

Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S
CVR-nr. 10 50 65 14

Årsrapport for regnskabsåret 01.02.23 - 31.01.24

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 31

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Torvebo
Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1- 11
2300 København S
Matr.nr. 3596, Sundbyøster, København

Hjemsted: København
CVR-nr.: 10 50 65 14
Regnskabsår: 01.02 - 31.01

Bestyrelse

Jack Petersen, formand
Jeanet Nedergaard Ingemann
Jørgen Getrøjer Pedersen
Nicklas Schmalstieg Besser
Eva Dahl

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Telefon: 38 16 11 25
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.02.23 - 31.01.24 for Andelsboligforeningen Torvebo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.23 - 31.01.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2024

Bestyrelse

Jack Petersen
Formand

Jeanet Nedergaard
Ingemann

Jørgen Getrøjer Pedersen

Nicklas Schmalstieg Besser

Eva Dahl

Vedtaget på generalforsamling den [dato]

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Torvebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.02.23 - 31.01.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.24.

København, den 2. maj 2024

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 01.02.23 - 31.01.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.23 - 31.01.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. januar 2022 i henhold til valuarvurdering af 20. april 2022. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. januar 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 31. januar 2023, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2022, som medfører, at foreningens finansielle stilling 31. januar 2023 ikke er retvisende.

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 kunne 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 usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed 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 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.

Køge, den 2. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note	2023/24 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022/23 DKK
		budget 2023/24 DKK	budget 2024/25 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	7.455.142	7.582.700	7.582.700	7.433.842
2 Boligafgifter, erhverv	70.443	70.400	70.400	70.212
3 Lejeindtægter, beboelse	31.545	31.000	31.500	30.467
4 Lejeindtægter, erhverv	80.567	81.000	81.000	74.856
5 Andre indtægter	42.216	0	0	44.551
Indtægter i alt	7.679.913	7.765.100	7.765.600	7.653.928
6 Vedligeholdelse, løbende	-341.653	-600.000	-600.000	-310.872
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-216.138	0	-100.000	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.668	-2.700	-2.700	-2.668
8 Ejendomsskat og forsikringer	-719.854	-704.600	-744.400	-703.143
9 Forbrugsafgifter	-1.059.916	-1.249.100	-1.149.100	-1.079.625
10 Renholdelse	-803.149	-773.000	-798.000	-769.472
11 Administrationsomkostninger	-619.422	-587.800	-539.700	-576.583
12 Øvrige foreningsomkostninger	-98.795	-155.700	-155.700	-119.200
Omkostninger i alt	-3.861.595	-4.072.900	-4.089.600	-3.561.563
Resultat før finansielle poster	3.818.318	3.692.200	3.676.000	4.092.365
13 Finansielle indtægter	96.519	0	0	0
14 Finansielle omkostninger	-718.336	-707.200	-705.100	-689.147
Finansielle poster i alt	-621.817	-707.200	-705.100	-689.147
Årets resultat	3.196.501	2.985.000	2.970.900	3.403.218

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.103.200	1.228.000	1.228.000	1.103.200
Overført til "Reserveret til vinduesservice"	50.000	50.000	50.000	50.000
Overført fra "Reserveret til trapperenovering (linoleum 7 trapper)"	-131.250	0	0	0
Overført til "Andre reserver" i alt	1.021.950	1.278.000	1.278.000	1.153.200

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.578.391	1.583.200	1.595.900	1.603.962
Overført restandel af årets resultat	596.160	123.800	97.000	646.056
Overført til "Overført resultat" i alt	2.174.551	1.707.000	1.692.900	2.250.018
I alt	3.196.501	2.985.000	2.970.900	3.403.218

AKTIVER		31.01.24	31.01.23
		DKK	DKK
Note			
	Ejendommen, matr.nr. 3596, Sundbyøster, København		
15	Ejendom	318.492.000	318.492.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	318.492.000	318.492.000
	Anlægsaktiver i alt	318.492.000	318.492.000
16	Tilgodehavende hos beboere	27.438	56.369
17	Andre tilgodehavender	35.250	39.656
18	Periodeafgrænsningsposter	109.187	114.003
	Tilgodehavender i alt	171.875	210.028
19	Likvide beholdninger	13.067.879	10.370.808
	Omsætningsaktiver i alt	13.239.754	10.580.836
	Aktiver i alt	331.731.754	329.072.836

		31.01.24	31.01.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Andelsindskud	123.640	123.640
	Reserve for opskrivning af ejendom	263.212.029	263.212.029
	Overført resultat	-33.561.843	-35.736.392
	Egenkapital før andre reserver	229.773.826	227.599.277
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	52.417.964	52.417.964
21	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5.912.805	4.809.605
22	Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)	0	131.250
23	Reserveret til vinduesservice	225.000	175.000
	Andre reserver i alt	58.555.769	57.533.819
	Egenkapital i alt	288.329.595	285.133.096
24	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	32.770	30.102
	Hensatte forpligtelser i alt	32.770	30.102
25	Gæld til realkreditinstitutter	38.018.683	39.609.777
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.018.683	39.609.777
25	Gæld til realkreditinstitutter	1.595.938	1.583.235
	Deposita	1.888.267	1.831.992
26	Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.034	220.547
27	Anden gæld	1.681.467	664.087
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.350.706	4.299.861
	Gældsforpligtelser i alt	43.369.389	43.909.638
	Passiver i alt	331.731.754	329.072.836
28	Eventualforpligtelser		
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Beregning af andelsværdi		
31	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Reserve for Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskron e (egenkapi tal uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåels e af værdiforin ejendomme n	Reserveret til vedligehold else af ejendomme n	Reserveret til rest trappereno eum på 7 vinduesser til	Reserveret til vinduesser vice	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.02.22 - 31.01.23									
Saldo pr. 01.02.22	123.640	263.212.029	-37.986.410	225.349.259	52.417.964	3.706.405	131.250	125.000	281.729.878
Regulering andre reserver	0	0	0	0	0	1.103.200	0	50.000	1.153.200
Årets resultat	0	0	2.250.018	2.250.018	0	0	0	0	2.250.018
Saldo pr. 31.01.23	123.640	263.212.029	-35.736.392	227.599.277	52.417.964	4.809.605	131.250	175.000	285.133.096
Egenkapitalopgørelse for 01.02.23 - 31.01.24									
Saldo pr. 01.02.23	123.640	263.212.029	-35.736.392	227.599.277	52.417.964	4.809.605	131.250	175.000	285.133.096
Regulering andre reserver	0	0	0	0	0	1.103.200	-131.250	50.000	1.021.950
Årets resultat	0	0	2.174.549	2.174.549	0	0	0	0	2.174.549
Saldo pr. 31.01.24	123.640	263.212.029	-33.561.843	229.773.826	52.417.964	5.912.805	0	225.000	288.329.595

	2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
1. Boligafgifter, beboelse				
Boligafgifter, medlemmer	6.307.886	6.310.600	6.310.600	6.286.536
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-24 af boligafgift	1.103.200	1.228.000	1.228.000	1.103.200
Kælderleje - medlemmer	44.056	44.100	44.100	44.106
I alt	7.455.142	7.582.700	7.582.700	7.433.842

Det blev på ordinær generalforsamling 30. maj 2023 besluttet ikke at lade boligafgiften og den årlige opsparing stige med 2%. Men kun i dette regnskabsår, hvorfor 2% stigning atter vil ske pr. 1. april 2024 og fremover.

Den stigning, som er iværksat, er tilbagebetalt i juli 2023.

2. Boligafgifter, erhverv

Boligafgifter, erhverv	70.443	70.400	70.400	70.212
I alt	70.443	70.400	70.400	70.212

3. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål	30.541	30.000	30.500	29.463
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.000	1.004
I alt	31.545	31.000	31.500	30.467

4. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	80.567	81.000	81.000	74.856
I alt	80.567	81.000	81.000	74.856

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	----------------

5. Andre indtægter

Flyttegebyrer	9.500	0	0	7.000
Ventelistegebyrer	24.600	0	0	32.925
Påkravsgebyrer	1.570	0	0	3.201
Salg af navneskilte og nøgler	2.025	0	0	1.425
Andre indtægter	4.521	0	0	0
I alt	42.216	0	0	44.551

6. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	0			1.027
Murer	0			9.959
Tømrer	0			9.156
Blikkenslager og VVS	72.901			76.678
Elektriker	7.554			16.345
Kloak	214.903			31.526
Gårdsplads og vej	17.778			18.500
Låseservice	9.153			31.584
Udskiftning af tavler	0			37.000
Overvågning i skralderum	0			35.334
Selvrisiko for dækket skade	0			10.000
Anden vedligeholdelse	19.364			33.763
I alt	341.653	600.000	600.000	310.872

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Rørprojekt	216.138	0	0	0
Udskiftning af varmemålere	0	0	100.000	0
I alt	216.138	0	100.000	0

		Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	530.816	529.600	544.400	529.581
Forsikringer	189.038	175.000	200.000	173.562
I alt	719.854	704.600	744.400	703.143

9. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	112.789	300.000	200.000	222.086
Vand	363.265	370.000	370.000	362.847
Renovation m.v.	583.862	579.100	579.100	494.692
I alt	1.059.916	1.249.100	1.149.100	1.079.625

10. Renholdelse

Løn til vicevært	460.114	450.000	475.000	437.088
ATP og andre omkostninger til social sikring	4.016	5.000	5.000	4.567
Viceværtsservice, afløsning vicevært	59.469	25.000	25.000	53.868
Trappevask	225.513	252.500	252.500	251.488
Vinduespolering	30.000	17.500	17.500	17.215
Graffitijernelse	1.750	0	0	0
Bortkørsel af affald	3.469	3.000	3.000	0
Snerydning	0	10.000	10.000	4.171
Anden renholdelse	18.818	10.000	10.000	1.075
I alt	803.149	773.000	798.000	769.472

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	461.017	461.000	380.900	434.926
Udarbejdelse og revision af årsrapport	45.375	45.300	45.300	43.875
Varmeregnskabshonorar	40.980	37.500	68.000	36.764
Bankgebyr og andre gebyrer	1.263	0	0	1.210
Nets - gebyrer	14.058	13.000	14.500	13.065
Kopiering og kontorartikler	26.165	20.000	20.000	10.692
Tilsyn (energistyring og vedligeholdelsesplan)	30.564	11.000	11.000	10.976
Webportal/hjemmeside	0	0	0	25.000
Andre administrationsomkostninger	0	0	0	75
I alt	619.422	587.800	539.700	576.583

12. Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelseshonorar	70.000	70.000	70.000	70.000
Valuarvurdering	0	31.300	31.300	1.250
Møder og generalforsamling	1.659	5.000	5.000	2.244
Repræsentation	154	3.000	3.000	3.343
Tab, boligafgift	-2.882	0	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.900	11.900	11.900	11.850
Kørselsgodtgørelse	1.866	1.000	1.000	1.001
Ejendommens andel i varmeudgift	1.059	3.000	3.000	1.114
Telefon/Internet	6.539	6.500	6.500	6.267
Andre abonnemeter	12.500	24.000	24.000	22.131
I alt	98.795	155.700	155.700	119.200

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

13. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	32.819	0	0	0
Renter, aftalekonto	63.700	0	0	0
I alt	96.519	0	0	0

14. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	718.336	707.200	705.100	647.602
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	41.301
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	0	244
I alt	718.336	707.200	705.100	689.147

	31.01.24	31.01.23
	DKK	DKK

15. Ejendom

Kostpris pr. 01.02.23	55.279.971	55.279.971
Kostpris pr. 31.01.24	55.279.971	55.279.971
Opskrivninger pr. 01.02.23	263.212.029	263.212.029
Opskrivninger pr. 31.01.24	263.212.029	263.212.029
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.01.24	318.492.000	318.492.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	183.000.000	183.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af 20. april 2022 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren Erhvervsmægler ApS. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 183.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,0 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

16. Tilgodehavende hos beboere

Restancer	0	6.775
Kommende overdragelser	9.000	21.031
Fraflyttere, håndværkerudgifter	18.438	28.563
I alt	27.438	56.369

17. Andre tilgodehavender

EMO Energimærkning	35.250	39.656
I alt	35.250	39.656

	31.01.24	31.01.23
	DKK	DKK

18. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	31.982	29.128
Forudbetalt vand	77.205	84.875
I alt	109.187	114.003

19. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.01.24	Indestående 31.01.23
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	5.067.879	10.370.808
Nykredit Bank A/S, aftalekonto	8.000.000	0
I alt	13.067.879	10.370.808

20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.02.23	52.417.964	52.417.964
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.01.24	52.417.964	52.417.964

21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.02.23	4.809.605	3.706.405
Ifølge resultatdisponering	1.103.200	1.103.200
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31.01.24	5.912.805	4.809.605

	31.01.24	31.01.23
	DKK	DKK

22. Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)

Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper) pr. 01.02.23	131.250	131.250
Ifølge resultatdisponering	-131.250	0
Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper) pr. 31.01.24	0	131.250

23. Reserveret til vinduesservice

Reserveret til vinduesservice pr. 01.02.23	175.000	125.000
Ifølge resultatdisponering	50.000	50.000
Reserveret til vinduesservice pr. 31.01.24	225.000	175.000

24. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.02.23	30.102	27.434
Årets hensættelse	2.668	2.668
Hensættelse pr. 31.01.24	32.770	30.102

25. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.01.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.01.24
Nykredit lån 13, tag: Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Inkonvertibelt.	6.560.000	105,00	12 år	4,8207%	153.347	195.154	3.036.752	3.188.590	3.036.752
Nykredit lån 24: Kontantlån, obligationsrente 1 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag	42.014.000	77,41	23 år	1,1392%	564.989	1.383.237	36.577.869	28.754.957	36.577.869
Gæld til realkreditinstitutter i alt					718.336	1.578.391	39.614.621	31.943.547	39.614.621

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.01.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	39.614.621	1.595.938	38.018.683	31.370.623
I alt	39.614.621	1.595.938	38.018.683	31.370.623

	31.01.24	31.01.23
	DKK	DKK

26. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	50.000	48.500
Ejendomskatter og afgifter, januar 2024	98.343	92.397
CCJ Ejendomsservice januar 2024	19.675	0
Elafgifter, december 2022 og januar 2023	0	51.851
Andre kreditorer	17.016	27.799
I alt	185.034	220.547

27. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.035.514	1.050.650
Afholdte udgifter til opvarmning	-612.930	-542.518
Varmeregnskab i alt	422.584	508.132
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	35.477	12.870
ATP og andre sociale ydelser	6.223	5.926
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	41.900	54.700
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	83.600	73.496
Andelsoverdragelse m.v.	1.041.837	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	7.166	7.116
Mellemregning med andelshavere; Tilbageholdte beløb	64.000	10.000
Prioritetsrenter	61.086	61.433
Formandskassen	1.194	2.035
Mellemregning administrator	0	1.875
Øvrig anden gæld i alt	1.175.283	82.459
Anden gæld, kortfristet i alt	1.681.467	664.087

28. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 11 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 48.574.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.01.24 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	229.773.826
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.614.621
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.943.547
Valuarvurdering af 20. april 2022	-318.492.000
Valuarvurdering af 7. maj 2020	293.966.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-16.854.926
Samlet andelsværdi	212.918.900
<hr/>	
Fordelingstal er boligafgiftskrone januar 2024	623.700,60
Værdi pr. fordelingstal	341,38
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 30. maj 2023.	339,87
<hr/>	

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom 7. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren Erhvervsmægler ApS på kr. 293.966.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,30 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

31. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm	
		31.01.24	31.01.23	31.01.24	31.01.23
B1	Andelsboliger	173	173	12.283	12.283
B2	Erhvervsandele	1	1	91	91
B3	Boliglejemål	1	1	58	58
B4	Erhvervslejemål	1	1	125	125
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	2	97	97
B6	Andelsboliger i alt	178	178	12.654	12.654

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1963

D2 Ejendommens opførelsesår:
1933

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
IR

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

		DKK pr. kvm			
		31.01.24	31.01.23	31.01.24	31.01.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	293.966.000	293.966.000	23.231	23.231
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	58.555.769	57.533.819	4.627	4.547
				31.01.24	31.01.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			20	20
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			86	86
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	623.701	623.701	605	605
H2	Erhvervslejeindtægter	6.716	6.747	7	7
H3	Boliglejeindtægter	2.588	2.500	3	2

31. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.01.24	31.01.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	17.207	17.131
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.435	2.696
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.642	19.827

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	258	275	236
R	Årets afdrag	128	130	129

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	27	25	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	17	0	39
M3	Vedligeholdelse i alt	44	25	56

32. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi (restgæld).

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2024

		<u>31/1 2024</u> kr.
Disponible beløb:		
Tilgodehavende hos beboere	27.400	
Andre tilgodehavender	35.300	
Periodeafgrænsningsposter	109.200	
Likvide beholdninger	<u>13.067.900</u>	13.239.800
Diverse gældsposter:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.000	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	32.800	
Anden gæld	<u>1.681.500</u>	<u>1.899.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2024		<u><u>11.340.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2023		9.666.100
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	596.200	
Forøgelse af deposita	56.300	
Reserveret til vedligehold. af ejendommen og vinduesservice	<u>1.153.200</u>	1.805.700
Formueafgang i årets løb:		
Anvendt af reserveret til trapper		<u>131.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2024		<u><u>11.340.500</u></u>
I ovennævnte likviditetsoverskud indgår reserverne i note 20 og 21 med i alt kr. 6.137.805.		
Likviditetsudvikling i budget 2024/25:		
Budget 2023/24 (ekskl. næste års afdrag)		2.970.900
Næste års afdrag		<u>-1.595.900</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2023/24		<u><u>12.715.500</u></u>

Jack Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jack Petersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: a804d89d-4986-4493-a4ba-5e28c20e47fd
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 10:46:35
Underskrevet med MitID



Nicklas Besser

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicklas Schmalstieg Besser
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 3d5580a9-2256-42ff-b18e-dc78e7992d7c
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2024 kl.: 07:34:57
Underskrevet med MitID



Eva Dahl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eva Dahl
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 824f21a8-6abd-4ffb-a5aa-b96821a7b1ef
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 20:50:24
Underskrevet med MitID



Jørgen Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Getrøjer Pedersen
Sekretær
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 3ac6c7a4-78f7-4ff9-8644-cdd53bd892fa
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2024 kl.: 10:02:16
Underskrevet med MitID



Jeanet Ingemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeanet Nedergaard Ingemann
Næstformand
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 795af97f-db97-4235-8ca2-adfaf1be33ce
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2024 kl.: 06:36:35
Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Østergaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
ID: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 10:12:32
Underskrevet med MitID



Nina Pagh

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nina Pagh Petersen
Dirigent
ID: e4b49525-6d59-4260-842a-cc526230b20c
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 10:31:03
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.