







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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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



- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 rentekomkostninger 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 nettosalgspris 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 nominal 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til oliering indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.



1. SEPTEMBER 2022 - 31. AUGUST 2023

	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1 Boligafgift fra andelshavere	2.536.246	2.536.246	2.536.246	2.536.246
Øvrige indtægter	18.000	15.000	17.215	18.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.554.246</b>	<b>2.551.246</b>	<b>2.553.461</b>	<b>2.554.746</b>
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
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.054.760</b>	<b>-1.000.360</b>	<b>-998.385</b>	<b>-1.191.570</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.499.486</b>	<b>1.550.886</b>	<b>1.555.076</b>	<b>1.363.176</b>
9 Finansieringsomkostninger	-1.230.000	-1.177.058	-1.241.915	-1.176.572
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-1.230.000</b>	<b>-1.177.058</b>	<b>-1.241.915</b>	<b>-1.176.572</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>269.486</b>	<b>373.828</b>	<b>313.161</b>	<b>186.604</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
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
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag	308.175	304.669	304.669	298.448
Overført restandel af årets resultat	14.311	19.159	2.692	2.000
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>269.486</b>	<b>373.828</b>	<b>313.161</b>	<b>186.604</b>

Dokumentation af økonomi og regnskab for 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
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>80.188.456</b>	<b>80.243.994</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>80.188.456</b>	<b>80.243.994</b>
Restancer, andelshavere	5.063	0
12 Andre tilgodehavender	85.072	1.366
13 Periodeafgrænsningsposter	68.135	62.071
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>158.270</b>	<b>63.437</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>158.270</b>	<b>63.437</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>80.346.726</b>	<b>80.307.431</b>

## PASSIVER

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Andelsindskud	19.944.082	19.944.082
Overført resultat m.v.	3.238.763	2.931.402
	<b>23.182.845</b>	<b>22.875.484</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	504.521	444.520
Reserveret til oliering	52.436	106.636
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>556.957</b>	<b>551.156</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>23.739.802</b>	<b>23.426.640</b>
14 Prioritetsgæld	52.595.870	52.904.045
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.595.870</b>	<b>52.904.045</b>
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
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.011.054</b>	<b>3.976.746</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>56.606.924</b>	<b>56.880.791</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>80.346.726</b>	<b>80.307.431</b>
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
<b>Andelsindskud</b>	<b>19.944.082</b>	<b>19.944.082</b>
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
<b>Overført resultat m.v.</b>	<b>3.238.763</b>	<b>2.931.402</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>23.182.845</b>	<b>22.875.484</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	444.521	565.000
Årets tilgang	60.000	110.000
Årets afgang	0	-230.480
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>	<b>504.521</b>	<b>444.520</b>
Reserveret til oliering		
Saldo primo	106.636	100.000
Årets tilgang	25.000	30.000
Årets afgang	-79.200	-23.364
<b>Reserveret til oliering</b>	<b>52.436</b>	<b>106.636</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>23.739.802</b>	<b>23.426.640</b>



	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1 Øvrige indtægter</b>				
Gebyr ved salg	0	0	0	2.000
Ventelistegebyr	15.000	15.000	17.000	16.500
Øvrige indtægter	3.000	0	215	0
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b>18.000</b>	<b>15.000</b>	<b>17.215</b>	<b>18.500</b>
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>				
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
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b>69.500</b>	<b>65.000</b>	<b>67.533</b>	<b>64.214</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>				
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
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>327.000</b>	<b>304.000</b>	<b>299.012</b>	<b>281.082</b>
<b>4 Renholdelse</b>				
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
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>265.760</b>	<b>268.260</b>	<b>262.742</b>	<b>255.623</b>

	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>				
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
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>156.000</b>	<b>128.000</b>	<b>124.381</b>	<b>369.038</b>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>				
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
<b>Administrationsomkostning- er i alt</b>	<b>117.500</b>	<b>116.450</b>	<b>110.278</b>	<b>95.083</b>
<b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>				
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
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b>38.500</b>	<b>41.000</b>	<b>51.207</b>	<b>48.836</b>

## NOTER

	2023/24 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK Budget Ej revideret	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>8 Afskrivninger m.v.</b>				
Inventar og driftsmateriel	80.500	77.650	83.232	77.694
<b>Afskrivninger m.v. i alt</b>	<b>80.500</b>	<b>77.650</b>	<b>83.232</b>	<b>77.694</b>
<b>9 Finansieringsomkostninger</b>				
Renter, pengeinstitutter	140.000	80.000	144.855	73.268
Prioritetsrenter, kreditforeninger	1.090.000	1.097.058	1.097.060	1.103.304
<b>Finansieringsomkostninger i alt</b>	<b>1.230.000</b>	<b>1.177.058</b>	<b>1.241.915</b>	<b>1.176.572</b>
<b>10 Grunde og bygninger</b>			2022/23 DKK	2021/22 DKK
Kostpris, primo			79.776.000	79.776.000
Kostpris i alt			79.776.000	79.776.000
<b>Grunde og bygninger i alt</b>			<b>79.776.000</b>	<b>79.776.000</b>
Seneste offentlige vurdering			83.000.000	83.000.000
valuarvurdering 18-06-2020			106.800.000	106.800.000
<b>11 Tekniske anlæg</b>				
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
<b>Tekniske anlæg i alt</b>			<b>412.456</b>	<b>467.994</b>



**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
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>85.072</b>	<b>1.366</b>

**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
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>68.135</b>	<b>62.071</b>

**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

<b>15 Varme- og vandregnskab</b>		
Varmeregnskab	-27.435	23.180
Vandregnskab	34.890	-21.703
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Varme- og vandregnskab i alt</b>	<b>7.455</b>	<b>1.477</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>16 Skyldige omkostninger</b>		
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
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>134.111</b>	<b>150.242</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Ingen.		
<b>18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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
Korrekationer iht. Andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-79.776.000	
Ejendom, valuarvurdering	<u>106.800.000</u>	27.024.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	52.904.045	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-52.904.045</u>	0
<b>Andelsværdi i alt</b>		<b><u>50.206.845</u></b>
Kurs pr. andelskrone	50.206.845/19.944.082	<b><u>2,5174</u></b>
Kurs pr. andelskrone sidste år		<b><u>2,5020</u></b>

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**

<b>Adresse</b>	<b>Opr.indskud</b>	<b>Ny andels- værdi kurs 2,5174</b>	<b>Nuværende månedlig boligafgift</b>	<b>Kommende månedlig boligafgift 01-09-2023</b>
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>

## 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 <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	<b>36</b>	<b>3.744</b>	<b>3.744</b>	<b>3.744</b>

	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? Jf. vedtægternes §5		x
E2			

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







	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 <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	186	50	84

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	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	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>28.487</b>	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 <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	37	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	62	0
M3	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>32</b>	<b>99</b>	<b>33</b>

	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 andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> 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%
<b>Omkostninger + finansielle poster + afdrag i alt</b>			<b>100%</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>			<b>100%</b>



# 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-a4e2-4 added74ebfe09

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



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](mailto: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 registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Gert Hunosøe**

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:15496393

IP: 37.140.xxx.xxx

2023-10-02 09:40:12 UTC

NEM ID 

Document Information: D7D ID ETAVS 7DCA3 03JEF 118870C 770C1

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](mailto: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>



## **Bestyrelsens beretning**

**Ordinær generalforsamling, Langagergård, 2690 Karlslunde**

Mandag den 23. oktober 2023 kl. 19:00

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed aflægge beretning for perioden 1. september 2022 til 31. august 2023.

Der er i året afholdt 10 bestyrelsesmøder, ordinær generalforsamling, beboermøde samt 1 havedag.

Nogle af de væsentligste arbejdsopgaver, som bestyrelsen har arbejdet med i årets løb, blev gennemgået ved beboermødet den 1. maj 2023 på Langagergaard og med efterfølgende udsendelse af referat til alle andelshavere. Derfor omhandler nærværende beretning alene, hvad der efterfølgende er passeret.

### AB's nuværende belåning

På forårsmødet i maj 2023, blev det besluttet at bestyrelsen udarbejdede og udsendte spørgeskema til alle andelshavere, med det formål, at få en tilkendegivelse fra andelshaverne vedr. en eventuel omlægning af lån i 2023. Resultatet blev et flertal for at vente med at foretage omlægning af belåning til rentetilpasningen i september 2025.

### TDC Fibernet

Etablering af TDC fibernet var berammet til at skulle være udført i maj/juni måned i år. Gravearbejdet blev delvist udført i juli måned. Arbejdet forventes afsluttet fra TDC side, senest den 24. november 2023.

### Tilgodehavende Andelsenergi

AB har her ved afslutning af regnskab for 2022/2023, stadig et tilgodehavende udestående hos Andelsenergi. Administrator og advokat Bjarke Jensen arbejder forsat på sagen, for at få beløbet udbetalt fra Andelsenergi.

### Generelt

Igen i år vil bestyrelsen gerne fremhæve det frivillige arbejde, som mange af beboerne udfører i hverdagen til gavn og glæde for os alle i AB.

Bestyrelsen vil gerne udtrykke en stor tak til alle jer der yder en kæmpe indsats året rundt i AB. En særlig tak skal lyde til Bjarno, som udfører en masse nødvendige praktiske opgaver for foreningen. Også en stor tak skal lyde til andre som også er meget flittige til at give en hånd med, når der er brug for det.



### Økonomi- og budget

Bestyrelsen har altid bestræbt sig på at styre driftsudgifterne stramt og arbejder efter et fastlagt og godkendt budget.

Året udviste et overskud på kr.313.161 mod budgetteret overskud på kr.373.828.

Differencen skyldes primært øget finansieringsomkostninger.

Hensættelser udgør af overskuddet kr.60.000,- som overføres til egenkapitalen, som herefter andrager kr.504.521.

Budget for det kommende år 2023/2024 er kr. 269.486, før prioritetsafdrag og hensættelser. Omkostninger for 2023/ 2024 er budgetteret med forventede prisstigninger både på renovation, el og vand.

I budgettet er også medtaget en driftsomkostning, vedr. investering i foråret 2024, ved etablering af fjernaflæste vand- og energimålere i lejlighederne. Yderligere information vedr. regnskabet for 2022/2023 henvises til vedlagte årsregnskab.

### Lejligheder til salg

Der har i det forløbne år, kommet 2 lejligheder til salg i juli 2023, begge med overtagelse pr. 1. november 2023. Der er pr. 31. august 2023, 66 skrevet op på den eksterne venteliste.

### Grundejerforeningen

I grundejerforeningen er der i året afholdt 6 bestyrelsesmøder og ordinær generalforsamling.

Grundejerforeningen har stadig en sund økonomi, hvor driften følger det fastlagte og vedtagne budget. Kontingentbetalingen har været uændret de seneste 5 år. Der kan fremvises et fint overskud på kr.52.527 Balancen viser under aktiver, at foreningen til stadighed har et større indestående i banken.

Udeområderne vedligeholdes som hidtil af SSE Ejendomsservice v/Frank Olin.

Der henvises i øvrigt til referat af grundejerforeningens generalforsamling og årsrapport 2022/2023, der var vedlagt sammen med indkaldelsen her.

### Øvrigt

Der er løbende hen over året udsendt på mail, nyheds- og orienteringsbreve til alle andelshavere, ligesom der ved opslag er orienteret og meddelt informationer, der vedrører os alle i AB.

### Afslutning

Bestyrelsen overlader hermed beretningen til generalforsamlingen.

---

Karlsunde Kysthave, den 1. oktober 2023

På bestyrelsens vegne,

Anita Nielsen  
Formand



# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1002416

## Referat af ordinær generalforsamling 23. oktober 2023 Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1

År 2023, den 23. oktober, kl. 19.00 afholdtes i Langagergård Plejecenter, Cafeen, Karlslunde Parkvej 27-35, 2690 Karlslunde, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1.

Til stede var 33 andelshavere repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt og administrator ved Bjarke Jensen.

Formand Anita Svarre Nielsen bød alle velkommen på generalforsamlingen.

Forsamlingen mindedes de beboere der var faldet bort i løbet af året og nye beboere blev budt velkommen i foreningen.

Derefter henvistes til den i indkaldelsen af 8. oktober 2023 fremsendte dagsorden:

### **Ad 1. Valg af dirigent/referent:**

På formandens forslag blev Bjarke Jensen valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning:**

Anita Svarre Nielsen henviste til den skriftlige beretning, der var blevet omdelt sammen med indkaldelsen.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at Dansk Kabel TV vil installere fibernet i lejlighederne i uge 45. Der vil blive omdelt yderligere materiale herom. Anita Svarre Nielsen understregede vigtigheden af, at Dansk Kabel TV får adgang til alle boliger.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at der har været en skade ved Karlslunde Kysthave nr. 8 som følge af brud på et kloakrør i forbindelse med etablering af fibernet.

Anita Svarre Nielsen oplyste videre at der i uge 12 i det kommende år skal ske aflæsning af forbrugsmålere for vand og varme, idet foreningen overgår til fjernaflæste målere. Opsætning



gen af de nye målere vil blive håndteret af Ista. Når de nye målere er installeret, vil det være muligt for den enkelte andelshaver at følge sit eget forbrug løbende via en app.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at aflæsning af målerne vil blive foretaget af en medarbejder fra Ista i samarbejde med et bestyrelsesmedlem og den enkelte andelshaver. Den endelige slutafregning vil administrator sørge for at sende til Ista.

Kirsten Petersen understregede vigtigheden af, at målerne bliver aflæst korrekt.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at aflæsning af målerne i fremtiden vil ske automatisk, og at der vil blive monteret en alarm, der giver lyd, hvis der er utætheder på systemet.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvorfor foreningen ikke har fået penge tilbage fra Andel Energi. Bjarke Jensen oplyste, at Andel Energi ved en fejl har udbetalt andelsboligforeningens tilgodehavende på ca. kr. 80.000 til E/F Karlslunde Kysthave 1. Sagsbehandlingen hos Andel Energi har været meget langsommelig. Status er, at Andel Energi ikke har villet vedkende sig at have begået en fejl, og at E/F Karlslunde Kysthave 1 ikke vil overføre pengene til andelsboligforeningen.

Anita Svarre Nielsen påpegede, at E/F Karlslunde Kysthave 1 selv har et udestående med Andel Energi, og at det formentlig er årsagen til, at ejerforeningen ikke vil foretage tilbagebetaling til Andel Energi eller overføre pengene til andelsboligforeningen.

Bjarke Jensen oplyste, at administrator fortsat er i dialog med Andel Energi, og at man så vidt muligt vil forsøge at finde en mindelig løsning, men at det om nødvendigt vil være hensigten at indlede retslige skridt mod Andel Energi for at få andelsboligforeningens tilgodehavende udbetalt. Bjarke Jensen bemærkede, at sagsbehandlingstiden ved domstolene er meget lang, og at andelshaverne derfor i alle tilfælde må væbne sig med tålmodighed.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

### **Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse:**

Revisor Michael Lahn gennemgik årsrapporten. Resultatopgørelsen med noter for omkostninger blev sammenholdt med budget.

Anita Svarre Nielsen supplerede gennemgangen med oplysning om, at etableringen af fjernvarmeanlægget blev afsluttet i juli måned, og at etableringen havde forårsaget et øget vandforbrug.

Michael Lahn fremhævede, at foreningen har haft større renteudgifter end budgetteret, og at årsresultatet derfor lød på kr. 313.161 mod et budgetteret årsresultat på kr. 378.828.

Michael Lahn gennemgik derefter balancen med aktiver og passiver. Noter blev gennemgået og sammenholdt med forrige års aktiver og passiver.



Det blev fremhævet, at andelsboligforeningens tilgodehavende på kr. 79.718 hos Andel Energi fremgår af posten "Andre tilgodehavender".

Egenkapitalopgørelsen blev gennemgået for sig og afslutningsvis blev beregning af andelsværdien gennemgået med forslag om, at andelskronen fastsættes i henhold til valuarvurdering til kurs 2,5174.

Det blev bemærket, at foreningen for tiden anvender valuarvurderingen fra juni 2020.

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til, hvorfor administrationsomkostningerne var steget så meget. Anita Svarre Nielsen oplyste, at stigningerne skyldtes indeksreguleringen, og at stigningerne på indeksreguleringen havde været større end tidligere år.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte årsrapporten, herunder at andelskronen som anført blev godkendt til kurs 2,5174.

#### **Ad 4. Budget 2023/2024 og beslutning om fastsættelse af boligafgift:**

Michael Lahn gennemgik bestyrelsens budgetforslag herunder med henvisning til noterne.

Michael Lahn fremhævede, at budgettet lagde op til uændret boligafgift.

Michael Lahn gennemgik herefter resultatdisponeringen med fremhævelse af, at bestyrelsen foreslår at anvende kr. 98.000 af tidligere hensatte midler til installation af nye forbrugsmålere.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at foreningen med budgetforslaget kommer til at tage lidt af opsparingen, men at det har været en prioritet at holde boligafgiften nede.

Forsamlingen drøftede betalingerne til grundejerforeningen, og om det var en mulighed at tilbageholde betalinger som følge af, at E/F Karlslunde Kysthave 1 ikke vil frigive pengene fra Andel Energi. Det blev bemærket, at tvisten med Andel Energi og E/F Karlslunde Kysthave 1 ikke havde noget med forholdet til grundejerforeningen at gøre.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der i budgettet var taget højde for fremtidige ejendoms-skatter som følge af de nye ejendomsvurderinger. Anita Svarre Nielsen oplyste, at der ikke er budgetteret med stigninger som følge af nye ejendomsvurderinger, idet de nye ejendomsvurderinger formentlig først vil blive aktuelle for andelsboligforeninger i 2025.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget og forslaget om uændret boligafgift.

#### **Ad 5. Forslag:**

Dirigenten konstaterede, at der var stillet 1 forslag fra Søren og Annette Hagbart-Madsen:

a) Forslag om at undersøge muligheden for at afhænde A/B's bygninger som udlejningsejendom:



Annette Hagbart Madsen motiverede forslaget nærmere med henvisning til Kurt Andersens forslag fra generalforsamlingen i 2022. Annette Hagbart Madsen fremhævede, at der med forslaget alene ønskedes en undersøgelse af mulighederne for at gennemføre et salg af hele ejendommen, og at Kurt Andersen havde tilbudt frivilligt at stå for undersøgelse.

Annette Hagbart Madsen understregede, at forslaget var stillet under forudsætning af, at undersøgelse ikke i sig selv ville påføre andelsboligforeningen udgifter.

Forsamlingen drøftede behovet for ekspertise i forbindelse med sådanne undersøgelser, og hvad en sådan ekspertise evt. ville koste. Det blev fra forsamlingen anslået, at undersøgelserne alene formentlig ville koste mellem kr. 100.000 og kr. 200.000.

Forsamlingen drøftede fordele og ulemper ved at være medlemmer af en andelsboligforening kontra at bo til leje i bebyggelsen, herunder foreningens udfordringer med at rekruttere nye medlemmer til bestyrelsen.

Flere tænkte regneeksempler blev gennemgået til at belyse de økonomiske aspekter ved et salg, og hvad en kommende refinansiering evt. kunne få af betydning for beboerne.

Det blev bemærket, at det med al sandsynlighed vil blive væsentligt dyrere at være andelshaver, når foreningens lån skal refinansieres om 2 år.

Det blev oplyst, at ejendommen i henhold til valuarvurderingen fra 2020 er værdiansat til kr. 106.800.000, og at foreningen tidligere har fået en overslagspris på ca. kr. 85.000.000 for hele ejendommen.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at en evt. investor skal have et afkast af sin investering, og at man derfor også som lejer må forvente huslejestigninger. De andelshavere der måtte ønske at få værdien af deres andelsbolig udbetalt burde overveje af sælge deres egen bolig og derefter flytte i lejebolig.

Anita Svarre Nielsen påpegede, at andelsboligforeningens pantekreditorer ved et salg af ejendommen skal betales ud først. Andelshavere der har købt deres andelsbolig i henhold til valuarvurderingen fra 2020 vil derfor tabe et betydeligt beløb, såfremt ejendommen kun sælges for vurderingen på kr. 106.800.000.

Finn Jacobsen anførte bl.a., at den forestående refinansiering kommer til at ske til en højere rente, hvilket vil gøre det vanskeligt at få en høj pris for ejendommen.

Finn Jacobsen påpegede, at andelshaverne bor billigt nu, når der sammenlignes med markedsløjen i tilsvarende lejemål.

Anita Svarre Nielsen bemærkede, at andelshaverne tidligere har afvist at foretage refinansiering nu.

Anita Svarre Nielsen oplyste, at Realkredit Danmark har sendt et tilbud til bestyrelsen med en ny ydelse, der vil være ca. kr. 715.000 højere om året end den nuværende ydelse. Anita Svarre



Nielsen bemærkede, at selvom det er en markant forhøjelse af ydelsen, så behøver boligafgiften ikke nødvendigvis blive så meget højere, som man måske kunne frygte.

Anita Svarre Nielsen påpegede på vegne af bestyrelsen, at ingen i den siddende bestyrelse havde ønske om at arbejde for et salg af ejendommen eller kunne se sig selv i et samarbejde med andre om at undersøge mulighederne for et salg af ejendommen, hvorfor en evt. vedtagelse af forslaget ville medføre, at den samlede bestyrelse ville træde tilbage.

Annette Hagbart Madsen anførte, at hun blot ønskede en undersøgelse af mulighederne, og at der var ikke var behov for at føre en skrækkampagne mod forslaget.

Dirigenten fremhævede, at forslaget var stillet under forudsætning af, at undersøgelserne om et muligt salg af hele ejendommen ikke måtte påføre andelsboligforeningen udgifter.

Finn Jacobsen ønskede at stille ændringsforslag, således at der blev givet mandat til at anvende op til kr. 75.000 på undersøgelserne af et muligt salg af hele ejendommen.

Dirigenten lod herefter forslaget og ændringsforslaget komme til skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede på baggrund af de optalte stemmer, at der var 13 stemmer for og 18 stemmer imod det oprindelige forslag, mens der for ændringsforslaget var 13 stemmer for og 19 stemmer imod. Begge forslag blev således forkastet.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse:**

##### a) Valg af formand:

På valg var Anita Svarre Nielsen, der ikke ønskede genvalg.

Claus Petersen sad allerede i bestyrelsen, men var villig til at modtage valg som formand i stedet.

Som ny bestyrelsesformand valgtes Claus Petersen.

##### b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var Flemming Lundgaard, der ikke ønskede genvalg.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes:

Karsten Frederiksen og Helle Wiil.

Bestyrelsen består herefter af:

Claus Petersen, formand (8. st. th.) – indtil 2025

Irene Andersen (12. 2. th.) – indtil 2024

Karsten Frederiksen (12. 1. th.) – indtil 2025

Lone Schønnemann (8. st. mf.) – indtil 2024

Helle Wiil (10. st. th.) – indtil 2025

- c) Valg af to suppleanter:  
Bjarno Lyng Rasmussen (10 3. tv.) blev valgt.

**Ad 7. Valg af administrator:**

Som administrator genvalgte Advokatfirmaet Ternstrøm..

**Ad 8. Valg af revisor:**

Som revisor genvalgte TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab.

**Ad 9. Eventuelt:**

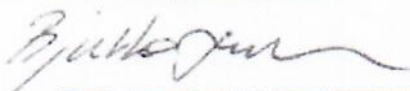
Ingen ønskede ordet.

Der lød herefter fra bestyrelsen og hele forsamlingen en stor tak til Anita Svarre Nielsen for hendes virke i bestyrelsen. Anita Svarre Nielsen modtog som tak for indsatsen også en gave.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

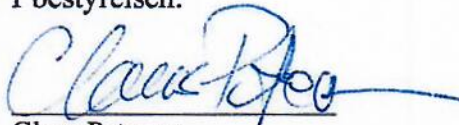
Formanden takkede for fremmødet og hævede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

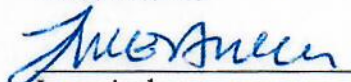


Bjarke Jensen

I bestyrelsen:



Claus Petersen



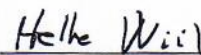
Irene Andersen



Karsten Frederiksen



Lone Schønnemann



Helle Wiil



# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J. nr. 1002416

**AB Karlslunde Kysthave I**

**Omdelt den 8. oktober 2023**

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes i Langagergård Plejecenter, Cafeen, Karlslunde Parkvej 27-35, 2690 Karlslunde.

**mandag, den 23. oktober 2023, kl. 19.00**

med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2022/2023, af forslag til værdiansættelse og af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2023/2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
6. Valg til bestyrelse:
  - a. Valg af formand:  
På valg er Anita Svarre, der ikke genopstiller.
  - b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:  
På valg er Flemming Lundgaard, der ikke genopstiller.
  - c. Valg af suppleanter: (suppleanter vælges for 1 år)

7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

**Vedlagt:**

Bestyrelsens beretning for 2022/2023.

Årsrapport 2022/2023 med budget 2023/2024 og andelsværdiberegninger.

Fuldmagt.

Grundejerforeningens formandsberetning og årsrapport 2022/2023 med budget 2023/2024.

*Referat fra grundejerforeningens generalforsamling foreligger endnu ikke i underskrevet stand og er derfor ikke vedlagt.*

\*\*\*\*\*

Opmærksomheden henledes på, at forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, ifølge foreningens vedtægter § 22,2 skal være formanden i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Bjarke Jensen, administrator