

**Andelsboligforeningen
Ahlefeldt**

Årsrapport for 2023

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

Jeppe Klewe (formand)
Tobias Schou Larsen
Erik Michael Zonkjer
Simon Ellegaard
Jens Schou Larsen

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 4. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Ahlefeldt skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2023.

København, den 4. april 2024

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 2023, 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 4. april 2024
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:

Boligafgift 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 9. 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 10 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	2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
INDTÆGTER:			
	1.171.164	1.171.000	1.171.164
Boligafgift, ordinær	10.296	11.000	10.296
Boligafgift, moderniseringer	60.105	60.000	53.580
Lejeindtægter, antenne			
Indtægter i alt	1.241.565	1.242.000	1.235.040
OMKOSTNINGER:			
	153.543	170.000	155.116
Prioritetsrenter	-699	0	23.815
Bankrenter	133.331	133.000	133.331
Grundskyld	65.402	66.000	55.028
Dagrenovation	7.538	11.000	11.834
Fortovsrenholdelse	46.641	47.000	44.030
Forsikringer	8.826	15.000	13.299
Elforbrug	53.755	70.000	65.264
Vandforbrug			
1 Renholdelse	118.702	117.000	102.205
2 Reparation og vedligeholdelse	155.641	360.000	247.493
Administrationshonorar	41.365	41.000	35.121
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	18.000	17.000
3 Andre honorarer	149.275	57.000	74.674
Kontorhold, porto og gebyrer	7.326	9.000	5.854
Møde- og foreningsomkostninger	20.813	16.000	2.416
Selskabsskat	9.614	9.000	8.844
Omkostninger i alt	989.073	1.139.000	995.324
Årets resultat	252.492	103.000	239.716
Resultatdisponering:			
	102.999	103.000	101.784
Afdrag på prioritetsgæld	149.493	0	137.932
Overført resultat			
Disponeret i alt	252.492	103.000	239.716

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
4	Ejendommens værdi	82.500.000	67.200.000
	Anlægsaktiver i alt	82.500.000	67.200.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	861
	Tilgodehavende moms	840	0
	Afsluttet varmeregnskab	0	6.960
	Forudbetalt ABF kontingent	0	3.663
	Forudbetalt vand a conto	5.329	5.775
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	85.689	
	A conto indbetalinger	-73.212	
	Tilgodehavender	18.646	6.474
	Danske Bank, driftskonto	1.665.636	2.233.022
	Danske Bank, opsparingskonto	500.264	0
	Likvide beholdninger	2.165.900	2.233.022
	Omsætningsaktiver i alt	2.184.546	2.239.496
	Aktiver i alt	84.684.546	69.439.496

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>64.320.739</u>	<u>54.872.952</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>12.000.000</u>	<u>6.590.088</u>
	Reserver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>6.590.088</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>76.320.739</u>	<u>61.463.040</u>
5	Prioritetsgæld	<u>8.165.414</u>	<u>7.739.250</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.165.414</u>	<u>7.739.250</u>
5	Prioritetsgæld	104.228	102.998
	Forudbetalt boligafgift m.v.	10.219	0
	Skyldig afregning, fraflyttere	3.229	3.229
	Deposita	10.613	10.613
	Skyldig moms	0	8.635
	Skyldig selskabsskat	10.458	9.820
6	Skyldige omkostninger	<u>59.646</u>	<u>101.911</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>198.393</u>	<u>237.206</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.363.807</u>	<u>7.976.456</u>
	Passiver i alt	<u><u>84.684.546</u></u>	<u><u>69.439.496</u></u>
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	57.450.841	56.650.841
Årets regulering til dagsværdi	15.135.600	800.000
	<u>72.586.441</u>	<u>57.450.841</u>
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	3.125.323	504.703
Årets kursregulering	-530.393	2.620.620
	<u>2.594.930</u>	<u>3.125.323</u>
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-5.703.212	-3.082.592
Årets afdrag prioritetsgæld	102.999	101.784
Overført resultat	149.493	137.932
Regulering af reserve til værdiregulering	-5.409.912	-2.860.336
	<u>-10.860.632</u>	<u>-5.703.212</u>
 Egenkapital før reserver	<u><u>64.320.739</u></u>	<u><u>54.872.952</u></u>

Noter

	2023 kr.	2023 Budget (ej revideret)	2022 kr.
Note 1 - Renholdelse:			
Diverse	930	2.000	0
Graffiti afrensning	13.753	13.000	12.609
Måtteservice	10.541	10.000	9.541
Rengøringsartikler	1.156	8.000	120
Snerydning/vejsalt	12.110	6.000	5.665
Viceværtsservice	74.587	74.000	72.395
Vinduespolering	5.625	4.000	1.875
	<u>118.702</u>	<u>117.000</u>	<u>102.205</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:			
Budgetteret vedligeholdelse	0	356.000	0
Elektriker, service af brandanlæg m.v.	30.092	0	6.169
Facade, reparation af facade	0	0	137.500
Komplementerende bygningsdele, uds. af tagrender	58.750	0	11.140
Låseservice, nøgler og låse	0	0	-1.625
Overfladebeklædning, graffiti beskyttelse	0	0	8.621
Småanskaffelser, køb af havemøbler	12.176	0	0
Trapper, renovering af opgangsdøre	50.000	0	0
Varmeanlæg, serviceabonnement	0	4.000	0
VVS, udskiftning af gårdhane	4.623	0	85.688
	<u>155.641</u>	<u>360.000</u>	<u>247.493</u>
Note 3 - Andre honorarer:			
Brunata, varmeregnskabshonorar	8.385	12.000	7.263
Domutech, energimærke	0	0	15.000
DEAS, indberetning og udarbejdelse af moms	3.360	0	3.060
DEAS, varmeregnskabshonorar	4.200	1.000	4.200
DEAS, indhentning af tilbud på energimærke	0	0	3.750
DEAS, generalforsamling	0	0	7.025
DEAS, andre honorarer	500	0	500
ABF kontingent	3.988	0	4.985
Elektrolyseservice	5.775	12.000	11.293
Internet, webhotel	3.739	5.000	8.223
Fisker Advokater, galvisoleringsprojekt	21.094	0	0
Falkon A/S, teknisk bistand	45.422	8.000	0
STUB Arkitekter ApS, rådgivning maling af trappe	38.281	0	0
Dansk Brand og sikringsteknisk Institut, vurdering	2.031	0	0
Newsec Advisory A/S, valuarvurdering	12.500	19.000	9.375
	<u>149.275</u>	<u>57.000</u>	<u>74.674</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	900.000
Tilgang indtil 2014	8.849.159
Tilgang 2023, galvisolering	164.400
	<u>9.913.559</u>
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2023	57.450.841
Årets regulering til dagsværdi	15.135.600
	<u>72.586.441</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	<u><u>82.500.000</u></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	<u><u>36.000.000</u></u>

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, udarbejdet den 15. januar 2024 af Adm. direktør, seniorpartner, MRICS Registered Valuer, E-MBA og statsautoriseret revisor, Morten Jensen og Heas og Valuation, seniorerhvervsrådgiver, Finansbachelor, ejendomsmægler, MDE og Diplom-valuar, Philip Andersen, Newsec Advisory A/S, Vester Farimagsgade 19, 3. 2, 1606 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,90%. 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.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2023	Afdrag	Restgæld 31/12 2023	Kursværdi 31/12 2023
a)	3.223.571	102.999	3.120.572	2.499.897
b)	7.744.000	0	7.744.000	5.769.745
	<u>10.967.571</u>	<u>102.999</u>	10.864.572	8.269.642
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-104.228</u>	<u>-104.228</u>
			<u><u>10.760.344</u></u>	<u><u>8.165.414</u></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

	2023 kr.	2022 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
Ørsted Salg & Service A/S	1.796	3.273
Hofor varme a conto	22.485	0
Poul Sejr Nielsen A/S	0	72.263
Newsec Advisory A/S	12.500	9.375
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	17.000
I-Strategi ApS	3.125	0
Servicefirmaet ApS	1.740	0
	<u>59.646</u>	<u>101.911</u>

Note 7 - Yderligere belåning:

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

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 82.500.000.

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.

Note 9 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

	kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	76.320.739
Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>-12.000.000</u>
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	<u>64.320.739</u>
Beregnet areal	<u>2.319,43</u>
Andelskronens værdi	$\frac{64.320.739}{2.319,43} = \underline{\underline{27.731,27}}$

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 27.731,27.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 32.904,95.

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 27.731,27:

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	2.596.479
02 - Nansensgade 41, st. th.	95	72,06	1.679.937	1.998.315
03 - Nansensgade 41, 1. th.	130	95,82	2.233.855	2.657.210
04 - Nansensgade 41, 1. tv.	88	73,79	1.720.269	2.046.290
05 - Nansensgade 41, 2. th.	130	100,16	2.335.034	2.777.564
06 - Nansensgade 41, 2. tv.	88	75,82	1.767.594	2.102.585
07 - Nansensgade 41, 3. th.	130	100,16	2.335.034	2.777.564
08 - Nansensgade 41, 3. tv.	88	75,82	1.767.594	2.102.585
09 - Nansensgade 41, 4. th.	130	102,60	2.391.917	2.845.228
10 - Nansensgade 41, 4. tv.	88	77,85	1.814.920	2.158.879
11 - Charlotte A. plads 1, st. th.	137	101,92	2.376.064	2.826.371
12 - Charlotte A. plads 1, st. tv.	129	106,25	2.477.010	2.946.447
13 - Charlotte A. plads 1, 1. th.	156	131,01	3.054.241	3.633.074
14 - Charlotte A. plads 1, 1. tv.	127	99,02	2.308.457	2.745.950
15 - Charlotte A. plads 1, 2. th.	156	134,95	3.146.094	3.742.335
16 - Charlotte A. plads 1, 2. tv.	127	101,65	2.369.770	2.818.884
17 - Charlotte A. plads 1, 3. th.	156	134,92	3.145.395	3.741.503
18 - Charlotte A. plads 1, 3. tv.	127	101,65	2.369.770	2.818.884
19 - Charlotte A. plads 1, 4. th.	156	138,84	3.236.782	3.850.209
20 - Charlotte A. plads 1, 4. tv.	127	104,28	2.431.083	2.891.817
21 - Nansensgade 41A	260	198,00	4.615.981	5.490.791
22 - Nansensgade 41, Kld	114	99,23	2.313.352	2.751.774
	<u>2.870</u>	<u>2.319,43</u>	<u>54.072.952</u>	<u>64.320.739</u>

Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.23		31.12.22 *	31.12.21 *
		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	82.500.000	28.746
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	4.181

Note 10 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

	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	21
H3	Boliglejeindtægter	0

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	163	84	88

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	22.411
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.153
K3	Teknisk andelsværdi	24.564

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	86	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	14	86	54

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

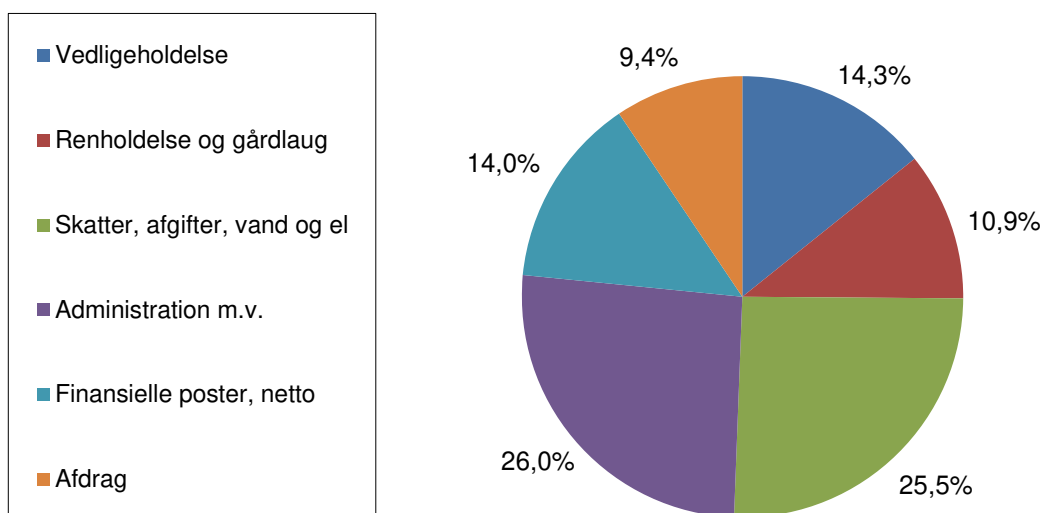
		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	35	35	36

Note 10 - 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	28.746	28.746
Anskaffelsessum (kostpris)	3.454	3.454
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.153	2.153
Foreslået andelsværdi	22.411	22.411
Reserver uden for andelsværdi	4.181	4.181
		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		95
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,3
Renholdelse og gårdlaug		10,9
Skatter, afgifter, vand og el		25,5
Administration m.v.		26,0
Finansielle poster, netto		14,0
Afdrag		9,4
		100,0



Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Bilag 4 til årsrapporten for 2023

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	82.500.000	28.746
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	4.181

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	22.411
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.153
K3	Teknisk andelsværdi	24.564

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

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

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-05 11:53:01 UTC



Martin Wamsler

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 7c1dd12c-f785-460d-b262-3446bc15f4cf

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-04-05 11:56:22 UTC



Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-05 12:25:51 UTC



Jens Erik Schou Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 48818060-ab2a-431e-8651-ab38885639de

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-05 12:27:13 UTC



Jeppe Brændskov Klewe

Formand

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 708d8ff7-c656-4db8-a773-08217d85634e

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-05 13:24:31 UTC



Tobias Schou Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-05 14:32:56 UTC



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.”

Simon Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-06 08:33:31 UTC



Jørn Munch

Underskrivende revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-04-07 13:05:56 UTC



Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-04-08 12:03:09 UTC



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