>11.069.355</u>	<u>101.784</u>	10.967.571	7.842.248
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-102.998	-102.998
			<u>10.864.573</u>	<u>7.739.250</u>

- a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1884%, udløber i 2049
- b) Nykredit, fastforrentet kontantlån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 2029, udløber i 2049

Noter

Note 6 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indeksslån i ejendommen for oprindeligt kr. 6.448.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst to afgiftpantebreve på i alt kr. 6.111.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 67.200.000.

Ifølge vedtægternes § 9, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, dog hæfter foreningens medlemmer personlig solidarisk for den gæld til pengeinstitut, der optages i forbindelse med ejendommens erhvervelse, drift og/eller om/tilbygning, sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom.

		kr.
Note 8 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		61.463.040
Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering		-6.590.088
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	66.400.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-67.200.000	-800.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		<u>54.072.952</u>
Beregnet areal		<u>2.319,43</u>
Andelskronens værdi	<u>54.072.952</u> =	<u>23.313,03</u>
	2.319,43	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 23.313,03.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 23.313,03.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 26.154,29.

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 23.313,03:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Areal beregnet	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Nansensgade 41, st. tv.	131	93,63	2.182.799	2.182.799
02 - Nansensgade 41, st. th.	95	72,06	1.679.937	1.679.937
03 - Nansensgade 41, 1. th.	130	95,82	2.233.855	2.233.855
04 - Nansensgade 41, 1. tv.	88	73,79	1.720.269	1.720.269
05 - Nansensgade 41, 2. th.	130	100,16	2.335.034	2.335.034
06 - Nansensgade 41, 2. tv.	88	75,82	1.767.594	1.767.594
07 - Nansensgade 41, 3. th.	130	100,16	2.335.034	2.335.034
08 - Nansensgade 41, 3. tv.	88	75,82	1.767.594	1.767.594
09 - Nansensgade 41, 4. th.	130	102,60	2.391.917	2.391.917
10 - Nansensgade 41, 4. tv.	88	77,85	1.814.920	1.814.920
11 - Charlotte A. plads 1, st. th.	137	101,92	2.376.064	2.376.064
12 - Charlotte A. plads 1, st. tv.	129	106,25	2.477.010	2.477.010
13 - Charlotte A. plads 1, 1. th.	156	131,01	3.054.241	3.054.241
14 - Charlotte A. plads 1, 1. tv.	127	99,02	2.308.457	2.308.457
15 - Charlotte A. plads 1, 2. th.	156	134,95	3.146.094	3.146.094
16 - Charlotte A. plads 1, 2. tv.	127	101,65	2.369.770	2.369.770
17 - Charlotte A. plads 1, 3. th.	156	134,92	3.145.395	3.145.395
18 - Charlotte A. plads 1, 3. tv.	127	101,65	2.369.770	2.369.770
19 - Charlotte A. plads 1, 4. th.	156	138,84	3.236.782	3.236.782
20 - Charlotte A. plads 1, 4. tv.	127	104,28	2.431.083	2.431.083
21 - Nansensgade 41A	260	198,00	4.615.981	4.615.981
22 - Nansensgade 41, Kld	114	99,23	2.313.352	2.313.352
	<u>2.870</u>	<u>2.319,43</u>	<u>54.072.952</u>	<u>54.072.952</u>

Note 9 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	2.496	2.496	2.496
B2	Erhvervsandele (andel 21 og 22)	2	374	374	374
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (antenneplads)	1	0	0	0
B6	I alt	23	2.870	2.870	2.870

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige 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> Den ordinære boligafgift er opgjort efter det i andelsværdiberegningen anførte areal beregnet. Heruodover betaler alle andele 39 kr. pr. måned i moderniseringstillæg.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved 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	66.400.000	23.136
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.590.088	2.296

Note 9 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	412
H2	Erhvervslejeindtægter	19
H3	Boliglejeindtægter	0

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	139	163	84

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	18.841
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.999
K3	Teknisk andelsværdi	20.840

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	14	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	14	86

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

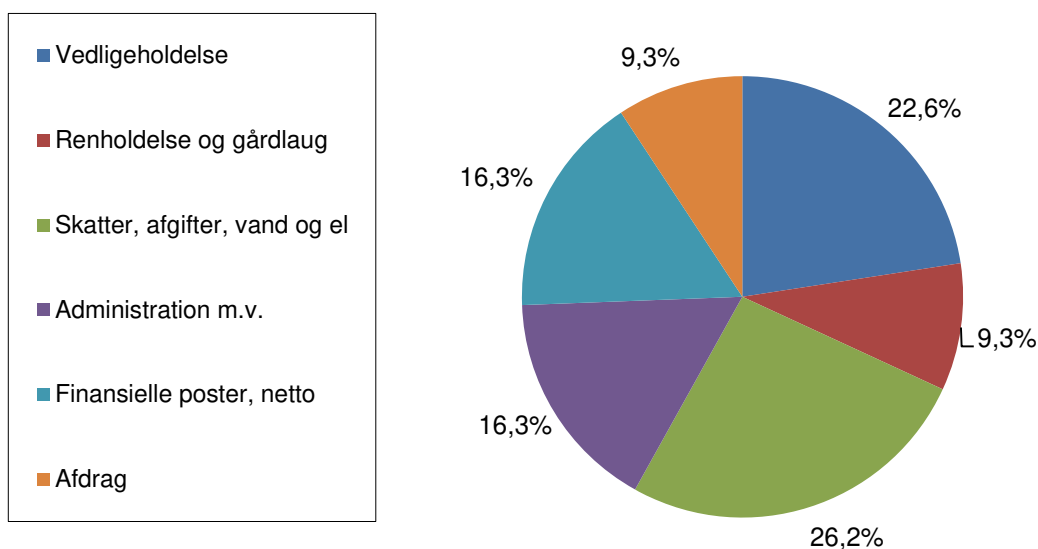
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	35	35	35

Note 9 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.544	12.544
Valuarvurdering	23.415	23.415
Anskaffelsessum (kostpris)	3.397	3.397
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.999	1.999
Foreslået andelsværdi	18.841	18.841
Reserver uden for andelsværdi	2.296	2.296
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		412
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		22,6
Renholdelse og gårdlaug		9,3
Skatter, afgifter, vand og el		26,2
Administration m.v.		16,3
Finansielle poster, netto		16,3
Afdrag		9,3
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Bilag 4 til årsrapporten for 2022

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.400.000	23.136
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.590.088	2.296

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	412

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	18.841
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.999
K3	Teknisk andelsværdi	20.840

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

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

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.”

Niels Brix

Administrator

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-04-28 15:09:40 UTC

NEM ID 

Jens Hauge Fog

Formand

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: e7bb85bc-f9ad-4d21-bb92-8c03b0d47ccb

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-28 16:28:54 UTC

Mit  

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: e28f5c71-b696-4fea-9fa0-f837a2b75cad

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-04-28 18:19:03 UTC

Mit  

Tobias Schou Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 099780e8-c11a-4791-88e3-5694f41bb5f3

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-30 16:44:18 UTC

Mit  

Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: cd44b1eb-f72a-4c43-a2c0-8f9a85349dd1

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-30 21:39:21 UTC

Mit  

Simon Ellegaard Ebbe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: a56d12bb-8cba-408f-8298-f4a0f52eedc

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-02 09:22:54 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: TZTWJ-CNT3W-13PGE-IYLNK-8I4CF-O165G

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 i 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."

Jørn Munch

Underskrivende revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-05-02 09:24:57 UTC

NEM ID 

Niels Brix

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-05-02 09:26:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TZTWJ-CNT3W-13PGE-IYLNK-8I4CF-O165G

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>