



Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35
Årsrapport for
01.01.2023 - 31.12.2023
CVR.nr.: 28461674

This document has esignatur Agreement-ID: 6e8b35wgXN251667082

Administrator:
Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk



**Indholdsfortegnelse**

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35
 Guldborgvej 33-35
 2000 Frederiksberg
 CVR.nr.: 28461674
 Andelsboliger: 20

Bestyrelse

Carl Helnæs Jakobsen, Formand
 Julie Muurholm
 Ole Christensen
 Peter Wæde Hansen
 John Valdemar Bjørn Jensen

Administrator

Vest Administrationen A/S
 Gammel Vartov Vej 1
 2900 Hellerup
 Tlf: 3324 6126
 Web: www.vestadministrationen.dk

Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn
 Vigerslevvej 131
 2500 Valby
 I samarbejde med Crowe
 Statsautoriserede revisorer



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023-31.12.2023 for Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023-31.12.2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboliglovens § 6 c, stk. 3 og 4.

København, den

Bestyrelsen

Carl Helnæs Jakobsen, Formand

Julie Muurholm

Ole Christensen

Peter Wæde Hansen

John Valdemar Bjørn Jensen

Administratørerklæring

Årsregnskabet er opstillet efter hovedprincipperne i "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger", Erhvervsstyrelsen, december 2021, Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Vest Administrationen A/S

Godkendelse generalforsamling

Vedtaget på generalforsamlingen, den

Som dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35 for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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



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:

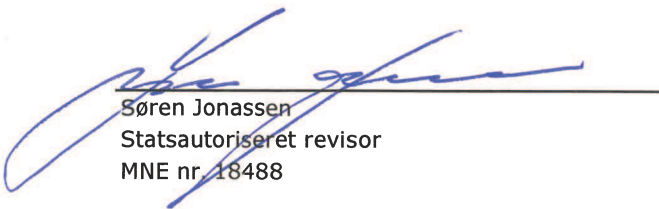
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 02.02.2024

Crowe

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 33256876


Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 18488



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 omkostningerne.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidpunktet 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 nettosalgpris 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

**Egenkapital**

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

"Overført resultat" m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. 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 imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtigelser

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

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14 at selvom der 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.

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.


Resultatopgørelse for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2023 31.12.2023 (ej revideret)	01.01.2022 31.12.2022
1 Optrævet foreningen	1.632.728	1.632.728	1.632.728
2 Andre indtægter	0	0	200
Indtægter i alt	1.632.728	1.632.728	1.632.928
3 Ejendommens omkostninger	403.136	382.901	370.325
4 Vedligeholdelse, løbende	302.213	81.200	219.093
4b Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
5 Foreningsomkostninger	0	3.000	0
6 Administrationsomkostninger m.v.	88.024	87.076	83.493
7 Øvrige omkostninger	13.736	11.329	8.770
14 Afskrivninger	0	0	0
Omkostninger i alt	807.109	565.506	681.681
Resultat før finansielle poster	825.619	1.067.222	951.248
8 Finansielle omkostninger	410.418	415.068	418.959
Årets resultat	415.201	652.154	532.289
Likviditetsresultat			
Årets resultat	415.201		532.289
12 Betalte prioritetsafdrag	-513.381		-507.645
Likviditetsresultat i alt	-98.180		24.644

**Balance pr. 31.12.2023**

Note	Aktiver	31.12.2023	31.12.2022
9	Ejendommen	27.163.751	27.163.751
	Materielle anlægsaktiver	27.163.751	27.163.751
	Anlægsaktiver	27.163.751	27.163.751
	Fraflytter (samlekonto)	5.741	0
	Periodeafgrænsningsposter	23.827	25.172
10	Andre tilgodehavender	0	459
	Tilgodehavender	29.568	25.631
11	Likvide beholdninger	1.687.945	356.321
	Likvide beholdninger	1.687.945	356.321
	Omsætningsaktiver	1.717.512	381.952
	Aktiver	28.881.263	27.545.703



Balance pr. 31.12.2023

Note	Passiver	31.12.2023	31.12.2022
	Andelsindskud	1.128.000	1.128.000
	Overført resultat m.v.	-5.030.412	-15.987.762
	Egenkapital før andre reserver	-3.902.412	-14.859.762
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.094.312	10.154.636
	Reserve for kursgevinst	5.305.688	6.787.513
	Andre reserver	6.400.000	16.942.149
	Egenkapital	2.497.588	2.082.387
12	Prioritetsgæld	24.371.700	24.879.280
	Langfristede gældsforpligtigelser	24.371.700	24.879.280
12	Kortfristet del af prioritetsgæld	513.381	519.183
	Beboersaldi (samlekonto)	1.426.744	7.159
	Fraflytter (samlekonto)	0	12.633
	Kreditorer (samlekonto)	13.216	11.575
	Mellemregning Vest Administrationen	17.457	9.924
13	Varmeregnskab, igangværende	9.300	2.324
14	Vandregnskab, igangværende	10.015	624
15	Anden gæld	21.863	20.613
	Kortfristede gældsforpligtigelser	2.011.975	584.036
	Gældsforpligtigelser	26.383.675	25.463.316
	Passiver	28.881.263	27.545.703

- 16 Eventualforpligtigelser
- 17 Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien
- 18 Nøgleoplysninger



Egenkapitaloppgørelse

	Realiseret 01.01.2023 31.12.2023	Realiseret 01.01.2022 31.12.2022
Egenkapital		
Andelsindskud primo	1.128.000	1.128.000
Andelsindskud i alt	1.128.000	1.128.000
Overført resultat primo	-15.987.762	-10.154.524
Overført fra andre reserver (Værdiforringelse)	9.060.324	421.986
Overført fra andre reserver (Kursgevinst)	1.481.825	-6.787.513
Årets Resultat	415.201	532.289
Overført resultat m.v. i alt	-5.030.412	-15.987.762
Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	-3.902.412	-14.859.762
Andre Reserver		
Reserve primo (værdiforringelse)	10.154.636	10.576.622
Overført til "overført resultat"	-9.060.324	-421.986
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	1.094.312	10.154.636
Øvrige reserver primo	6.787.513	0
Overført til "overført resultat"	-1.481.825	6.787.513
Reserve for kursgevinst	5.305.688	6.787.513
Reserver i alt (ikke bunden)	6.400.000	16.942.149
Egenkapital i alt	2.497.588	2.082.387



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2023 (ej revideret)	31.12.2022
1 Opkrævet foreningen			
Boligafgift andele - bolig	1.632.728	1.632.728	1.632.728
I alt	1.632.728	1.632.728	1.632.728
2 Andre indtægter			
Ventelistegebyr	0	0	200
I alt	0	0	200
3 Ejendommens omkostninger			
Viceværtsservice	95.310	88.500	86.400
Snerydning og saltning	13.373	15.000	14.375
Graffiti afrensning	563	0	0
Ejendomsskat	174.785	174.785	170.023
Renovation	48.510	45.416	44.686
Varme	2.090	2.000	1.210
El	29.671	35.000	31.829
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	25.748	19.113	18.086
Forsikring, bestyrelsesansvar	3.087	3.087	3.716
Selvrisko vedr. forsikringer	10.000	0	0
I alt	403.136	382.901	370.325
4 Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	0	19.750
VVS/Blikkenslager	6.198	0	22.490
Ventilation	4.815	0	4.373
El installatør	924	0	22.318
Låseservice	1.365	0	0
Kloakservice	14.310	0	4.407
Varmeanlæg	9.360	0	8.306
Elektrolyse	13.316	0	12.156
Elevator	247.198	0	124.987
Diverse materialer	4.727	0	306
Budgetteret vedligeholdelse	0	81.200	0
I alt	302.213	81.200	219.093
5 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, beboermøder m.v	0	1.000	0
Øvrige foreningsomkostninger	0	2.000	0
I alt	0	3.000	0



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2023 (ej revideret)	31.12.2022
6 Administrationsomkostninger m.v.			
Ejendomsadministration	36.669	36.669	35.700
Ekstra administration	9.250	10.000	8.200
Varme-/Vandregnskab	19.249	18.500	18.168
Regnskabsopstilling	7.800	7.800	7.800
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313	3.313
Digital postkasse	994	994	813
Revisor	10.750	9.800	9.500
I alt	88.024	87.076	83.493
7 Øvrige omkostninger			
ABF og andre kontingenter/abb.	4.490	4.500	4.350
Probo og andre hjemmesider	2.630	2.630	0
Porto/kopiering	974	1.200	1.041
Gebyrer m.v	5.642	3.000	3.379
Øredifference	0	-1	0
I alt	13.736	11.329	8.770
8 Finansielle omkostninger			
Renteomk., Nordea 9.468.000	146.754	151.404	146.754
Renteomk., Nordea 17.561.000	263.664	263.664	272.205
i alt	410.418	415.068	418.959



Noter Balance

Note	31.12.2023	31.12.2022
9 Ejendommen		
Matr. Nr.: 10ah Frederiksberg		
Ejendommens anskaffelsessum	26.000.000	26.000.000
Forbedringer af ejendommen primo	1.163.751	1.163.751
Akk. kostpris	27.163.751	27.163.751
Akk. opskrivninger	0	0
Ejendommen	27.163.751	27.163.751
Oplysninger om vurdering af ejendom		
Foreningens ejendom er værdiansat til kostpris.		
Den offentlige vurdering pr. udgør kr. 0		
10 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	459
Andre tilgodehavender	0	459
11 Likvide Beholdninger		
Nordea 2216-8895859258	1.683.328	351.712
Kassebeholdning	4.617	4.609
Likvide Beholdninger	1.687.945	356.321



12 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nordea 9.468.000. Lånet er et obligationslån. Den effektive rente er på 1%. Lånet er konvertibelt. Der er aftalt afdragsfrihed indtil 30.09.2029	25 år 9 md	146.754	-	9.468.000	9.468.000	7.096.739
Nordea 17.561.000. Lånet er et kontantlån. Den effektive rente er på 1,125293%. Lånet er konvertibelt.	25 år 9 md	263.664	513.381	15.417.081	15.417.081	12.482.654
Prioritetsgæld pr. 31.12.2023		410.418	513.381	24.885.081	24.885.081	19.579.393
Kortfristet del af langfristet gæld					513.381	



Noter

Note	31.12.2023	31.12.2022
13 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	40.209	29.561
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-30.909	-30.760
Afregning varmeregskab	0	3.523
Varmeregnskab	9.300	2.324
14 Vandregnskab		
A/C vand indb.	19.167	9.829
Afholdte A/C vandomk.	-9.152	-9.205
Vandregnskab	10.015	624
15 Anden gæld		
Skyldig revision	10.750	9.500
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	7.800	7.800
Skyldige omkostninger	21.863	20.613
A/C antenne indb.	42.441	46.948
Afholdte A/C antenneomk.	-42.441	-46.947
Antenneregnskab	0	1
Anden gæld	21.863	20.613



16 Eventualforpligtigelser

Hæftelsesforhold

I henhold til vedtægternes §5, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom.

Det kan oplyses, at realkreditinstitutterne ikke har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen

17 Andelsværdiberegning

Opgjort værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (valuurvurdering) og vedtægternes §14:

Fordelbar Egenkapital		-3.902.412
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
9	Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-27.163.751
	Ejendommen, valuurvurdering	64.000.000
Regulering af ejendommensværdi		36.836.249
12	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.885.081
12	Prioritetsgæld, kursværdi	-19.579.393
Regulering af prioritetsgæld ultimo		5.305.688
Reguleret Egenkapital		38.239.525
Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:		
Reguleret Egenkapital		38.239.525
Andelsværdien fordeles efter indskud		1.128.000
Andelens værdi pr. indskudt andelskrone		33,9003
Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.12.2023 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes efter andelsboliglovens § 5 stk 3 til:		
		33,9003

Andelsboligforeningen har indhentet en valuurvurdering 23.04.2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31.12.2019 var kr. 64.000.000. Valuurvurderingen blev udarbejdet af Emil Ozol-Ellekilde og Benita Julianna Magnussen ved STAD Erhverv.

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

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning

(vedtaget på generalforsamlingen den 28.03.2023)

25,50


Fordeling af andelsværdien: Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)					Indskud		Andelsværdi
		A	AE	L	EL	Ø	A	AE	
Nr. 1, Guldborgvej, 33 st.tv.	A	72					46.000		1.559.413
Nr. 2, Guldborgvej, 33 st.th.	A	72					46.000		1.559.413
Nr. 3, Guldborgvej, 33 1.tv.	A	100					65.500		2.220.469
Nr. 4, Guldborgvej, 33 1.th.	A	76					54.000		1.830.616
Nr. 5, Guldborgvej, 33 2.tv.	A	100					65.500		2.220.469
Nr. 6, Guldborgvej, 33 2.th.	A	76					54.000		1.830.616
Nr. 7, Guldborgvej, 33 3.tv.	A	100					65.500		2.220.469
Nr. 8, Guldborgvej, 33 3.th.	A	76					54.000		1.830.616
Nr. 9, Guldborgvej, 33 4.tv.	A	76					59.000		2.000.117
Nr. 10, Guldborgvej, 33 4.th.	A	76					59.000		2.000.117
Nr. 11, Guldborgvej, 35 st.tv.	A	72					46.000		1.559.413
Nr. 12, Guldborgvej, 35 st.th.	A	72					46.000		1.559.413
Nr. 13, Guldborgvej, 35 1.tv.	A	76					54.000		1.830.616
Nr. 14, Guldborgvej, 35 1.th.	A	92					62.500		2.118.768
Nr. 15, Guldborgvej, 35 2.tv.	A	76					54.000		1.830.616
Nr. 16, Guldborgvej, 35 2.th.	A	92					62.500		2.118.768
Nr. 17, Guldborgvej, 35 3.tv.	A	76					54.000		1.830.616
Nr. 18, Guldborgvej, 35 3.th.	A	92					62.500		2.118.768
Nr. 19, Guldborgvej, 35 4.tv.	A	76					59.000		2.000.117
Nr. 20, Guldborgvej, 35 4.th.	A	76					59.000		2.000.117
I alt		1.624	0	0	0	0	1.128.000	0	38.239.525

Antal enheder	20	20	0	0	0	0
----------------------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------



18 Nøgleoplysninger

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2023

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	20	1.624
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
Friboliger, vicevært/andre	0	
Garager	0	
Klubværelser, andet	0	
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6 I alt	20	1.624

Fordelingstal	BBR Areal	Andet Areal	Indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1 Foreningens stiftelsesår				2006
D2 Ejendommens opførelsesår				1996
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020				Ja
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			Kr. Gns. kr pr m ²	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			64.000.000	39.409
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			6.400.000	3.941
				10%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse				
G2 tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				Nej

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.}) \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr.	Areal	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (ult)	136.061 x 12 /	1.624	1.005
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel-kvm (ult)	0 x 12 /	0	0
H1 Boligafgift i alt (ult)	136.061 x 12 /	1.624	1.005
H2 Erhvervslejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	1.624	0
H3 Boliglejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	1.624	0



	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Årets resultat	533.257	532.289	415.201
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	328	328	256

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	kr./kvm
K1 Andelsværdi	23.547
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	15.189
K3 Teknisk Andelsværdi	38.735

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	257.816	219.093	302.213
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	159	135	186
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	0	0	0
Vedligehold i alt (totalt)	257.816	219.093	302.213
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	159	135	186

Gældsforpligtelser

Ejendommens regnskabsmæssige værdi

26.383.675

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens

27.163.751

P regnskabsmæssige værdi)

3%

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Årets afdrag på gæld	501.972	507.645	513.381
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	309	313	316

Carl Helnæs Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carl Helnæs Jakobsen
Bestyrelsesformand
ID: b79919fe-77f3-42dc-86d2-2a8c8fed97ff
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 10:10:20
Underskrevet med MitID



Julie Muurholm Jorsal

Navnet returneret af dansk MitID var:
Julie Muurholm Jorsal
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)
ID: 3b5a5f54-5675-40c2-8a38-d22619a02270
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 12:47:33
Underskrevet med MitID



Peter Wæde Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Wæde Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)
ID: 05f7c4f0-fdfd-4c02-84ba-7378ea8b135d
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 12:12:49
Underskrevet med MitID



john jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Valdemar Bjørn Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)
ID: ec97ebb4-707a-4b64-81a4-70ccb51f37e0
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 20:23:37
Underskrevet med MitID



Yunus Harmanci

Navnet returneret af dansk MitID var:
Yunus Harmanci
Administrator
ID: 1e4d7d47-2b2c-4e22-8167-66c14ff7056f
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 10:09:04
Underskrevet med MitID



Yunus Harmanci

Navnet returneret af dansk MitID var:
Yunus Harmanci
Dirigent
ID: 1e4d7d47-2b2c-4e22-8167-66c14ff7056f
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 10:09:04
Underskrevet med MitID



Ole Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5d3f3ab3-0134-4f4a-93ac-591a55351648
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 08:33:57
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.