

*Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I
c/o advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 423, 1
2640 Hedehusene*

CVR-nummer: 32 42 45 03

*ÅRSRAPPORT
1. september 2022 - 31. august 2023*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

dirigent

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6

Årsregnskab 1. september 2022 - 31. august 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Foreningen	Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I c/o advokatfirmaet Ternstrøm Hovedgaden 423, 1 2640 Hedehusene CVR-nr: 32 42 45 03 Regnskabsår: 1. september - 31. august
Bestyrelse	Anita Svarre Nielsen, formand Lone Schønnemann Irene Andersen Flemming Lundgaard Claus Petersen
Administrator	Advokatfirmaet Ternstrøm Hovedgaden 423, 1 2640 Hedehusene
Revisor	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Park Allé 295, 2. sal 2605 Brøndby

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. september 2022 til 31. august 2023 for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I.

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. 31. august 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. september 2022 til 31. august 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 27. september 2023

Bestyrelse

Anita Svarre Nielsen
Formand

Lone Schønnemann

Irene Andersen

Flemming Lundgaard

Claus Petersen

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. september 2022 til 31. august 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

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.

Hedehusene, den 27. september 2023

Administrator

Advokatfirmaet Ternstrøm

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I for perioden 1. september 2022 - 31. august 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. august 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. september 2022 - 31. august 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 revisors 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 ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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 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 ledelsen 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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 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 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.

Brøndby, den 27. september 2023

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe
Registreret revisor
mne17802

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN**Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte

indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på tekniske anlæg m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter.

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgsspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (tekniske anlæg) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Tekniske anlæg.	Brugstid - 10 år.	Restværdi: 0%
-----------------	-------------------	---------------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

"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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver.

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 oliering.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 13, 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. Justeringen 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til oliering indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE

1. SEPTEMBER 2022 - 31. AUGUST 2023

	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Boligafgift fra andelshavere	2.536.246	2.536.246	2.536.246	2.536.246
1 Øvrige indtægter	18.000	15.000	17.215	18.500
Indtægter i alt	2.554.246	2.551.246	2.553.461	2.554.746
2 Ejendomsskat og forsikringer	-69.500	-65.000	-67.533	-64.214
3 Forbrugsafgifter	-327.000	-304.000	-299.012	-281.082
4 Renholdelse	-265.760	-268.260	-262.742	-255.623
5 Vedligeholdelse, løbende	-156.000	-128.000	-124.381	-369.038
6 Administrationsomkostninger	-117.500	-116.450	-110.278	-95.083
7 Øvrige foreningsomkostninger	-38.500	-41.000	-51.207	-48.836
8 Afskrivninger m.v.	-80.500	-77.650	-83.232	-77.694
Omkostninger i alt	-1.054.760	-1.000.360	-998.385	-1.191.570
Resultat før finansielle poster	1.499.486	1.550.886	1.555.076	1.363.176
9 Finansieringsomkostninger	-1.230.000	-1.177.058	-1.241.915	-1.176.572
Finansiering i alt	-1.230.000	-1.177.058	-1.241.915	-1.176.572
Årets resultat	269.486	373.828	313.161	186.604
Forslag til resultatdisponering:				
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	20.000	100.000	60.000	110.000
Anvendelse af hensættelse til vedligeholdelse	-98.000	0	0	-230.480
Årets hensættelse til oliering	25.000	25.000	25.000	30.000
Anvendelse af hensættelse oliering	0	-75.000	-79.200	-23.364
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag	308.175	304.669	304.669	298.448
Overført restandel af årets resultat	14.311	19.159	2.692	2.000
Resultatdisponering i alt	269.486	373.828	313.161	186.604

BALANCE PR. 31. AUGUST 2023

AKTIVER

		2022/23 DKK	2021/22 DKK
10	Grunde og bygninger	79.776.000	79.776.000
11	Tekniske anlæg	412.456	467.994
	Materielle anlægsaktiver i alt	80.188.456	80.243.994
	Anlægsaktiver	80.188.456	80.243.994
	Restancer, andelshavere	5.063	0
12	Andre tilgodehavender	85.072	1.366
13	Periodeafgrænsningsposter	68.135	62.071
	Tilgodehavender i alt	158.270	63.437
	Omsætningsaktiver	158.270	63.437
	AKTIVER	80.346.726	80.307.431

BALANCE PR. 31. AUGUST 2023

PASSIVER

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Andelsindskud	19.944.082	19.944.082
Overført resultat m.v.	3.238.763	2.931.402
	23.182.845	22.875.484
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	504.521	444.520
Reserveret til oliering	52.436	106.636
Andre reserver i alt	556.957	551.156
Egenkapital	23.739.802	23.426.640
14 Prioritetsgæld	52.595.870	52.904.045
Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.595.870	52.904.045
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	308.175	304.669
Handelsbanken, kassekredit	3.341.741	3.321.352
15 Varme- og vandregnskab	7.455	1.477
16 Skyldige omkostninger	134.111	150.242
Periodiserede prioritetsrenter	185.870	186.940
Periodiserede bankrenter	33.702	12.066
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.011.054	3.976.746
Gældsforpligtelser	56.606.924	56.880.791
PASSIVER	80.346.726	80.307.431
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		
20 Nøgleoplysninger		

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Andelsindskud		
Saldo primo	19.944.082	19.944.082
Andelsindskud	19.944.082	19.944.082
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	2.931.402	2.630.954
Betalte prioritetsafdrag	304.669	298.448
Rest årets resultat	2.692	2.000
Overført resultat m.v.	3.238.763	2.931.402
Egenkapital før andre reserver	23.182.845	22.875.484
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	444.521	565.000
Årets tilgang	60.000	110.000
Årets afgang	0	-230.480
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	504.521	444.520
Reserveret til oliering		
Saldo primo	106.636	100.000
Årets tilgang	25.000	30.000
Årets afgang	-79.200	-23.364
Reserveret til oliering	52.436	106.636
EGENKAPITAL	23.739.802	23.426.640

NOTER

	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1 Øvrige indtægter				
Gebyr ved salg	0	0	0	2.000
Ventelistegebyr	15.000	15.000	17.000	16.500
Øvrige indtægter	3.000	0	215	0
Øvrige indtægter i alt	18.000	15.000	17.215	18.500
2 Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	18.500	18.000	18.674	18.074
Forsikringer	45.000	42.500	43.065	41.640
Forsikringsmægler	6.000	4.500	5.794	4.500
Ejendomsskat og forsikringer i alt	69.500	65.000	67.533	64.214
3 Forbrugsafgifter				
Renovation	135.000	110.000	131.400	107.293
Elforbrug	86.000	85.000	86.686	78.399
Vandafgift	6.000	5.000	17.617	4.900
Alarmabonnement/vedl.hold., elevatorer	50.000	50.000	25.080	38.539
Servicekontrakter	40.000	44.000	32.725	41.552
Salt blødgøringsanlæg	10.000	10.000	5.504	10.399
Forbrugsafgifter i alt	327.000	304.000	299.012	281.082
4 Renholdelse				
Rengøring, opgange	33.000	35.000	31.103	30.058
Vinduespolering, opgange	12.500	12.500	12.311	12.311
Vinduespolering, lejligheder udvendige	44.500	45.000	43.568	37.494
Grundejerforening	175.760	175.760	175.760	175.760
Renholdelse i alt	265.760	268.260	262.742	255.623

NOTER

	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
5 Vedligeholdelse, løbende				
Bygningsvedligeholdelse	30.000	50.000	38.109	43.551
Oliering	25.000	75.000	79.200	23.364
Fjernvarmetilslutning	0	0	0	230.480
Cykelskur	0	0	0	52.963
Fliseprojekt	0	0	0	15.932
Installation fjernaflæsning vand og varme	98.000	0	0	0
Forsikringssag	0	0	4.329	0
Elpærer	3.000	3.000	2.743	2.748
Vedligeholdelse, løbende i alt	156.000	128.000	124.381	369.038
6 Administrationsomkostninger				
Kontorartikler/tryksager	5.000	8.000	1.109	4.818
Hjemmeside	0	2.200	5.319	2.004
Småanskaffelser	3.000	5.000	2.403	177
Administrationshonorar	70.000	64.000	69.163	62.700
Revision	26.500	26.000	26.793	24.315
Vand- og varmeregnskabshonorar, Ista	10.000	6.250	2.510	0
Konsulenthonorar	3.000	5.000	2.981	1.069
Administrationsomkostning- er i alt	117.500	116.450	110.278	95.083
7 Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesgodtgørelse/ mødeudgifter	16.000	19.000	15.992	19.250
Generalforsamling	6.000	6.000	1.643	5.603
Gebyrer	7.500	7.000	6.857	5.365
ABF kontingent, udmeldt	0	0	7.992	8.406
Foreningsarrangementer	9.000	9.000	6.857	6.412
Diverse	0	0	11.866	3.800
Øvrige foreningsomkostninger i alt	38.500	41.000	51.207	48.836

NOTER

	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
8 Afskrivninger m.v.				
Inventar og driftsmateriel	80.500	77.650	83.232	77.694
Afskrivninger m.v. i alt	80.500	77.650	83.232	77.694
9 Finansieringsomkostninger				
Renter, pengeinstitutter	140.000	80.000	144.855	73.268
Prioritetsrenter, kreditforeninger	1.090.000	1.097.058	1.097.060	1.103.304
Finansieringsomkostninger i alt	1.230.000	1.177.058	1.241.915	1.176.572
10 Grunde og bygninger			2022/23 DKK	2021/22 DKK
Kostpris, primo			79.776.000	79.776.000
Kostpris i alt			79.776.000	79.776.000
Grunde og bygninger i alt			79.776.000	79.776.000
Seneste offentlige vurdering			83.000.000	83.000.000
valuarvurdering 18-06-2020			106.800.000	106.800.000
11 Tekniske anlæg				
Kostpris, primo			776.938	462.500
Tilgang i årets løb			27.694	314.438
Kostpris i alt			804.632	776.938
Af-/nedskrivninger, primo			-308.944	-231.250
Årets af-/nedskrivninger			-83.232	-77.694
Af-/nedskrivninger i alt			-392.176	-308.944
Tekniske anlæg i alt			412.456	467.994

NOTER

12 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	0	1.136
Mellemregning administrator	1.250	230
Varme retur Andels Energi	79.718	0
ACE Polering ApS	4.104	0

Andre tilgodehavender i alt**85.072****1.366****13 Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt ejendomsskat	6.282	6.111
Forudbetalt renovation	45.723	39.955
Forudbetalt Grundejerforening	14.647	14.647
Forudbetalt Elecom Elevator	1.483	1.358

Periodeafgrænsningsposter i alt**68.135****62.071****14 Prioritetsgæld**

Kontonummer Låneoplysninger	Restgæld	Kursværdi
76460208598 Handelsbanken	52.904.045	52.904.045
	<u>52.904.045</u>	<u>52.904.045</u>
Heraf kortfristet andel	-308.175	
	<u>52.595.870</u>	

Kontonummer Låneoplysninger	Renter og bidrag	Afdrag I året	Kortfristet andel	Afdrag efter 5 år
76460208598 Handelsbanken	1.097.060	304.669	308.175	51.288.770
	<u>1.097.060</u>	<u>304.669</u>	<u>308.175</u>	<u>51.288.770</u>

Kontonummer Låneoplysninger	Restløbetid	Rentesats
76460208598 Handelsbanken	23 år 1 md	2,040% p.a.

NOTER

15 Varme- og vandregnskab

Varmeregnskab	-27.435	23.180
Vandregnskab	34.890	-21.703
Varme- og vandregnskab i alt	7.455	1.477

16 Skyldige omkostninger

Fjernvarme	26.850	12.590
Revisor	26.794	24.315
Elektricitet	8.816	15.073
Rengøring trapper	2.488	2.487
Bravida	0	80.480
Greve VVS	0	15.297
Administrationshonorar	69.163	0
Skyldige omkostninger i alt	134.111	150.242

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebrev på DKK 54.630.000 til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige.

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 52.904.045.

Der er der tinglyst ejerpantebrev nominel DKK 5.000.000 til sikkerhed for kassekredit i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 3.341.741.

19 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 13:

		DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		23.182.845
Korrektioner iht. Andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-79.776.000	
Ejendom, valuarvurdering	106.800.000	27.024.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	52.904.045	
Prioritetsgæld, kursværdi	-52.904.045	0
Andelsværdi i alt		50.206.845
Kurs pr. andelskrone	50.206.845/19.944.082	2,5174
Kurs pr. andelskrone sidste år		2,5020

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 18. juni 2020, hvoraf det fremgår at ejendommens værdi var DKK 106.800.000. Valuarvurderingen er indhentet før den 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastfrysning af værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 2.

NOTER

Værdi andelsbeviser

Adresse	Opr.indskud	Ny andels- værdi kurs 2,5174	Nuværende månedlig boligafgift	Kommende månedlig boligafgift 01-09-2023
Karlslunde Kysthave 10, st. th.	459.485	1.156.699	4.861,14	4.861,14
Karlslunde Kysthave 10, st. mf.	583.895	1.469.886	6.192,67	6.192,67
Karlslunde Kysthave 10, st. tv.	561.323	1.413.064	5.939,04	5.939,04
Karlslunde Kysthave 10, 1. th.	481.580	1.212.320	5.093,63	5.093,63
Karlslunde Kysthave 10, 1. mf.	612.370	1.541.568	6.488,56	6.488,56
Karlslunde Kysthave 10, 1. tv.	588.641	1.481.833	6.234,94	6.234,94
Karlslunde Kysthave 10, 2. th.	525.770	1.323.563	5.579,74	5.579,74
Karlslunde Kysthave 10, 2. mf.	669.320	1.684.933	7.101,49	7.101,49
Karlslunde Kysthave 10, 2. tv.	643.276	1.619.371	6.826,73	6.826,73
Karlslunde Kysthave 10, 3. th.	547.865	1.379.185	5.812,23	5.812,23
Karlslunde Kysthave 10, 3. mf.	697.795	1.756.616	7.397,38	7.397,38
Karlslunde Kysthave 10, 3. tv.	670.593	1.688.138	7.101,49	7.101,49
Karlslunde Kysthave 12, st. th.	426.342	1.073.265	4.522,97	4.522,97
Karlslunde Kysthave 12, st. mf.	544.962	1.371.877	5.769,96	5.769,96
Karlslunde Kysthave 12, st. tv.	460.992	1.160.492	4.882,27	4.882,27
Karlslunde Kysthave 12, 1. th.	448.437	1.128.887	4.755,46	4.755,46
Karlslunde Kysthave 12, 1. mf.	573.647	1.444.088	6.086,99	6.086,99
Karlslunde Kysthave 12, 1. tv.	485.012	1.220.960	5.135,90	5.135,90
Karlslunde Kysthave 12, 2. th.	492.627	1.240.130	5.220,44	5.220,44
Karlslunde Kysthave 12, 2. mf.	631.017	1.588.510	6.678,78	6.678,78
Karlslunde Kysthave 12, 2. tv.	533.052	1.341.895	5.643,15	5.643,15
Karlslunde Kysthave 12, 3. th.	514.722	1.295.751	5.452,93	5.452,93
Karlslunde Kysthave 12, 3. mf.	659.702	1.660.721	6.995,81	6.995,81
Karlslunde Kysthave 12, 3. tv.	557.072	1.402.362	5.896,77	5.896,77
Karlslunde Kysthave 8, st. th.	426.342	1.073.265	4.522,97	4.522,97
Karlslunde Kysthave 8, st. mf.	541.182	1.362.361	5.727,69	5.727,69
Karlslunde Kysthave 8, st. tv.	520.347	1.309.911	5.516,33	5.516,33
Karlslunde Kysthave 8, 1. th.	448.437	1.128.887	4.755,46	4.755,46
Karlslunde Kysthave 8, 1. mf.	569.657	1.434.043	6.044,72	6.044,72
Karlslunde Kysthave 8, 1. tv.	547.665	1.378.681	5.812,23	5.812,23
Karlslunde Kysthave 8, 2. th.	492.627	1.240.130	5.220,44	5.220,44
Karlslunde Kysthave 8, 2. mf.	626.607	1.577.408	6.636,51	6.636,51
Karlslunde Kysthave 8, 2. tv.	602.300	1.516.218	6.382,88	6.382,88
Karlslunde Kysthave 8, 3. th.	514.722	1.295.751	5.452,93	5.452,93
Karlslunde Kysthave 8, 3. mf.	655.082	1.649.091	6.932,40	6.932,40
Karlslunde Kysthave 8, 3. tv.	629.617	1.584.986	6.678,78	6.678,78
	<u>19.944.082</u>	<u>50.206.845</u>	<u>211.353,81</u>	<u>211.353,81</u>

NOTER

20 Nøgleoplysninger**Lovkrævede nøgleoplysninger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

			2023	2022	2021
		Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	36	3.744	3.744	3.744
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre garager etc.)	0	0	0	0
B6	I alt	36	3.744	3.744	3.744

	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	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Jf. vedtægternes §5		

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

NOTER

	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-08-2023	Ejd.værdi (F2) divideret med m ² ultimo året (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	106.800.000	28.526

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-08-2023	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året (B6) pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	556.957	149

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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 mv. (lovbek. 978 af 19/10-2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

NOTER

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	211.354	x12	/	3.744	677
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x12	/	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x12	/	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	186	50	84

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.410	Andelsværdi på balancedagen divideret med samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.077	(Gældforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	28.487	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	37	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	62	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32	99	33

NOTER

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100, %
P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboliger- nes areal på balancedagen (B1+B2)		
		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	78	80	81

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	I alt DKK	kr. pr. kvm. andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	83.000.000	22.169	22.169
Valuarvurdering	106.800.000	28.526	28.526
Anskaffelsessum (kostpris)	79.776.000	21.308	21.308
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	56.448.654	15.077	15.077
Foreslået andelsværdi	50.206.845	13.410	13.410
Reserver uden for andelsværdi	1.965.372	525	525
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm			677
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm			0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejet erhvervs-kvm			0
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger+finansielle poster+afdrag)			
Vedligeholdelsesomkostninger			6%
Øvrige omkostninger			24%
Finansielle poster			56%
Afdrag			14%
Omkostninger + finansielle poster + afdrag i alt			100%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			100%

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.”

Irene Erenskjold Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 456bc79f-06fe-4938-adca-c3b5eb44821a

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-09-29 09:02:01 UTC



Lone Pfeiffer Schønnemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ab468ea3-44da-471d-a4e2-4fdd74ebfe09

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-09-29 09:22:29 UTC



Anita Svarre Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-793277152999

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-09-29 09:32:04 UTC



Claus Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e4e532ca-8806-48cc-ade4-ae8fb22bd4dc

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-10-01 01:51:33 UTC



Flemming Lundgaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e644fc63-955a-46e0-a474-296b11b9c220

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-10-01 07:04:45 UTC



Bjarke Vildershøj Jensen

Administrator

Serienummer: 97b033dc-34b7-41c5-a3a6-8dbc799ab044

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-10-02 08:57:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: P7BJP-ETAK0-ZBCQ1-02HET-UM70C-72BC1

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."

Gert Hunosø

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:15496393

IP: 37.140.xxx.xxx

2023-10-02 09:40:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P7BJP-ETAK0-ZBCQ1-02HET-UM70C-72BC1

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>