

ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg

c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39, 1560 København V

CVR-nr. 24 14 79 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2024.

Denise Gosch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 8. marts 2024

Direktion

Eva Skærbæk

Per van Deurs Formann

Rikke Valentin Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg
c/o Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39
1560 København V

CVR-nr.: 24 14 79 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Eva Skærbæk
Per van Deurs Formann
Rikke Valentin Jørgensen

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 479.391 mod 463.649 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.138.351 mod 3.588.198 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om anparternes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6 stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5 stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Nettoomsætning	479.391	463.649
2 Andre eksterne omkostninger	-319.567	-315.768
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.550.000	4.500.000
Driftsresultat	-1.390.176	4.647.881
8 Øvrige finansielle omkostninger	-72.069	-73.268
Resultat før skat	-1.462.245	4.574.613
9 Skat af årets resultat	323.894	-986.415
Årets resultat	-1.138.351	3.588.198
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.588.198
Disponeret fra overført resultat	-1.138.351	0
Disponeret i alt	-1.138.351	3.588.198

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
10	Investeringsejendomme	<u>21.450.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.450.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.450.000</u>	<u>23.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	6.351	1.187
	Periodeafgrænsningsposter	<u>23.840</u>	<u>22.344</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.191</u>	<u>23.531</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.191</u>	<u>23.531</u>
	Aktiver i alt	<u>21.480.191</u>	<u>23.023.531</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	13.465.445	14.603.796
	Egenkapital i alt	<u>13.665.445</u>	<u>14.803.796</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.561.681	3.885.575
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.561.681</u>	<u>3.885.575</u>
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	4.111.914	4.181.375
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.111.914</u>	<u>4.181.375</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	69.461	68.695
	Gæld til pengeinstitutter	23.694	31.723
13	Anden gæld	47.996	52.367
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>141.151</u>	<u>152.785</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.253.065</u>	<u>4.334.160</u>
	Passiver i alt	<u>21.480.191</u>	<u>23.023.531</u>
14 Oplysninger om dagsværdi			
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
16 Anparters værdi			
17 Nøgleoplysninger			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	14.603.796	14.803.796
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.138.351	-1.138.351
	200.000	13.465.445	13.665.445

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	479.104	463.649
Andre indtægter	287	0
	<u>479.391</u>	<u>463.649</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsskat og forsikring, jf. note 3	72.848	70.612
Forbrugsafgifter, jf. note 4	43.943	48.977
Renholdelse, jf. note 5	52.128	36.490
Vedligeholdelse, jf. note 6	50.550	67.437
Administrationsomkostninger, jf. note 7	100.098	92.252
	<u>319.567</u>	<u>315.768</u>
3. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskatter	42.558	41.397
Bygningsforsikring	30.290	29.215
	<u>72.848</u>	<u>70.612</u>
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	18.055	20.811
Renovation	16.269	12.742
El	9.619	15.424
	<u>43.943</u>	<u>48.977</u>
5. Renholdelse		
Ejendomsservice	32.169	23.492
Snebekæmpelse	17.986	11.147
Rottebekæmpelse	1.973	1.457
Skadedyrsbekæmpelse	0	394
	<u>52.128</u>	<u>36.490</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6. Vedligeholdelse		
Elektriker	10.536	38.508
Tømrer	22.822	20.885
Centralvarmeanlæg	11.039	8.044
Murer	4.870	0
Arbejdsweekend	1.283	0
	<u>50.550</u>	<u>67.437</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	42.177	32.265
Revision og regnskab	25.750	25.000
Øvrig assistance, revisor	0	4.875
Varmeregnskab	5.119	4.859
Kontorhold, porto og PBS gebyrer mv.	7.842	6.199
Bestyrelsesgodtgørelse	2.084	2.100
Valuarvurdering	15.000	15.000
Copydan / Verdens TV	2.126	1.954
	<u>100.098</u>	<u>92.252</u>
8. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>72.069</u>	<u>73.268</u>
	<u>72.069</u>	<u>73.268</u>
9. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-323.894</u>	<u>986.415</u>
	<u>-323.894</u>	<u>986.415</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2023</u>
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	18.500.000	18.500.000
Kostpris 31. december 2023	18.500.000	18.500.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.500.000	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.550.000	4.500.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	2.950.000	4.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	21.450.000	23.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 31. december 2023 af valuar Newsec Advisory A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 9.600.00.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 21.450.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,90% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	15 år
OMK-leje pr. m ²	694 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.800 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m ²

11. Andre tilgodehavender

Mellemregning med administrator	0	843
Udlæg for lejer	0	344
Tilgodehavende erhvervsleje	1.985	0
Varmeregnskab	4.366	0
	6.351	1.187

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2023</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.181.375	4.250.070
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-69.461</u>	<u>-68.695</u>
	<u>4.111.914</u>	<u>4.181.375</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.826.234</u>	<u>3.898.846</u>
13. Anden gæld		
Revision og regnskab	25.750	25.000
Forudbetalt husleje	2.000	6.426
Varmeregnskab	0	1.846
Diverse kreditorer	<u>20.246</u>	<u>19.095</u>
	<u>47.996</u>	<u>52.367</u>
14. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>21.450.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-1.550.000</u>
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.181t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.450 t.kr.		

Noter

16. Anpartsberregning pr. 31. december 2023

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	1.388.643
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	21.450.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022	9.600.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **13.665.445**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.441.634

Hensættelser til udskudt skat 3.561.681

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	21.450.000	
Bogført værdi	-21.450.000	0
		<u>15.785.492</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	4.181.375	
Kursværdi prioritetsgæld	-3.220.646	960.729
		<u>16.746.221</u>

Værdi til fordeling **16.746.221**

Anpartskapital 200.000

Anpartsværdi pr. 31. december 2023 83,73

Bestyrelsen foreslår anpartsværdien fastsat til 83,73

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af valuar Newsec Advisory A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,90% incl. inflation.

Anparten har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	83,73
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	92,12
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	70,20

Noter

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af selskabets økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsanpartsselskabet

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021	665	665	7	665
B2 Erhvervsanparter	98	98	1	98
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 anpartsværdien			X	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boliglejen	X			
C3 <i>Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>				
D1 Selskabets stiftelsesår				1964
D2 Ejendommens opførelsesår				1874

Hæftelser

E1 Hæfter anpartshaverne for mere, end det der er betalt for anparten	Nej
E2 Selskabets anpartshavere hæfter for selskabets forpligtelser med deres anpartskapital.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.450.000	28.113
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.441.634	1.889
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	6,72%	

G1 Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets ophør.

G2 Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

Noter

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Selskabets driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr.		
	anpart kvm	kr. / kvm	
H1 Boligleje i gennemsnit pr. anpartkvm / anpartkvm	638	638	
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / erhvervslejekvm	0	0	
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / boligelejekvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
	Kr.	I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	50.550	11%	
Øvrige omkostninger	269.017	58%	
Finansielle poster, netto	72.069	16%	
Afdrag	68.695	15%	
I alt	460.331	100%	
Boligleje i pct. af samlede ejendomsindtægter		100%	
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. anpart kvm	37	4.703	-1.492
Beregnete nøgletal for selskabet:			
	Kr.pr.kvm anpart	Kr.pr.kvm total	
Offentlig ejendomsvurdering	12.582	12.582	
Valuarvurdering	28.113	28.113	
Anskaffelsessum (kostpris)	1.820	1.820	
K1 Foreslået anpartsværdi	21.948		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.535		
K3 Teknisk anpartsværdi	27.482		
Reserver uden for anpartsværdi	1.889		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	10	88	66
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	10	88	66
P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		80%	
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. anpart kvm	88	89	90

Noter**Fordeling af anpartsværdien pr. lejlighed, ejendom til kontant ejendomsværdi**

Nr.	O Adresse	Andel af aktiekapital	Aktieværdi inkl. indskud
1	H.C. Ørstedsvvej 58, st.tv.	28.047	2.348.422
2	H.C. Ørstedsvvej 58, st.th.	25.688	2.150.891
3	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.tv.	27.261	2.282.578
4	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.th.	25.688	2.150.891
5	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.tv.	27.261	2.282.578
6	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.th.	25.688	2.150.891
7	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.tv.	20.183	1.689.986
8	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.th.	20.183	1.689.986
I alt		200.000	16.746.221