A/B Alexandrahus
Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14
2400 København NV
cvr. nr.: 27 98 39 87

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2023 - 31.12.2023

21. regnskabsår

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

INDHOLDSFORTEGNELSE **Side**

Foreningsoplysninger 2

Ledelsespåtegning..... 3

Administratorpåtegning..... 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 5-7

Anvendt regnskabspraksis..... 8-11

Resultatopgørelse..... 12

Balance..... 13-14

Egenkapitalopgørelse..... 15

Noter..... 16-28

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn:	A/B Alexandrahus Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14 2400 København NV matr.nr. 1151 Utterslev, København CVR. nr.: 27 98 39 87
Bestyrelse:	Henriette Bernardes Marianne Larsen Mikkel Madsen Frederik Oude Hesselink
Administrator:	Boelskifte Administration A/S Solbjergvej 3 2000 Frederiksberg
Revision:	DataRevision Pile Allé 29 2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024

Dirigent: _____

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Alexandrahus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8/5/2024

Bestyrelsen:

Henriette Bernardes Formand	Marianne Larsen	Mikkel Madsen
Frederik Oude Hesselink		

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Alexandrahus har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 8/5/2024

Administrator

Boelskifte Administration A/S
Frederik Wie Johansen

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Alexandrahus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Alexandrahus for regnskabsåret 1. januar 2023 – 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning 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 foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 8/5/2024

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
mne-nr. 4047

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:
Årsrapporten for Andelsboligforeningen Alexandrahus for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

BALANCEN
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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 indestående i bank

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser
Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelserne øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.
Foreningens vedtægter bestemmer, 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.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysninger, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2023 - 31. DECEMBER 2023

	Note	Realiseret 2023 i kr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022 i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	3.192.403	3.186	3.164
Indtægter, andre	2	659.150	556	549
Vaskeriindtægter		106.500	107	87
Indtægter i alt		**3.958.053**	**3.849**	**3.800**
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3	776.784	810	742
Renholdelse- og udenomsarealer	4	298.474	308	287
Vedligeholdelse, løbende	5	207.207	280	369
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	350.859	6.000	506
Administrations- og foreningsomkostninger	7	401.864	375	290
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	14.230	13	13
Omkostninger i alt		**2.049.418**	**7.786**	**2.208**
Resultat før finansielle poster		**1.908.635**	**-3.937**	**1.592**
Finansielle indtægter		15.539	0	0
Finansielle omkostninger	8	240.302	276	283
Finansielle poster, netto		**224.763**	**276**	**283**
Resultat før skat		**1.683.872**	**-4.213**	**1.309**
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		**1.683.872**	**-4.213**	**1.309**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom		0		0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		1.683.872	-4.213	1.309
Disponeret i alt		**1.683.872**	**-4.213**	**1.309**
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		1.683.872	-4.213	1.309
Betalte prioritetsafdrag		-1.072.546	-1.070	-1.066
Likviditetsresultat i alt		**611.326**	**-5.283**	**243**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Aktiver	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Ejendommens værdi	9	32.537.527	32.538
Matrielle anlægsaktiver		**32.537.527**	**32.538**
Anlægsaktiver		**32.537.527**	**32.538**
Tilgodehavende boligafgift og leje		31.729	101
Mellemregning igangværende salg		4.625	26
Mellemregning med administrator		2.427	0
Periodeafgrænsningsposter		92.623	70
Varmeregnskab, igangværende	13	9.292	0
Vandregnskab, igangværende	14	32.035	0
Tilgodehavender		**172.731**	**197**
Likvide beholdninger	10	**7.058.544**	**7.259**
Omsætningsaktiver		**7.231.275**	**7.456**
Aktiver		**39.768.802**	**39.994**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Passiver	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Andelsindskud		2.076.440	2.076
Reserve for opskrivning af ejendommen		0	0
Overført resultat mv.		15.423.526	13.740
		17.499.966	**15.816**
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		0	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		**0**	**0**
Egenkapital		**17.499.966**	**15.816**
Indvendig vedligeholdelse for lejere	**11**	147.165	133
Hensatte forpligtelser		**147.165**	**133**
Prioritetsgæld	**12**	20.801.348	21.880
Langfristede gældsforpligtelser		**20.801.348**	**21.880**
Prioritetsgæld	**12**	1.078.755	1.073
Deposita og fast forudbetalt husleje		88.838	96
Varmeregnskab, igangværende	**13**	0	9
Vandregnskab, igangværende	**14**	0	5
Forudbetalt boligafgift og leje		12.146	8
Mellemregning med administrator		0	4
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		32.208	846
Øvrig gæld	**15**	108.376	124
Kortfristede gældsforpligtelser	**16**	**1.320.323**	**2.164**
Gældsforpligtelser		**22.121.671**	**24.045**
Passiver		**39.768.802**	**39.994**
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	**17**		
Nøgleoplysninger	**18**		
Beregning af andelsværdi	**19**		

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2023

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo		2.076.440	2.076
		2.076.440	**2.076**
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo		0	0
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo		13.739.654	12.431
Rest af årets resultat		1.683.872	1.309
		15.423.526	**13.740**
Egenkapital før andre reserver		**17.499.966**	**15.816**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo		0	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo		0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt		**0**	**0**
Andre reserver		**0**	**0**
Egenkapital i alt		**17.499.966**	**15.816**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023 i kr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022 i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift		3.161.613	3.162	3.138
P-plads		14.400	14	14
Arbejdsdag		9.000	5	8
Øvrige indtægter, andelshavere		7.390	5	4
		3.192.403	**3.186**	**3.164**
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål		174.368	160	169
Lejeindtægter, erhvervslejemål inkl tidl år		460.782	372	356
P-plads		24.000	24	24
		659.150	**556**	**549**
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter		390.011		390
Renovation		205.398		171
Forsikringer		77.586		71
Elforbrug fællesarealer		103.789		110
		776.784	**810**	**742**
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Ejendomsservice, trapperengøring		275.485		267
Snerydning og saltning		11.871		7
Graffittibekæmpelse, netto		3.500		6
Øvrig renholdelse		7.618		7
		298.474	**308**	**287**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023 i kr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	**5**			
VVS og blikkenslager		0		6
Reparation af tag mv.		33.125		0
Elektriker og lyskilder		36.727		45
Dørtelefonanlæg		1.118		8
Maler		3.125		6
Murer		0		52
Låseservice og skilte mv.		7.191		14
Tømrer og snedker		1.094		0
Udskiftning af opgangsdøre 3 stk (8 stk i alt)		0		113
Kloakservice		8.639		10
Varmeanlæg, radiatorer og serviceaftale		60.809		11
Vaskeriudgifter, serviceaftale		15.820		13
Fældning af bøgetræ		0		29
Gård og haveanlæg		27.251		32
Indkøb af brandslukkere		0		7
Diverse materialer		4.212		7
Serviceabonnement, godselevator		8.096		5
Selvrisiko forsikringsskade		0		10
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt			280	
		207.207	**280**	**369**

Vedligeholdelse, genopretning og renovering	**6**			
Altaner - boreprøver/undersøgelser mv.		0		285
Altaner - tekniker		0		61
Reetablering køkken mv - bolig/erhverv		0		160
Istandsættelse erhvervslejemål		350.859		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt			6.000	
		350.859	**6.000**	**506**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023 i kr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2022 i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	**7**			
Administrationshonorar		136.400		124
Administrationshonorar, tillægsydelser		8.650		8
Advokat/mægler, sag markedsleje - netto		95.417		31
Revision og regnskabsmæssig assistance		23.000		23
Vand- og varmeregnskabshonorar		49.185		42
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.		7.779		12
Administrationsomkostninger		320.431	295	240
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen		23.700		24
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger		1.415		1
Arrangementer og fælles arbejdsdag		9.928		2
IT-udgifter		824		1
Lejetab og tomgangsleje, erhverv		45.566		22
Foreningsomkostninger		81.433	80	50
		401.864	**375**	**290**
Finansielle omkostninger	**8**			
Prioritetsrenter og bidrag		240.302		253
Renteudgifter bank, negative renter		0		30
		240.302	**276**	**283**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Ejendommens værdi	**9**		
Kostpris pr. 1.1.2023		32.537.527	32.538
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris pr. 31.12.2023		32.537.527	32.538
Opskrivninger pr. 1.1.2023		0	0
Årets opskrivninger		0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2023		**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023		**32.537.527**	**32.538**
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020		40.500.000	40.500
Likvide beholdninger	**10**		
Nykredit Bank, driftskonto		558.544	7.259
Nykredit Bank, aftalekonto - 5 mill fra 1/7 og 1,5 mill fra 24/10		6.500.000	0
		7.058.544	**7.259**
Indvendig vedligeholdelse:	**11**		
Saldo pr. 1.1.2023		132.935	120
Hensat året 2023		14.230	13
		147.165	133
Frasolgt i året 2023		0	0
Anvendt i året 2023		0	0
Saldo pr. 31.12.2023		**147.165**	**133**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL BALANCEN

				Note		
Prioritetsgæld:				**12**		
	Restgæld 1.1.2023	Kursværdi 1.1.2023	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2023	Kursværdi 31.12.2023
1. Nyk -0,4% F-5	2.386.578	2.317.931	106.551	11.144	2.280.027	2.284.115
2. Nyk 0,1% F-5	8.284.352	7.632.512	445.697	46.333	7.838.655	7.567.693
3. Nyk 1,1% kontant	12.281.719	9.195.396	520.298	182.825	11.761.421	9.336.723
	22.952.649	19.145.839	1.072.546	240.302	21.880.103	19.188.531

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	1.078.755
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	20.801.348
	21.880.103

Informationer om indregnede lån:

1. Nyk -0,4% F-5
F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på -0,420%, der er låst fast til 1/7/2024, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2045, hvor det er tilbagebetalt.

2. Nyk 0,1% F-5
F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på 0,0538%, der er låst fast til 1/7/2026, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2041, hvor det er tilbagebetalt.

3. Nyk 1,1% kontant
Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,1456% frem til år 2044, hvor lånet er tilbagebetalt.

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Varmeregnskab	**13**		
Indbetalt a conto		128.730	129
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke		138.022	120
		-9.292	**9**
Vandregnskab	**14**		
Indbetalt a conto		48.930	50
Afholdte omkostninger til vand		80.965	81
Vandregnskab, afsluttet		0	36
		-32.035	**5**
Øvrig gæld	**15**		
JK Ejendomsservice ApS		27.464	0
Elmer Entreeprise ApS, erhvervslejemål		17.500	0
Købstædernes Forsikring, selvrisiko		0	10
Kallesøe El, installationer erhverv		0	15
Reetablering køkken mv - bolig/erhverv		0	42
Colliers, syn og skøn		0	23
KS VVS Service ApS		31.942	2
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance		23.000	23
Øvrige gældsposter		8.470	9
		108.376	**124**

Gældsforpligtelser **16**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 20.801.348 langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	**17**		

Sikkerhedsstillelser:
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 21.880.103 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 32.537.527.

Der er herudover tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 32.537.527. Ejerpantebrevene er i eget behold.

Hæftelsesforhold:
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Afgivne garantier:
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:
I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Fordeling af formuen
Ifølge vedtægternes § 6 stk 1 skal formuen fordeles efter den betalte boligafgift, denne praksis har foreningen historisk ikke anvendt, men anvender i stedet det oprindelige indskud, der svarer til egne arealer x kr 500 pr m².

Ejendommens areal ifølge egne registreringer:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger	66	4.152,88
Boliglejemål	5	284,60
Erhvervslejemål	6	392,27
P-pladser	10	
	87	**4.829,75**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER

		Note
Nøgleoplysninger		**18**

		Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	66	4.133
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	5	284
B4	Erhvervslejemål	6	502
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	**I alt**	**77**	**4.919**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?			X	
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:*		

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuarvurde ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

		Kr	Gns kr pr m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	103.000.000	20.939
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.408.430	6.792
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	32%	

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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-m² pr år
H	Opkrævet for december 2023	
H1	Boligafgift.....	771
H2	Erhvervslejeindtægter.....	107
H3	Boliglejeindtægter.....	42

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m² (sidste 3 år)	343	317	407

		Gns. kr pr andels-m²
K1	Andelsværdi.....	13.851
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.603
K3	**Teknisk andelsværdi.....**	**17.454**

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m²).....	80	75	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m²)	54	103	71
M3	**Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	**134**	**178**	**113**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	32%

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr andels-m² (sidste 3 år).....	256	258	260

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023 i kr.	2022 i tkr.
Beregning af andelsværdi	**19**		

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 27.2.2020 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 103.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 4,25 pct inkl inflation.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		17.499.966	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-32.537.527		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	103.000.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.880.103		
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.188.531	73.154.045	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-33.408.430	
		57.245.581	
	57.245.581		
Andelsværdi pr. m²	4.153	**13.784,55**	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23.5.2023)			13.526,28

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:	19	

Lejernr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
5	Tagensvej 177, st. th.	59,00	29.500	813.288
6	Tagensvej 177, 1. tv.	82,30	41.150	1.134.468
7	Tagensvej 177, 1. th.	59,00	29.500	813.288
8	Tagensvej 177, 2. tv.	82,30	41.150	1.134.468
9	Tagensvej 177, 2. th.	59,00	29.500	813.288
10	Tagensvej 177, 3. tv.	82,30	41.150	1.134.468
11	Tagensvej 177, 3. th.	59,00	29.500	813.288
12	Tagensvej 177, 4. tv.	82,30	41.150	1.134.468
13	Tagensvej 177, 4. th.	59,00	29.500	813.288
14	Tagensvej 179, st. tv.	58,73	29.365	809.567
15	Tagensvej 179, 1. tv.	59,00	29.500	813.288
16	Tagensvej 179, 1. th.	61,60	30.800	849.128
17	Tagensvej 179, 2. tv.	59,00	29.500	813.288
18	Tagensvej 179, 2. th.	61,60	30.800	849.128
19	Tagensvej 179, 3. tv.	59,00	29.500	813.288
20	Tagensvej 179, 3. th.	61,60	30.800	849.128
21	Tagensvej 179, 4. tv.	59,00	29.500	813.288
22	Tagensvej 179, 4. th.	61,60	30.800	849.128
25	Tagensvej 181, st. th.	59,00	29.500	813.288
26	Tagensvej 181, 1. tv.	61,60	30.800	849.128
27	Tagensvej 181, 1. th.	59,00	29.500	813.288
28	Tagensvej 181, 2. tv.	61,60	30.800	849.128
29	Tagensvej 181, 2. th.	59,00	29.500	813.288
30	Tagensvej 181, 3. tv.	61,60	30.800	849.128
31	Tagensvej 181, 3. th.	59,00	29.500	813.288
32	Tagensvej 181, 4. tv.	61,60	30.800	849.128
36	Tagensvej 183, st. tv.	59,00	29.500	813.288
37	Tagensvej 183, 1. tv.	59,00	29.500	813.288
38	Tagensvej 183, 1. th.	61,60	30.800	849.128
39	Tagensvej 183, 2. tv.	59,00	29.500	813.288
40	Tagensvej 183, 2. th.	61,60	30.800	849.128
41	Tagensvej 183, 3. tv.	59,00	29.500	813.288
42	Tagensvej 183, 3. th.	61,60	30.800	849.128
43	Tagensvej 183, 4. tv.	59,00	29.500	813.288

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
44	Tagensvej 183, 4. th.	61,60	30.800	849.128
45	Tagensvej 185, st. tv.	59,00	29.500	813.288
46	Tagensvej 185, st. th.	59,85	29.925	825.005
47	Tagensvej 185, 1. tv.	61,60	30.800	849.128
48	Tagensvej 185, 1. th.	59,00	29.500	813.288
50	Tagensvej 185, 2. th.	59,00	29.500	813.288
51	Tagensvej 185, 3. tv.	61,60	30.800	849.128
52	Tagensvej 185, 3. th.	59,00	29.500	813.288
53	Tagensvej 185, 4. tv.	61,60	30.800	849.128
54	Tagensvej 185, 4. th.	59,00	29.500	813.288
56	Hovmestervej 1, 1.	141,40	70.700	1.949.135
58	Hovmestervej 1, 2.	141,40	70.700	1.949.135
60	Hovmestervej 1, 3. tv.	84,00	42.000	1.157.902
61	Hovmestervej 1, 3. th.	57,40	28.700	791.233
62	Hovmestervej 1, 4. tv.	84,00	42.000	1.157.902
63	Hovmestervej 1, 4. th.	57,40	28.700	791.233
64	Hovmestervej 3, st. tv.	48,00	24.000	661.658
66	Hovmestervej 3, 1. tv.	58,00	29.000	799.504
67	Hovmestervej 3, 1. th.	58,00	29.000	799.504
70	Hovmestervej 3, 3.	116,00	58.000	1.599.008
71	Hovmestervej 3, 4. tv.	58,00	29.000	799.504
72	Hovmestervej 3, 4. th.	58,00	29.000	799.504
73	Statholdervej 14, st. tv.	49,60	24.800	683.714
74	Statholdervej 14, st. th.	42,90	21.450	591.357
75	Statholdervej 14, 1. tv.	49,60	24.800	683.714
76	Statholdervej 14, 1. th.	42,90	21.450	591.357
77	Statholdervej 14, 2. tv.	49,60	24.800	683.714
78	Statholdervej 14, 2. th.	42,90	21.450	591.357
79	Statholdervej 14, 3. tv.	49,60	24.800	683.714
80	Statholdervej 14, 3. th.	42,90	21.450	591.357
81	Statholdervej 14, 4. tv.	49,60	24.800	683.714
82	Statholdervej 14, 4. th.	42,90	21.450	591.357
66		**4.152,88**	**2.076.440**	**57.245.581**

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

	Lejernr	Adresse		Antal m²
		Lejere		
	33	Tagensvej 181, 4. th.		59,00
	49	Tagensvej 185, 2. tv.		61,60
	65	Hovmestervej 3, st. th.		48,00
	68	Hovmestervej 3, 2. tv.		58,00
	69	Hovmestervej 3, 2. th.		58,00
5				**284,60**
		Erhverv	BBR	
	1	Tagensvej 175, st.	48	48,00
	3	Tagensvej 177, st.	38	38,00
	84	Tagensvej 179, st. th	59	54,67
	23	Tagensvej 181, st. tv.	58	58,00
	34	Tagensvej 183, st. th,	63	63,50
	55	Hovmestervej 1, st.	236	130,10
6			502	**392,27**
77				4.829,75

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Frederik Wie Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frederik Daniel Wie Johansen
Administrator
ID: 040fbdda-3f64-4239-9b36-4e9c7f327e99
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 16:21:40
Underskrevet med MitID

Frederik Wie Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frederik Daniel Wie Johansen
Dirigent
ID: 040fbdda-3f64-4239-9b36-4e9c7f327e99
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 16:21:40
Underskrevet med MitID

Stefan Johannes Pollok

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan Johannes Pollok
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: ce717b6e-94c7-4936-b884-40799a3d4cd2
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 09:03:17
Underskrevet med MitID

Frederik Oude Hesselink

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frederik Oude Hesselink
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: 4238345e-f36b-43a5-a838-baf6995361c6
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 12:45:49
Underskrevet med MitID

Marianne Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Brahm Larsen
Næstformand
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: dfa8fd1f-eadf-4dfb-88fd-91ecebb79192
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 19:31:46
Underskrevet med MitID

Henriette Bernardes

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henriette Bernardes
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
ID: 8c5d9f03-ccc3-4b87-959c-57f750eee7b4
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 06:34:32
Underskrevet med MitID

Per Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Frank Larsen
Registreret revisor
ID: 021667ae-d702-47c5-aca4-f29906da1091
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 14:21:20
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 000ccdPYtHM251820895

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.

Secured by esignatur