

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Sølvgade 3-11 og Borgergade 19-25, 1300 og 1307 København K

Årsrapport

1. september 2022 - 31. august 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. september 2022 - 31. august 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Andelsboligforeningen Sølvgadehus.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

1300 og 1307 København K, den 8. november 2023

Bestyrelse

Michael Viuf Christiansen
formand

Trine Gade Christensen

Lone Margrethe Engmann

Svend Oldenburg

Susanne Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. november 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Sølvgadehus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 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. august 2023.

1300 og 1307 København K, den 8. november 2023

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 3. oktober 2019 i henhold til valuarvurdering af 3. oktober 2019. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. august 2023. 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. august 2022, 31. august 2021 og 31. august 2020, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 3. oktober 2019, som medfører, at foreningens finansielle stilling 31. august 2022, 31. august 2021 og 31. august 2020, 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 Sølvgadehus har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. september 2022 - 31. august 2023 og 1. september 2023 - 31. august 2024. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 8. november 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Sølvgadehus Sølvgade 3-11 og Borbergade 19-25 1300 og 1307 København K CVR-nr.: 75 48 69 28 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. september - 31. august Andelskapital: 1.278.765 Andelshavere: 106
Ejendommen	Matrikelnr: Sankt Annæ Vester Kvarter, Kbh 655
Bestyrelse	Michael Viuf Christiansen, formand Trine Gade Christensen Lone Margrethe Engmann Svend Oldenburg Susanne Nielsen
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Nedenvandet 9A, 3. th. 1414 København K. Tlf.: 33131130 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29. november 2023

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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 disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." 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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 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 låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 32. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2022/23	Budget 2022/23	Budget 2023/24	2021/22
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	3.988.755	3.936.000	4.029.000	3.894.046
2 Lejeindtægter	1.895.591	1.900.000	2.061.000	1.891.913
3 Antenneregnskab	3.764	5.000	5.000	5.137
4 Øvrige indtægter	147.514	100.000	100.000	136.347
Indtægter i alt	6.035.624	5.941.000	6.195.000	5.927.443
5 Ejendomsskat og forsikringer	-2.010.637	-2.034.000	-2.082.000	-1.991.568
6 Forbrugsafgifter	-336.156	-449.000	-449.000	-379.435
7 Renholdelse	-481.962	-636.000	-596.000	-724.106
8 Vedligeholdelse, løbende	-435.082	-700.000	-700.000	-421.184
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-343.884	-231.000	0	-63.494
10 Administrationsomkostninger	-545.417	-538.000	-543.200	-532.679
11 Øvrige foreningsomkostninger	-110.972	-107.000	-107.000	-81.847
Omkostninger i alt	-4.264.110	-4.695.000	-4.477.200	-4.194.313
Resultat før finansielle poster	1.771.514	1.246.000	1.717.800	1.733.130
12 Finansielle omkostninger	-251.949	-264.000	-220.000	-290.506
Finansielle poster netto	-251.949	-264.000	-220.000	-290.506
Resultat før skat	1.519.565	982.000	1.497.800	1.442.624
Skat af årets resultat	-114.382	-100.000	-100.000	-130.804
Årets resultat	1.405.183	882.000	1.397.800	1.311.820
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.075.222	1.075.000	866.100	1.276.920
Overført restandel af årets resultat	329.961	-193.000	531.700	34.900
Overført til "Overført resultat"	1.405.183	882.000	1.397.800	1.311.820
I alt	1.405.183	882.000	1.397.800	1.311.820

Balance 31. august

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	220.200.000	220.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	220.200.000	220.200.000
	Anlægsaktiver i alt	220.200.000	220.200.000
Omsætningsaktiver			
14	Mellemregning med beboere	800	50.421
15	Andre tilgodehavender	50.965	23.250
16	Periodeafgrænsningsposter	764.584	745.566
	Tilgodehavender i alt	816.349	819.237
17	Likvide beholdninger	2.477.228	3.651.119
	Omsætningsaktiver i alt	3.293.577	4.470.356
	Aktiver i alt	223.493.577	224.670.356

Balance 31. august

Note	2023	2022
Passiver		
Egenkapital		
18 Andelsindskud	1.278.765	1.278.765
19 Reserve for opskrivning af ejendom	185.445.076	185.445.076
20 Overført resultat	-14.837.178	-16.879.514
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>171.886.663</u>	<u>169.844.327</u>
21 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	35.000.000	35.637.153
Andre reserver	<u>35.000.000</u>	<u>35.637.153</u>
Egenkapital i alt	<u>206.886.663</u>	<u>205.481.480</u>
Gældsforpligtelser		
22 Gæld til realkreditinstitutter	13.993.318	14.859.458
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.993.318</u>	<u>14.859.458</u>
22 Kortfristet del af langfristet gæld	866.138	1.075.251
Deposita	1.089.180	1.078.850
23 Mellemregning med beboere	19.686	1.449.298
24 Skyldig skat	199.424	174.965
25 Varmeregnskab	177.852	229.579
26 Vandregnskab	9.600	7.200
27 Anden gæld	251.716	314.275
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.613.596</u>	<u>4.329.418</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.606.914</u>	<u>19.188.876</u>
Passiver i alt	<u>223.493.577</u>	<u>224.670.356</u>
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29 Eventualforpligtelser		
30 Likviditetsudvikling		
31 Nøgleoplysninger		
32 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	3.612.197	3.649.000	3.649.000	3.619.338
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	344.300	258.000	350.000	245.250
Kælderleje - medlemmer	32.258	29.000	30.000	29.458
	3.988.755	3.936.000	4.029.000	3.894.046
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.069.741	1.022.000	1.070.000	1.022.089
Garageleje og parkeringspladser	984.800	867.000	980.000	822.000
Kælderleje - ikke medlemmer	10.500	11.000	11.000	10.500
Tab lejere	-169.450	0	0	-3.000
Tab lejere fejl tidligere år	0	0	0	40.324
	1.895.591	1.900.000	2.061.000	1.891.913
3. Antenneregnskab				
Indbetalt af beboere	244.437			230.611
Afholdte udgifter	-240.673			-225.474
	3.764	5.000	5.000	5.137
4. Øvrige indtægter				
Vaskeriindtægt	144.640	100.000	100.000	134.375
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	3.177	0	0	1.989
Diverse	-303	0	0	-17
	147.514	100.000	100.000	136.347

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.855.879	1.824.000	1.872.000	1.786.060
Forsikringer	154.758	210.000	210.000	205.508
	2.010.637	2.034.000	2.082.000	1.991.568
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	219.877	240.000	240.000	217.392
Elforbrug fællesarealer	86.555	170.000	170.000	134.542
Refusion af el-afgifter	-1.800	-2.000	-2.000	-1.800
Elforbrug garager	25.411	35.000	35.000	23.188
Vandforbrug garager	6.113	6.000	6.000	6.113
	336.156	449.000	449.000	379.435
7. Renholdelse				
Vicevært (inkl. reg. af feriepenge kr. -39.500)	-27.048	0	0	189.866
Fællesgård 2020	-52.705	0	0	0
Trappevask	10.965	130.000	0	125.248
Rengøring (Rexkyoo)	487.003	410.000	500.000	269.029
Diverse	7.317	20.000	20.000	19.792
Snerydning	0	10.000	10.000	0
Sociale ydelser	1.129	6.000	6.000	6.463
Kørsel affald	5.813	10.000	10.000	35.869
Fælles gårdanlæg	49.488	50.000	50.000	33.220
Tømning af affaldsskakte	0	0	0	44.619
	481.962	636.000	596.000	724.106

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
8. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	40.011			29.935
Varmeanlæg	7.154			2.413
Elektriker	71.744			8.757
Glarmester	4.256			0
Tømrer	3.956			4.863
VVS	88.462			82.964
Låseservice	42.438			29.120
Elevator	28.404			60.026
Gårdsplads og vej	2.865			9.696
Dørtelefon	16.213			16.533
Diverse	33.643			24.470
Elevatorabonnement	79.112			99.481
Vedligeholdelse af garager og p-pladser (moms)	9.296			32.824
Elektrolyse	-521			19.422
Arbejdsweekend	19			680
Reparation af andre installationer	8.030			0
	435.082	700.000	700.000	421.184
9. Vedligeholdelse, genopretning og reovering				
Opsætning af radiostyrede varmemålere	644	0	0	0
Renovering af tag	132.345	0	0	0
Projekt Grundfoss, trykforøger til koldt- og varmtvandsinstal. i ejd.	0	0	0	63.494
Renovering af haveanlæggets vandingsanlæg	73.742	55.000	0	0
Udskiftning af belysning i parkeringskælder (moms)	108.353	140.000	0	0
Videoovervågning i P-kælder (moms)	28.800	36.000	0	0
	343.884	231.000	0	63.494

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	344.888	355.000	357.000	343.891
Udarbejdelse og revision af årsrapport	47.044	47.000	50.200	45.923
Retssagsgebyrer	0	0	0	12.030
Varmeregnskabshonorar	56.803	60.000	60.000	56.161
Gebyrer m.v.	22.155	20.000	20.000	21.623
Kontorartikler og kopiering	3.421	5.000	5.000	4.201
Kontingenter	524	0	0	0
Møder og generalforsamling	9.322	20.000	20.000	15.868
Blomster og gaver	4.381	5.000	5.000	6.791
Diverse	270	0	0	0
Tilsyn/rådgivning	27.823	0	0	0
Telefon	28.786	26.000	26.000	26.191
	545.417	538.000	543.200	532.679
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	62.500	63.000	63.000	62.500
Valuarvurdering	0	20.000	20.000	0
ABF kontingent	15.263	15.000	15.000	14.850
Diverse	28.573	5.000	5.000	4.072
Ejendommens andel i varmeudgift	1.588	0	0	-3.000
Internet	2.155	0	0	2.492
Kørselsgodtgørelse	0	2.000	2.000	433
Tilskud til fester og kurser	893	2.000	2.000	500
	110.972	107.000	107.000	81.847

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2023/24 (ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	249.433	249.000	220.000	272.058
Renter, pengeinstitutter	2.545	15.000	0	17.558
Låneomkostninger	-29	0	0	0
Øvrige renteudgifter	0	0	0	890
	<u>251.949</u>	<u>264.000</u>	<u>220.000</u>	<u>290.506</u>

Noter

	<u>31/8 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september 2022	34.754.924	34.754.924
Anskaffelsessum 31. august 2023	34.754.924	34.754.924
Opskrivninger 1. september 2022	185.445.076	185.445.076
Opskrivninger 31. august 2023	185.445.076	185.445.076
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2023	220.200.000	220.200.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering)	138.000.000	138.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. august 2023 i henhold til vurdering af 3. oktober 2019 af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard / erhverv. Den offentlige ejendoms- vurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering) udgør 138.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,75 pct. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

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.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Noter

	31/8 2023	31/8 2022
14. Mellemregning med beboere		
Restancer	800	21.283
Ej registrerede flyttesager	0	3.111
Tomgang	0	26.027
	800	50.421
15. Andre tilgodehavender		
Moms	20.407	0
Andre tilgodehavender	30.053	23.250
Mellemregning administrator	505	0
	50.965	23.250
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	2.082	2.134
Forudbetalt ejendomsskat	622.828	606.862
Forudbetalt vandafgifter	77.312	77.289
Forudbetalt elevatorabonnement	27.219	24.675
Forudbetalt Yousee	14.258	13.708
Forudbetalt Verdens TV	20.885	20.898
	764.584	745.566
17. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.457.742	3.639.548
Kassebeholdning	10.324	10.000
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	9.162	1.571
	2.477.228	3.651.119
18. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2022	1.278.765	1.278.765
	1.278.765	1.278.765

Noter

	<u>31/8 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
19. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september 2022	185.445.076	185.445.076
	<u>185.445.076</u>	<u>185.445.076</u>
20. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2022	-16.879.514	-14.266.248
Årets overførte overskud eller underskud	1.405.183	1.311.820
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	637.153	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-3.925.086
	<u>-14.837.178</u>	<u>-16.879.514</u>
21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september 2022	35.637.153	31.712.067
Overført fra overført resultat	0	3.925.086
Overført til overført resultat	-637.153	0
	<u>35.000.000</u>	<u>35.637.153</u>

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark 008 (indfriet)	0,00	0	217.606	1.253	0	0	0	0
Realkredit Danmark 024	81,30	25	80.395	69.662	2.646.598	2.646.598	82.126	2.185.164
Realkredit Danmark 026	85,65	11	208.576	26.726	2.433.658	2.433.658	209.823	2.095.827
Realkredit Danmark 027	85,65	10	206.276	23.726	2.132.309	2.132.309	207.528	1.835.991
Realkredit Danmark 028	72,15	19	362.369	128.065	7.646.891	7.646.891	366.661	5.607.934
			1.075.222	249.432	14.859.456	14.859.456	866.138	11.724.916

Realkredit Danmark 008, flexlån opr. kr. 6.838.000. Indfriet.

Realkredit Danmark 024, kontantlån opr. kr. 3.051.000. Obligationsrente 2,0% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,1360% p.a.

Realkredit Danmark 026, kontantlån opr. kr. 3.210.000. Obligationsrente 0,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 0,5968% p.a.

Realkredit Danmark 027, kontantlån opr. kr. 2.900.000. Obligationsrente 0,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 0,6056% p.a.

Realkredit Danmark 028, kontantlån opr. kr. 8.985.000. Obligationsrente 1,0% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,1792% p.a.

Noter

	<u>31/8 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
23. Mellemregning med beboere		
Fraflyttere	5.370	4.435
Indflyttere	3.200	1.440.363
Forudbetalt løbende boligafgift og leje	<u>11.116</u>	<u>4.500</u>
	<u>19.686</u>	<u>1.449.298</u>
24. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. september 2022	174.965	114.009
Regulering af tidligere års skat	-12.225	11.798
Betalt a contoskat vedrørende tidligere år	0	-2.461
Betalt skat vedrørende tidligere år	<u>-73.112</u>	<u>-38.009</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år (2022)	89.628	85.337
Beregnet skat for året	125.796	107.628
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>-16.000</u>	<u>-18.000</u>
	<u>199.424</u>	<u>174.965</u>
25. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	678.350	674.700
Fjernvarmeomkostning	<u>-500.498</u>	<u>-445.121</u>
	<u>177.852</u>	<u>229.579</u>
26. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	<u>9.600</u>	<u>7.200</u>
	<u>9.600</u>	<u>7.200</u>

Noter

	<u>31/8 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
27. Anden gæld		
Moms	0	1.200
Andre kreditorer	110.354	166.430
Øvrige skyldige omkostninger	70.802	63.305
Skyldig A-skat mv.	29.705	-130
Feriepengeforpligtelse	0	39.500
Skyldige prioritetsrenter og bidrag	40.855	43.970
	<u>251.716</u>	<u>314.275</u>

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.859 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2023 udgør 220.200 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 27 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

2022/23

30. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	4.470.356
Kortfristet gæld	-4.329.418
Kortfristet del af langfristet gæld	1.075.251
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	1.216.189
Resultat før skat	1.519.565
Årets afdrag	-1.075.222
Ændring i skyldig selskabsskat	-114.382
Låneindfrielse	-31
Likviditet ultimo	1.546.119

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	3.293.577
Kortfristet gæld	-2.613.596
Kortfristet del af langfristet gæld	866.138
Likviditet ultimo	1.546.119

Likviditetsudvikling i budget 2023/24

Budget 2023/24 (ekskl. næste års afdrag)	1.397.800
Næste års afdrag	-866.138
Likviditet ultimo 2023/24	2.077.781

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Noter

31. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sølvgadehus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/08 2021	31/08 2022	31/08 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8.297	8.297	106	8.297
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	606	606	11	606
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	308	308	7	308
B6	I alt	9.211	9.211	124	9.211

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	220.200.000	23.906	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.000.000	3.800	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	301.137 * 12 /	8.297	436
H2	Erhvervslejeindtægter	89.150 * 12 /	8.297	129
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	8.297	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	187	158	169

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	21.095		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.605		
K3	Teknisk andelsværdi	22.700		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	46	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	7	37
M3	Vedligeholdelse i alt	44	53	84
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	152	154	130

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.633	14.982
Valuarvurdering	26.540	23.906
Anskaffelsessum (kostpris)	4.189	3.773
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.605	1.445
Foreslået andelsværdi	21.095	19.001
Reserver uden for andelsværdi	4.218	3.800
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		436
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	89.150 *12/ 606	1.765
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		62
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		19
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>66</u>

Noter

32. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	171.886.663
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.859.456
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.724.916
	175.021.203
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.278.765
Værdi pr. fordelingstal	136,87
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. november 2022)	134,85

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisen forslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. Valuarvurderingen 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, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Noter

32. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal m2	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
65	2	10.025	20.050	1.372.095	2.744.191
66	1	10.175	10.175	1.392.625	1.392.625
68	23	10.475	240.925	1.433.686	32.974.771
72	3	11.100	33.300	1.519.228	4.557.683
76	1	11.715	11.715	1.603.401	1.603.401
79	60	12.175	730.500	1.666.360	99.981.614
85	6	13.100	78.600	1.792.963	10.757.775
94	4	14.500	58.000	1.984.577	7.938.307
105	5	16.200	81.000	2.217.251	11.086.257
Kommuneandele	1	0	14.500	0	1.984.577
Afrunding	0	0	0	0	2
	106		1.278.765		175.021.203

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 136,87 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.202.000 kr., 6.606.000 kr. og 11.010.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 220.200.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-11.010.000	164.011.203	128,26	-6,29%
-3%	-6.606.000	168.415.203	131,70	-3,78%
-1%	-2.202.000	172.819.203	135,15	-1,26%
0%	0	175.021.203	136,87	0,00%
1%	2.202.000	177.223.203	138,59	1,26%
3%	6.606.000	181.627.203	142,03	3,77%
5%	11.010.000	186.031.203	145,48	6,29%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 35.000.000 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 35.000.000 kr.

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.”

Michael Viuf Christiansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sølvgadehus

Serienummer: db4851bd-faa9-4fe7-b3f8-eb45e4fa221e

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-12-06 13:39:01 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-12-06 13:45:01 UTC



Lone Margrethe Engmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sølvgadehus

Serienummer: 3de1846e-37ab-41bf-b402-c180c82c1f44

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-06 13:52:51 UTC



Trine Gade Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sølvgadehus

Serienummer: 22214806-858f-43ab-97c4-aeba2a8b982d

IP: 77.233.xxx.xxx

2023-12-06 14:42:40 UTC



Svend Oldenburg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sølvgadehus

Serienummer: d77f93e7-3d68-46f6-8711-d98c322da955

IP: 193.29.xxx.xxx

2023-12-06 15:37:45 UTC



Kirsten Susanne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sølvgadehus

Serienummer: 7b213d08-a7ae-4ae3-bc5a-34586c0c371d

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-12-07 12:00:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5CCEQ-W0BFI-W4YV6-4W5IG-0K6F8-VQTEI

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.”

Søren Deleuran Andersen

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-12-12 16:07:43 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>**