

**Andelsboligforeningen
Hessensgade/Polensgade**

Årsrapport for 2023

Budget for 2024

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon 33 33 82 82

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade
Hessensgade 14A-C og Polensgade 9-13
2300 København S

CVR nr. 70 22 89 12
Matr. nr.: 29af Sundbyøster
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 56 beboelsesandele
Lejere: 45 øvrige lejermål

Bestyrelse

Helle Steppat (formand)
Julie Landsgrav Sode
Ida Maria Schneider
Conni Jørgensen
Martin Emerek Olesen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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. december 2023.

København, den 22. marts 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 22 - 23 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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 22. marts 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de eksternt udlejede garager. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

Forslag til 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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
INDTÆGTER:			
	2.454.307	2.411.500	2.358.488
	245.286	245.300	245.286
	114.210	112.000	111.573
	15.595	18.000	17.600
	22.495	22.500	0
	2.900	3.000	2.700
	32.514	0	-10.922
	4.121.214	0	0
	7.008.521	2.812.300	2.724.725
OMKOSTNINGER:			
	449.002	182.000	188.196
	121.752	53.000	54.517
	336.913	337.000	336.913
	184.528	185.000	155.082
	60.057	60.000	57.156
	70.192	100.000	103.305
	129.748	128.000	113.861
	700	700	700
1	296.740	290.000	285.406
2	201.128	574.000	570.826
	260.674	0	80.325
	955.796	0	0
	93.400	93.000	91.125
	25.800	25.800	24.000
3	90.173	65.000	92.082
	22.500	22.500	16.938
	21.248	25.000	23.590
	12.499	12.000	12.328
	26.121	26.000	15.703
	0	0	2.069
	0	0	0
	3.358.971	2.179.000	2.224.122
	3.649.550	633.300	500.603
Resultatdisponering:			
	208.925	441.000	436.415
	62.652	114.000	113.206
	0	0	-80.325
	60.881	78.300	77.563
	3.317.092	0	-46.256
	3.649.550	633.300	500.603

Balance pr. 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdi	118.700.000	117.400.000
	Anlægsaktiver i alt	118.700.000	117.400.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	297.270
	Tilgodehavende udlæg for el til ladestandere m.v.	4.908	23.405
	Tilgodehavende vurdering af andele til salg	4.700	18.100
	Tilgodehavende årsopgørelse vandforbrug	0	8.887
	Tilgodehavende renteindtægt, aftaleindskud	18.770	0
	Forudbetalt ABF kontingent	9.222	8.825
	Forudbetalt vaskeriservice	2.080	1.906
	Energimærke	0	2.643
	Tilgodehavender	39.680	361.036
	Danske Bank, driftskonto	1.898.555	2.063.358
	Danske Bank, aftaleindskud	1.500.000	0
	Danske Bank, aftaleindskud	1.000.000	0
	Danske Bank, bestyrelseskonto	0	4.994
	Danske Bank, byggekonto	0	9.161
	Likvide beholdninger	4.398.555	2.077.513
	Omsætningsaktiver i alt	4.438.235	2.438.549
	Aktiver i alt	123.138.235	119.838.549

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>96.569.454</u>	<u>95.269.454</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse af altaner	215.613	154.732
	Reserve til anden vedligehold	4.000.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>6.010.676</u>	<u>11.010.498</u>
	Reserver i alt	<u>10.226.289</u>	<u>11.165.230</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>106.795.743</u>	<u>106.434.684</u>
5	Prioritetsgæld	<u>15.630.108</u>	<u>12.420.478</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>15.630.108</u>	<u>12.420.478</u>
5	Prioritetsgæld	42.156	555.148
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	750
	Skyldig afregning fraflyttere	50.000	100.435
	Deposita	12.615	11.125
	Afsluttet varmeregnskab	0	2.035
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	343.326	
	Afholdte udgifter	<u>-281.283</u>	79.007
	Skyldig momsafregning	0	3.540
6	Skyldige omkostninger	<u>545.570</u>	<u>231.347</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>712.384</u>	<u>983.387</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.342.492</u>	<u>13.403.865</u>
	Passiver i alt	<u><u>123.138.235</u></u>	<u><u>119.838.549</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	529.717	529.717
	<u>529.717</u>	<u>529.717</u>
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	95.195.157	95.145.157
Årets regulering til dagsværdi	1.300.000	50.000
	<u>96.495.157</u>	<u>95.195.157</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	4.561.038	670.546
Årets kursregulering	-4.588.491	3.890.492
	<u>-27.453</u>	<u>4.561.038</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-5.016.458	-1.125.966
Årets afdrag prioritetsgæld, ekskl. altanlån	208.925	436.415
Årets afdrag prioritetsgæld, altanlån	62.652	113.206
Overført resultat	3.317.092	-46.256
Reserve til anden vedligehold	-4.000.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	4.999.822	-4.393.857
	<u>-427.967</u>	<u>-5.016.458</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>96.569.454</u></u>	<u><u>95.269.454</u></u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Container	1.938	5.813
Egne lokaler	0	310
Snerydning og saltning	25.774	4.323
Trappevaskservice	105.311	107.368
Viceværtsservice	159.678	162.797
Vinduespolering	4.039	4.795
	<u>296.740</u>	<u>285.406</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Altaner, køb af altansejl	2.079	0
Arbejdsweekend, forplejning	3.706	1.048
Elektriker, forenings andel af opsat el-ladestander	7.943	121.471
Faldstammer og afløb, rens køkkenfaldstamme,	0	6.881
Fællesarealer udendørs, nye fliser gulv på gård wc m.v.	0	54.408
Grønne arealer, græsslåning og klipning af hæk	29.321	24.092
Hjertestarter service	0	1.250
Kloak, rensning af brønde m.v.	5.192	14.529
Låse og nøgler diverse arbejder og salg af nøgler	7.231	30.033
Materialer og småanskaffelser	2.806	134
Selvrisiko	4.102	0
Serviceabonnement, hjertestarter	1.250	0
Serviceabonnement, sprinkler	8.125	7.696
Serviceabonnement, varmecentral	962	3.569
Serviceabonnement, vaskeri	12.305	11.376
Sundby.net, oprettelse af Fiber	0	42.055
Tag, gennemgang af tagindækninger	35.625	0
Varmeanlæg, udskiftning af motorventil m.v.	47.887	61.461
Vaskeri, reparationer	1.306	2.971
Vinduer og døre, reparation af port m.v.	23.397	187.852
VVS, udskiftet afløbsrør	7.891	0
	<u>201.128</u>	<u>570.826</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varmeregnskabshonorar	18.624	15.005
CEJ, administration af digital postkasse	750	720
CEJ, samtykkeerklæring, hvidvask	1.550	1.500
CEJ, energistyring	0	6.394
CEJ, deltagelse i ekstraordinær generalforsamling	7.725	0
Redmark, deltagelse i generalforsamling	4.400	0
Recover, fugtmåling	2.249	0
Danbolig Erhverv, valuarvurdering	26.875	26.875
Nordicals Erhvervsmæglere, valuarvurdering	28.000	0
Galst Advokataktieselskab, anden rådgivning	0	35.963
Tidligere revisor, deltagelse i generalforsamling m.v.	0	5.625
	<u>90.173</u>	<u>92.082</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	7.900.000
Tilgang før 2009	10.118.450
Tilgang 2010, altaner	4.186.393
	22.204.843
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2023	95.195.157
Årets regulering til dagsværdi	1.300.000
	96.495.157
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	118.700.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	69.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 7. februar 2024 af Erhvervsmægler og Diplomvaluar, Samantha Maria Molz, Nordicals København A/S, Vesterbrogade 10, 4., 1620 København V.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,20%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 99.300.000 eller 145.600.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering på kr. 115.350.00, foretaget den 14. februar 2020 af Ejendomsmægler og Diplomvaluar, MDE Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv København, Lindevangs Allé 3, 3., 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,10%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 96.200.000 eller 142.100.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven § 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.

Noter

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2023	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2023	Kursværdi 31/12 2023
a)	4.206.754	-4.140.042	66.712	0	0
b)	9.648.240	-9.506.027	142.213	0	0
c)	3.681.670	-3.647.207	34.463	0	0
d)	0	12.881.000	0	12.881.000	12.881.000
e)	0	2.792.000	28.189	2.763.811	2.791.264
	<u>17.536.664</u>	<u>-1.620.276</u>	<u>271.577</u>	15.644.811	15.672.264
Kort del af gæld (næste års afdrag)				<u>-42.156</u>	<u>-42.156</u>
				<u>15.602.655</u>	<u>15.630.108</u>

- a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,7120%, udløber i 2050
- b) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1000%, udløber i 2050
- c) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1028%, udløber i 2050, altanlån
- d) Nykredit, fastforrentet obligationslån, 5,0000%, afdragsfrit indtil 2053, udløber i 2053
- e) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 5,0888%, udløber i 2053, altanlån

Note 6 - Skyldige omkostninger:

	2023 kr.	2022 kr.
ABC Låsesmeden	725	0
Andel Energi	0	1.794
A-skat m.v.	1.000	0
CEJ Ejendomsadministration A/S	11.678	0
HOFOR, årsopgørelse vandforbrug	2.104	0
Julegaver	0	1.500
Kruses Varmeteknik ApS	5.700	0
Københavns Kommune	0	1.938
Leif M Jensen A/S	5.192	0
Nordicals Erhvervsmæglere	28.000	0
OK a.m.b.a.	0	36
P. Vesterholm Rengøring A/S	48.345	45.602
Revision og regnskabsudarbejdelse	25.800	24.000
Skibby Jensen Smedie A/S	181.594	0
Snedkerfirmaet Lysén	222.893	125.602
Udlæg bestyrelsen	846	379
Ørsted Salg & Service A/S	11.693	30.496
	<u>545.570</u>	<u>231.347</u>

Noter

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 5 afgiftspantebreve på i alt kr. 4.626.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 118.700.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		106.795.743
Reserve til vedligeholdelse af altaner		-215.613
Reserve til anden vedligehold		-4.000.000
Reserve til værdiregulering		-6.010.676
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	115.350.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-118.700.000	-3.350.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		93.219.454
Andelsindskud		529.717,14
Andelskronens værdi	93.219.454	=
	529.717,14	175,9797

I henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b eller c, 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.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 14. februar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 115.350.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 175,9797.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 175,9797.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 187,3266.

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 175,9797:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
010 - Hessensgade 14 A, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
020 - Hessensgade 14 A, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
030 - Hessensgade 14 A, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
040 - Hessensgade 14 A, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
050 - Hessensgade 14 A, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
060 - Hessensgade 14 A, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
070 - Hessensgade 14 A, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
080 - Hessensgade 14 A, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
090 - Hessensgade 14 B, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
100 - Hessensgade 14 B, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
110 - Hessensgade 14 B, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
120 - Hessensgade 14 B, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
130 - Hessensgade 14 B, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
140 - Hessensgade 14 B, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
150 - Hessensgade 14 B, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
160 - Hessensgade 14 B, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
170 - Hessensgade 14 C, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
180 - Hessensgade 14 C, st. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
190 - Hessensgade 14 C, st. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
200 - Hessensgade 14 C, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
210 - Hessensgade 14 C, 1. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
220 - Hessensgade 14 C, 1. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
230 - Hessensgade 14 C, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
240 - Hessensgade 14 C, 2. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
250 - Hessensgade 14 C, 2. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
260 - Hessensgade 14 C, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
270 - Hessensgade 14 C, 3. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
280 - Hessensgade 14 C, 3. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
290 - Polensgade 9, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
300 - Polensgade 9, st. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
310 - Polensgade 9, st. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
320 - Polensgade 9, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
330 - Polensgade 9, 1. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
340 - Polensgade 9, 1. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
350 - Polensgade 9, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
360 - Polensgade 9, 2. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
370 - Polensgade 9, 2. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
380 - Polensgade 9, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
390 - Polensgade 9, 3. mf.	87	10.620,32	1.868.961	1.868.961
400 - Polensgade 9, 3. th.	75	9.103,13	1.601.966	1.601.966
410 - Polensgade 11, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
Transport	3.149	382.695,56	67.346.643	67.346.643

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.149	382.695,56	67.346.643	67.346.643
420 - Polensgade 11, st. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
430 - Polensgade 11, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
440 - Polensgade 11, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
450 - Polensgade 11, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
460 - Polensgade 11, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
470 - Polensgade 11, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
480 - Polensgade 11, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
490 - Polensgade 13, st. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
500 - Polensgade 13, st. th.	78	8.532,67	1.501.577	1.501.577
510 - Polensgade 13, 1. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
520 - Polensgade 13, 1. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
530 - Polensgade 13, 2. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
540 - Polensgade 13, 2. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
550 - Polensgade 13, 3. tv.	61	7.403,88	1.302.932	1.302.932
560 - Polensgade 13, 3. th.	102	12.380,25	2.178.672	2.178.672
	<u>4.368</u>	<u>529.717,14</u>	<u>93.219.454</u>	<u>93.219.454</u>

Note 9 - Nøgleoplysninger

		31.12.23		31.12.22 *	31.12.21 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	56	4.368	4.368	4.368
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	45	0	0	0
B6	I alt	101	4.368	4.368	4.368

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, herudover betaler 43 andele med altan et tillæg herfor.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1966

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	115.350.000	26.408
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.226.289	2.341

Note 9 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	632
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	53	115	836

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.341
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.725
K3	Teknisk andelsværdi	24.067

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	86	131	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	120	18	278
M3	Vedligeholdelse i alt	206	149	325

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

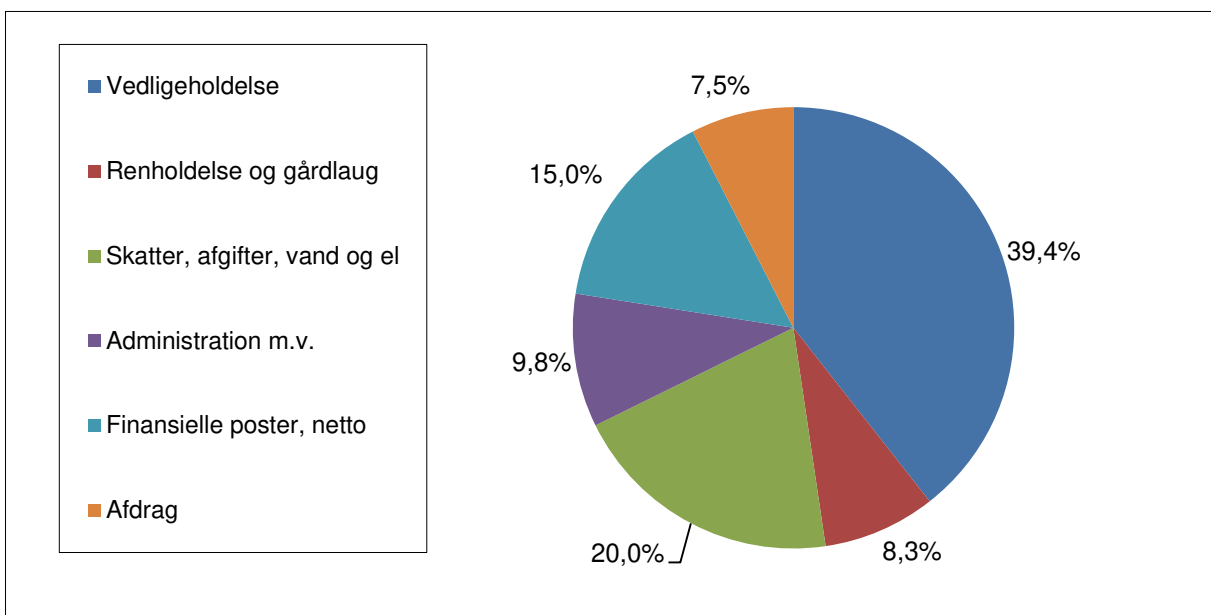
		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	125	126	62

Note 9 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.797	15.797
Valuarvurdering	27.175	27.175
Anskaffelsessum (kostpris)	5.084	5.084
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.725	2.725
Foreslået andelsværdi	21.341	21.341
Reserver uden for andelsværdi	2.341	2.341
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		632
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		39,4
Renholdelse og gårdlaug		8,3
Skatter, afgifter, vand og el		20,0
Administration m.v.		9,8
Finansielle poster, netto		15,0
Afdrag		7,5
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Hessensgade/Polensgade
Bilag 4 til årsrapporten for 2023

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	115.350.000	26.408
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.226.289	2.341

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	632

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.341
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.725
K3	Teknisk andelsværdi	24.067

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Budget for 2024

	Regnskab 2023	Budget 2024 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	2.454.307	2.515.000
Boligafgift, altaner	245.286	245.300
Lejeindtægter, garager	114.210	118.500
Lejeindtægter, kælderrum m.v.	15.595	21.500
Fibernetbidrag	22.495	22.500
Ventelistegebyr	2.900	3.000
Renteindtægter, aftaleindskud	32.514	13.000
Låneomlægning, kursgevinst m.v.	4.121.214	0
Indtægter i alt	7.008.521	2.938.800
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	449.002	689.000
Prioritetsrenter, altanlån	121.752	149.500
Grundskyld	336.913	346.500
Dagrenovation	184.528	209.000
Forsikringer inkl. Falck	60.057	63.000
Elforbrug	70.192	85.000
Vandforbrug	129.748	135.000
Gårdlaug	700	700
Renholdelse	296.740	300.000
Reparation og vedligeholdelse	201.128	582.300
Renovationslifte	260.674	0
Nye opgangsdøre	955.796	0
Brandkarme	0	2.000.000
Vedligehold garager	0	1.500.000
Administrationshonorar	93.400	96.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	25.800	27.000
Andre honorarer	90.173	75.000
Fibernet	22.500	22.500
Kontorhold, porto og gebyrer	21.248	25.000
ABF kontingent	12.499	12.500
Møde- og foreningsomkostninger	26.121	25.000
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	3.358.971	6.343.000
Årets resultat	3.649.550	-3.404.200
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	208.925	0
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	62.652	42.000
Anvendt reserve til anden vedligehold	0	-3.500.000
Reserveret til vedligeholdelse af altaner	60.881	53.800
Overført resultat	3.317.092	0
Disponeret i alt	3.649.550	-3.404.200

Budget for 2024

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften, ud over allerede gennemførte.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Adam Sejr Høedt Frimann

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 4e811e4c-745c-4036-9011-6a3a1bce1e54

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-04-05 09:36:40 UTC



Jørn Munch

Revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-04-05 10:18:15 UTC



Ida Maria Schneider

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade/Polensgade

Serienummer: dbffa466-c2b3-4725-980b-b1f13cbf8183

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-07 10:07:39 UTC



Conni Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade/Polensgade

Serienummer: d1b977e1-4f8c-484b-a640-72d0af5e9c02

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-07 17:20:36 UTC



Julie Landsgrav Sode

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade/Polensgade

Serienummer: 9d22e80b-d51f-45c7-8af0-3565a4c452c8

IP: 194.11.xxx.xxx

2024-04-08 08:54:06 UTC



Helle Steppat

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hessensgade/Polensgade

Serienummer: ff5a2656-ca15-4419-91c3-e7011d9c1da7

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-09 10:03:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: LE012-38UZ3-YMCY2-88QEN-UQFBO-5DBTV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 933edbce-8ac8-48fb-98d7-a9f7ee405974

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-15 06:56:14 UTC



Martin Emerik Olesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hessensgade/Polensgade

Serienummer: 3f729a65-7be2-4ed2-9898-a989aa05a7d4

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-06-06 18:12:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**