

Andelsboligforeningen

Halvtolv

Halvtolv 1 - 31 og 14 - 26

1436 København K

CVR-nr. 25 61 53 87

Årsrapport for 2023/2024

27. regnskabsår

Administrator:

Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab

Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.

1414 København K

Tlf.: 33 13 11 30

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	13
Andelsværdiberegning	27
Anvendt regnskabspraksis	34
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Halvtolv

Beliggende

Halvtolv 1 - 31 og 14 - 26

1436 København K

CVR-nr. 25 61 53 87

Matr. nr. 603, Christianshavns Kvarter

Bestyrelse

Kevin Lund Donbæk, formand

Niels Larsen

Søren Verup

Anne Grethe Holmsgaard

Birgitte Holst-Jensen

Administrator

Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab

Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.

1414 København K

Tlf.: 33 13 11 30

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024

Dirigent:

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024 for Andelsboligforeningen Halvtolv.

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. 29. februar 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2024

Bestyrelsen:

Kevin Lund Donbæk, formand

Niels Larsen

Søren Verup

Anne Grethe Holmsgaard

Birgitte Holst-Jensen

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 26. april 2024

Administrator

Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Halvtolv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halvtolv for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024, 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. 29. februar 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en 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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 26. april 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Ledelsesberetning

Foreningen vedtog på generalforsamlingen i 2023, at boligafgiften, så vidt det er driftsøkonomisk muligt, fastholdes på 2022-niveau. Afledte driftsunderskud lånefinansieres. Konsekvensen er, at foreningen vil få et stigende driftsunderskud, som på kort sigt finansieres ved træk på kassekreditten og på længere sigt ved optagelse realkreditlån.

Foreningen er aktuelt finansieret med fire indekslån, der med det aktuelle inflationsniveau forventes at være fuldt tilbagebetalt i 2043.

På generalforsamlingen i 2024 vil bestyrelsen fremsætte forslag om en samlet økonomisk strategi for foreningen, der sætter rammerne for både boligafgiften, andelskronen, reserveerne og vedligeholdelsesbudgettet. Hvis denne strategi vedtages, agter bestyrelsen at gengive denne strategi og evt. ændringer i kommende regnskabs ledelsesberetninger.

Resultatopgørelse for 2023/2024

		Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	17.437.418	17.437.193	17.437.418
Andre indtægter	2	83.594	56.500	65.500
Tilskud, rente og bidragsbetaling		1.096.528	900.000	1.042.189
Vaskeriindtægter		38.701	20.000	38.705
Indbetalinger, fælleshus		130.478	140.000	129.477
Antenneindbetalinger		398.054	370.000	364.752
Indtægter i alt		<u>19.184.773</u>	<u>18.923.693</u>	<u>19.078.041</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	2.454.641	2.605.000	2.518.174
Renholdelse og udenomarealer	4	766.473	787.000	731.399
Vedligeholdelse, løbende	5	1.578.044	1.410.000	1.015.155
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	1.357.833	1.407.000	42.966
Administrations- og foreningsomkostninger	7	608.731	745.000	751.943
Vedligeholdelse af kanonbådsskurene	8	44.452	80.000	17.134
Omkostninger, fælleshus	9	133.283	140.000	140.741
Vaskeriomkostninger	10	15.891	20.000	30.395
Antenneomkostninger	11	390.408	370.000	355.633
Elladestandere	12	25.000	0	0
Omkostninger i alt		<u>7.374.756</u>	<u>7.564.000</u>	<u>5.603.540</u>
Resultat før finansielle poster		<u>11.810.017</u>	<u>11.359.693</u>	<u>13.474.501</u>
Finansielle indtægter		4.891	0	0
Finansielle omkostninger	13	15.803.671	6.491.000	12.123.177
Finansielle poster, netto		<u>15.798.780</u>	<u>6.491.000</u>	<u>12.123.177</u>
Resultat før skat		-3.988.763	4.868.693	1.351.324
Skat af årets resultat		2.046	0	0
Årets resultat		<u><u>-3.990.809</u></u>	<u><u>4.868.693</u></u>	<u><u>1.351.324</u></u>

Resultatopgørelse for 2023/2024, fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	500.000	0	500.000
Overført til/fra reserve, anvendt til vedligeholdelse , (kr. 1.578.044 - 1.410.000)	-168.044	0	329.845
Overført til reserve, anvendt til genopretning (kr. 1.357.833 - 1.407.000)	49.167	0	457.034
Overført til/fra reserve, fælleshus	-28.282	0	-28.282
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-4.343.650	4.868.693	92.727
	<u>-3.990.809</u>	<u>4.868.693</u>	<u>1.351.324</u>
Likviditetresultat			
Årets resultat	-3.990.809	4.868.693	1.351.324
Betalte prioritetsafdrag	-6.845.952	-6.898.397	-6.719.016
Indeksregulering af indeksslån	9.294.715	0	5.774.885
Likviditetresultat i alt	<u>-1.542.046</u>	<u>-2.029.704</u>	<u>407.193</u>

Balance
pr. 29. februar

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 603 Christianshavns Kvarter	14	<u>677.200.000</u>	<u>673.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>677.200.000</u>	<u>673.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>677.200.000</u>	<u>673.800.000</u>
Restancer		66.744	99.217
Varmeregnskab	15	36.942	71.876
Andre tilgodehavender		54.618	32.146
Periodeafgrænsningsposter	16	<u>358.595</u>	<u>842.189</u>
Tilgodehavender		<u>516.899</u>	<u>1.045.428</u>
Likvide beholdninger	17	<u>61.478</u>	<u>62.928</u>
Omsætningsaktiver		<u>578.377</u>	<u>1.108.356</u>
Aktiver		<u><u>677.778.377</u></u>	<u><u>674.908.356</u></u>

Balance
pr. 29. februar

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		49.132.391	49.132.391
Reserve for opskrivning af ejendommen		431.538.000	428.138.000
Overført resultat m.v.		-7.898.691	164.959
Egenkapital før andre reserver		<u>472.771.700</u>	<u>477.435.350</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		67.720.000	64.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		4.095.355	3.714.232
Reserve for fælleshuset		0	28.282
Andre reserver		<u>71.815.355</u>	<u>67.742.514</u>
Egenkapital		<u>544.587.055</u>	<u>545.177.864</u>
Prioritetsgæld	18	<u>123.669.524</u>	<u>121.241.849</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>123.669.524</u>	<u>121.241.849</u>
Prioritetsgæld	18	6.919.485	6.898.397
Deposita, ladestandere og parkeringslicens		210.500	209.000
Vandregnskab	19	41.918	2.709
Forudbetalt boligafgift m.v.		88.018	36.021
Danske Bank, kassekredit		0	175.245
Nykredit Bank, kassekredit, kreditmax. Kr. 5.000.000		873.997	0
Skyldig skat		2.046	0
Øvrig gæld	20	<u>1.385.834</u>	<u>1.167.271</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.521.798</u>	<u>8.488.643</u>
Gældsforpligtelser		<u>133.191.322</u>	<u>129.730.492</u>
Passiver		<u>677.778.377</u>	<u>674.908.356</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	21		
Likviditetsudvikling	22		
Nøgleoplysninger	23		
Beregning af andelsværdi	24		

Egenkapitalopgørelse pr. 29. februar 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. marts	49.132.391	49.132.391
	<u>49.132.391</u>	<u>49.132.391</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	428.138.000	411.638.000
Årets opskrivning	3.400.000	16.500.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>431.538.000</u>	<u>428.138.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	164.959	4.122.232
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-3.720.000	-4.050.000
Rest af årets resultat	-4.343.650	92.727
	<u>-7.898.691</u>	<u>164.959</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>472.771.700</u>	<u>477.435.350</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	64.000.000	59.950.000
Overført til/fra "Overført resultat"	3.720.000	4.050.000
Anvendt i året	0	0
	<u>67.720.000</u>	<u>64.000.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	3.714.232	2.444.371
Regulering jf. referat generalforsamling 7. juni 2023	0	-17.018
Reserveret/anvendt i året	381.123	1.286.879
	<u>4.095.355</u>	<u>3.714.232</u>

Egenkapitalopgørelse pr. 29. februar 2024, fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Reserve for fælleshuset		
Reserve, primo	28.282	39.546
Regulering jf. referat generalforsamling 7. juni 2023	0	17.018
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	-28.282	-28.282
	<u>0</u>	<u>28.282</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>71.815.355</u>	<u>67.742.514</u>
Andre reserver	<u>71.815.355</u>	<u>67.742.514</u>
Egenkapital i alt	<u>544.587.055</u>	<u>545.177.864</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	17.304.793	17.304.793	17.304.793
Kælderleje	89.400	89.400	89.400
Bolværk og kanonbådsskur	43.225	43.000	43.225
	<u>17.437.418</u>	<u>17.437.193</u>	<u>17.437.418</u>
Note 2. Andre indtægter			
Ventelistegebyrer	33.900	30.000	31.500
Vurderingsgebyrer	21.000	15.000	15.000
Udlejning, bådskuret	7.500	0	0
Refusion vand, bådskuret	6.846	0	0
Anlægsbetaling, elbil-ejere	12.500	11.500	19.000
Øvrige indtægter	1.848	0	0
	<u>83.594</u>	<u>56.500</u>	<u>65.500</u>
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter incl. renovation	2.067.035	2.050.000	1.947.485
Forsikringer	222.054	230.000	209.756
Elforbrug (fællesarealer)	199.199	350.000	380.102
Refusion elforbrug, bådlaug, fælleshus, vaskeri og sauna	-33.647	-25.000	-19.169
	<u>2.454.641</u>	<u>2.605.000</u>	<u>2.518.174</u>
Note 4. Renholdelse og udenomarealer			
Viceværtsservice	344.094	335.000	332.719
Vinduespolering	12.924	15.000	12.402
Trappevask	238.017	235.000	229.501
Hovedrengøring	71.431	60.000	58.035
Kørsel, affald	22.475	30.000	26.449
Rengøring, kanonbådsskur	11.586	15.000	11.632
Snerydning	14.744	12.000	9.647
Anden renholdelse	10.738	30.000	26.350
Lugning m.v. i grønne områder	40.464	55.000	24.664
	<u>766.473</u>	<u>787.000</u>	<u>731.399</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024	Realiseret 2022/2023
	kr.	(ej revideret) kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	6.979		6.564
Elektriker	104.671		23.608
Glarmester	25.007		9.942
Murer	40.617		0
Tømrer	194.974		4.736
Maler	3.937		6.750
VVS	278.015		36.730
Låseservice og nøgler	143.183		173.509
Materialer/vedligeholdelse, grønne områder	354.728		139.831
Kloakarbejde	297.621		111.234
Elevator	5.443		88.366
Elevatorabonnement	82.688	85.000	207.870
Elektrolyse	41.298	25.000	23.309
Vedligeholdelse, garager og p-pladser	0		151.512
Anden vedligeholdelse	9.576		26.965
Installationer	0		4.229
Dørtelefoner	4.932		0
Trapper, reg. tidligere år	-15.625		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	1.300.000	0
	<u>1.578.044</u>	<u>1.410.000</u>	<u>1.015.155</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Træfældning og genopretning	0	0	42.966
Etablering af fibernet	195.352	300.000	0
Belysning opgange	436.649	437.000	
Fælleshus køkken	419.057	360.000	0
Techem målere	306.775	310.000	0
	<u>1.357.833</u>	<u>1.407.000</u>	<u>42.966</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	229.600	225.000	224.667
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	40.000	42.500
Varmeregnskabshonorar	19.932	40.000	38.570
Vandregnskabshonorar	9.468	10.000	9.518
Gebyrer m.v.	33.296	25.000	22.887
Kopiering og kontorartikler	9.868	10.000	8.152
Andre administrationsomkostninger	1.982	15.000	13.421
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>344.146</u>	<u>365.000</u>	<u>359.715</u>
Valuarvurdering	16.819	20.000	25.875
Rådgivning	32.437	0	128.400
ABF kontingent	16.149	17.000	15.622
Diverse	0	40.000	10.038
Blomster og gaver	3.453	3.000	1.204
Internet/hjemmeside	25.557	10.000	35.489
Abonnement Falck/hjertestarter	11.597	17.000	15.883
Grundejerforeningen	48.653	50.000	46.337
Møder og generalforsamling	27.081	35.000	33.646
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	27.650	30.000	27.650
Tilskud til kurser og fester	255	10.000	0
Ejendommens andel i vandomkostninger	3.684	8.000	7.599
Etablering af elladestandere, kabler m.v.	0	0	24.485
Jubilæumsbog	31.250	120.000	0
Tilskud til kanongruppen	20.000	20.000	20.000
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>264.585</u>	<u>380.000</u>	<u>392.228</u>
	<u>608.731</u>	<u>745.000</u>	<u>751.943</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Vedligeholdelse af kanonbådsskurene			
Lydudstyr	0		10.379
Badestige	15.629		0
Diverse	28.823		6.755
	<u>44.452</u>	<u>80.000</u>	<u>17.134</u>

Note 9. Omkostninger, fælleshus

Rengøring, rengøringsfirma	65.075		48.280
El, vand og varme	30.000		25.068
Reparationer	3.435		28.484
Diverse indkøb	34.773		38.909
	<u>133.283</u>	<u>140.000</u>	<u>140.741</u>

Indbetalinger, fælleshus udgør for regnskabsåret kr. 130.478, hvilket således medfører en netto omkostning vedrørende fælleshuset på kr. 2.805.

Note 10. Vaskeriomkostninger

Internet/Miele	6.807		11.178
Vand og varme	5.139		4.885
Rengøring	0		87
El	3.053		8.250
Reparationer	892		5.995
	<u>15.891</u>	<u>20.000</u>	<u>30.395</u>

Vaskeriindtægter udgør for regnskabsåret kr. 38.701, hvilket således medfører en netto indtægt vedrørende vaskeriet på kr. 22.810.

Note 11. Antenneomkostninger

Signallevering	300.808		271.428
Copydan	89.600		84.205
	<u>390.408</u>	<u>370.000</u>	<u>355.633</u>

Årets antenneindbetalinger udgør for regnskabsåret kr. 398.054, hvilket således medfører en netto indtægt vedrørende antenne på kr. 7.646.

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
	kr.	kr.	kr.
Note 12. Elladestandere			
Eablering eltavle	25.000	0	0
	<u>25.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Årets indbetalinger udgør for regnskabsåret kr. 12.500, jf. note 2, hvilket således medfører en netto omkostning vedrørende elladestandere på kr.12.500.

Note 13. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	6.502.517	6.491.000	6.321.417
Renter, pengeinstitutter	6.439		26.875
Indeksregulering af indeksslån	9.294.715		5.774.885
	<u>15.803.671</u>	<u>6.491.000</u>	<u>12.123.177</u>

Noter til balancen

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 14. Ejendommen, Matr. nr. 603 Christianshavns Kvarter		
Kostpris 1. marts	245.662.000	245.662.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 29. februar	<u>245.662.000</u>	<u>245.662.000</u>
Opskrivninger 1. marts	428.138.000	411.638.000
Årets opskrivning	3.400.000	16.500.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 29. februar	<u>431.538.000</u>	<u>428.138.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 29. februar	<u>677.200.000</u>	<u>673.800.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>519.000.000</u>	<u>519.000.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 29. februar 2024 i henhold til vurderingsrapport fotaget af ejendomsmægler og valuar Jens Christian Laasholdt, valuarfirmaet DK-Valuaren, den 1. marts 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten kr. 677.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5 % heraf 2 % inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m2	1.775 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuar rapportens følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 31.616.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5 % vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 9.849.000.

Noter til balancen - fortsat

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundskøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 245.662.000.

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-1.036.310	-944.280
Varmeomkostning	992.002	934.906
Energimærkning	81.250	81.250
	<u>36.942</u>	<u>71.876</u>
Note 16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	115.867	107.366
Forudbetalt renovation/ejendomsskat	192.160	687.140
Øvrige forudbetalinger	50.568	47.683
	<u>358.595</u>	<u>842.189</u>
Note 17. Likvide beholdninger		
Bankkonto, fælleshusets regnskab	0	7.548
Danske Bank, ventliste	0	55.380
Nykredit Bank	56.095	0
Nykredit Bank, fælleshus	5.383	0
	<u>61.478</u>	<u>62.928</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 18. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag kr.	Indeks- regulering kr.	Kursværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
Nykredit A/S, lån 1	1.821.601	1.840.661	2.478.119	56.091.788	34.806.447	34.168.938
Nykredit A/S, lån 2	1.243.001	1.273.676	1.709.926	38.464.491	24.014.118	23.577.832
Nykredit A/S, lån 3	1.780.489	1.952.552	2.679.770	57.886.055	37.666.784	36.939.510
Nykredit A/S, lån 4	1.630.400	1.779.063	2.426.706	52.648.767	<u>34.101.660</u>	<u>33.453.966</u>
<i>Pantebrevsrestgæld</i>					130.589.009	128.140.246
Kursregulering af prioritetsgæld					74.502.092	108.042.387
	<u>6.475.491</u>	<u>6.845.952</u>	<u>9.294.521</u>	<u>205.091.101</u>	<u>205.091.101</u>	<u>236.182.633</u>
Skyldige renter 1. marts	-877.360					
Skyldige renter 29. februar	904.386					
	6.502.517					
Tilskud, rente og bidragsstøtte	-1.096.528					
	<u>5.405.989</u>					

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	6.919.485	6.898.397
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>123.669.524</u>	<u>121.241.849</u>
	<u>130.589.009</u>	<u>128.140.246</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>105.677.000</u>	<u>111.586.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontant indekslån 1: Hovedstol kr. 66.174.495. Pålydende rente 2,5 % p.a. inkonvertibelt. Effektiv rentesats 4,83 % p.a. på låneoptagelsestidspunktet. Ydet som 50 årigt indekslån. Næste års afdrag udgør kr. 1.860.432.

Nykredit A/S, kontant indekslån 2: Hovedstol kr. 45.790.534. Pålydende rente 2,5 % p.a. inkonvertibelt. Effektiv rentesats 4,78 % p.a. på låneoptagelsestidspunktet. Ydet som 50 årigt indekslån. Næste års afdrag udgør kr. 1.287.356.

Nykredit A/S, kontant indekslån 3: Hovedstol kr. 70.197.139. Pålydende rente 2,5 % p.a. inkonvertibelt. Effektiv rentesats 4,37 % p.a. på låneoptagelsestidspunktet. Ydet som 50 årigt indekslån. Næste års afdrag udgør kr. 1.973.525.

Nykredit A/S, kontant indekslån 4: Hovedstol kr. 63.959.954. Pålydende rente 2,5 % p.a. inkonvertibelt. Effektiv rentesats 4,42 % p.a. på låneoptagelsestidspunktet. Ydet som 50 årigt indekslån. Næste års afdrag udgør kr. 1.798.172.

Som anført ovenfor, gælder det for alle lånene, at de er ydet som 50 årige indekslån (type IS) og er inkonverterbare. Der modtages offentlig støtte på alle lån, og det betales afdrag på alle lån.

Noter til balancen - fortsat

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 19. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-414.030	-396.870
Vandomkostning	<u>372.112</u>	<u>394.161</u>
	<u><u>-41.918</u></u>	<u><u>-2.709</u></u>
Note 20. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	42.500
Skyldig grundskyld	266.971	0
Skyldige prioritetsrenter	904.386	877.360
Øvrige omkostninger	<u>174.477</u>	<u>247.411</u>
	<u><u>1.385.834</u></u>	<u><u>1.167.271</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 21. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 246.122.122 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 677.200.000.

Til sikkerhed for bankmællemlværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 264.000.000. Ejerpantebrevet er tinglyst med underpant til Nykredit Bank.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 58.722.745 jf. § 16 K i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Forsikringer

Jf. foreningens vedtægter § 34, stk. 5, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og tredjemand. Forsikringssummen udgør kr. 2.253.622 (indeks 2021).

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Likviditetsudvikling

	2023/2024	2022/2023
	kr.	kr.
Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2023/2024		
Omsætningsaktiver	1.108.356	2.711.735
Kortfristet gæld	-8.488.643	-10.348.512
Kortfristet del af langfristet gæld	6.898.397	6.747.695
Likviditetet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	-481.890	-889.082
Årets resultat	-3.990.809	1.351.324
Årets afdrag	-6.845.952	-6.719.016
Indeksregulering af indeksslån	9.294.715	5.774.885
	-1.542.046	407.193
Likviditet ultimo 2023/2024	-2.023.936	-481.889
Likviditetsoversigt ultimo i regnskabsåret 2023/2024		
Omsætningsaktiver	578.377	1.108.356
Kortfristet gæld	-9.521.798	-8.488.643
Kortfristet del af langfristet gæld	6.919.485	6.898.397
	-2.023.936	-481.890
Likviditetsudvikling i budget 2024/2025		
Budget 2024/2025 (ekskl. næste års afdrag)	1.566.168	4.868.693
Næste års afdrag	-6.919.485	-6.898.397
Likviditet ultimo 2024/2025	-5.353.317	-2.029.704

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt. Foreningen har i regnskabsåret 2023/24 fået forhøjet kreditmaksimummen fra kr. 3.000.000 til kr. 5.000.000.

Øvrige noter til årsregnskabet fortsat

Note 23. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	28/2	28/2	29/2	
		2022	2023	2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	14.766	14.766	156	14.766
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.)	0	0	0	0
B6	I alt	14.766	14.766	156	14.766

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	2000

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis "Ja" beskrives hæftelsen her: Ikke relevant		

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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.		kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	677.200.000		45.862
		kr.		kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	71.815.355		4.864
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10,60		
	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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	1.442.066	* 12 /	14.766	1.172
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	14.766	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	14.766	0

	År 2021/22	År 2022/23	År 2023/24	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	424	92	-270

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	26.972
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.981
K3	Teknisk andelsværdi	35.953

	År 2021/22	År 2022/23	År 2023/24	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	79	69	107
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10	3	92
M3	Vedligeholdelse i alt	89	72	199

	%	
P	Friværdi	80,33

	År 2021/22	År 2022/23	År 2023/24	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	449	455	464

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 29. februar		472.771.700
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-677.200.000	
Ejendom, valuarvurdering	<u>677.200.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 29. februar	130.589.009	
Prioritetsgæld, kursværdi 29. februar	<u>-205.091.101</u>	<u>-74.502.092</u>
		<u>398.269.608</u>
	<u>398.269.608</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	49.132.391	<u>8,10605</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 7. juni 2023		<u>7,51832</u>

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
1	Halvtolv 3, st. mf.	281.063	2.278.311
2	Halvtolv 3, st. tv.	297.265	2.409.645
3	Halvtolv 3, st. th.	297.926	2.415.003
4	Halvtolv 3, 1. th.	281.063	2.278.311
5	Halvtolv 3, 1. mf.	297.265	2.409.645
6	Halvtolv 3, 1. tv.	297.926	2.415.003
7	Halvtolv 3, 2. th.	281.063	2.278.311
8	Halvtolv 3, 2. mf.	297.265	2.409.645
9	Halvtolv 3, 2. tv.	297.926	2.415.003
10	Halvtolv 5, st. tv.	297.926	2.415.003
11	Halvtolv 5, st. mf.	297.265	2.409.645
12	Halvtolv 5, 1. th.	297.926	2.415.003
13	Halvtolv 5, 1. tv.	306.854	2.487.374
14	Halvtolv 5, 2. th.	297.926	2.415.003
15	Halvtolv 5, 2. tv.	306.854	2.487.374
16	Halvtolv 5, st. th.	317.436	2.573.152
17	Halvtolv 7, st. tv.	317.436	2.573.152
18	Halvtolv 7, st. th.	317.436	2.573.152
19	Halvtolv 5, 1. mf.	362.405	2.937.673
20	Halvtolv 7, 1. tv.	363.398	2.945.722
21	Halvtolv 7, 1. th.	349.840	2.835.821
22	Halvtolv 5, 2. mf.	362.405	2.937.673
23	Halvtolv 7, 2. tv.	363.398	2.945.722
24	Halvtolv 7, 2. th.	349.840	2.835.821
25	Halvtolv 11, st. mf.	317.436	2.573.152
26	Halvtolv 11, st. th.	328.347	2.661.597
27	Halvtolv 11, st. tv.	297.926	2.415.003
28	Halvtolv 11, 1. tv.	317.436	2.573.152
29	Halvtolv 11, 1. mf.	328.347	2.661.597
30	Halvtolv 11, 1. th.	297.926	2.415.003
31	Halvtolv 11, 2. tv.	317.436	2.573.152
32	Halvtolv 11, 2. mf.	328.347	2.661.597
		<hr/>	<hr/>
Transport		10.070.308	81.630.420

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
Transport		10.070.308	81.630.420
33	Halvtolv 11, 2. th.	297.926	2.415.003
34	Halvtolv 9, st. th.	297.926	2.415.003
35	Halvtolv 9, st. tv.	297.265	2.409.645
36	Halvtolv 9, 1. tv.	297.926	2.415.003
37	Halvtolv 9, 1. th.	297.265	2.409.645
38	Halvtolv 9, 2. tv.	297.926	2.415.003
39	Halvtolv 9, 2. th.	297.265	2.409.645
40	Halvtolv 13, st. th.	297.926	2.415.003
41	Halvtolv 13, st. tv.	297.926	2.415.003
42	Halvtolv 13, 1. tv.	330.332	2.677.688
43	Halvtolv 13, 1. th.	343.888	2.787.573
44	Halvtolv 13, 2. tv.	330.332	2.677.688
45	Halvtolv 13, 2. th.	343.888	2.787.573
46	Halvtolv 15, st. mf.	297.926	2.415.003
47	Halvtolv 1, st. tv.	328.347	2.661.597
48	Halvtolv 15, st. th.	297.926	2.415.003
49	Halvtolv 15, 1. th.	297.926	2.415.003
50	Halvtolv 15, 1. mf.	328.347	2.661.597
51	Halvtolv 15, 1. tv.	297.926	2.415.003
52	Halvtolv 15, 2. th.	297.926	2.415.003
53	Halvtolv 15, 2. mf.	328.347	2.661.597
54	Halvtolv 15, 2. tv.	297.926	2.415.003
55	Halvtolv 17, st. tv.	297.926	2.415.003
56	Halvtolv 17, st. mf.	297.265	2.409.645
57	Halvtolv 17, 1. th.	297.926	2.415.003
58	Halvtolv 17, 1. tv.	306.854	2.487.374
59	Halvtolv 17, 2. th.	297.926	2.415.003
60	Halvtolv 17, 2. tv.	306.854	2.487.374
61	Halvtolv 17, st. th.	317.436	2.573.152
62	Halvtolv 19, st. tv.	317.436	2.573.152
Transport		19.310.319	156.530.411

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
Transport		19.310.319	156.530.411
63	Halvtolv 19, st. th.	317.436	2.573.152
64	Halvtolv 17, 1. mf.	362.405	2.937.673
65	Halvtolv 19, 1. tv.	363.398	2.945.722
66	Halvtolv 19, 1. th.	349.840	2.835.821
67	Halvtolv 17, 2. mf.	362.405	2.937.673
68	Halvtolv 19, 2. tv.	363.398	2.945.722
69	Halvtolv 19, 2. th.	349.840	2.835.821
70	Halvtolv 23. st. mf.	317.436	2.573.152
71	Halvtolv 23, st. th.	328.347	2.661.597
72	Halvtolv 23, st. tv.	297.926	2.415.003
73	Halvtolv 23, 1. tv.	317.436	2.573.152
74	Halvtolv 23, 1. mf.	328.347	2.661.597
75	Halvtolv 23, 1. th.	297.926	2.415.003
76	Halvtolv 23, 2. tv.	317.436	2.573.152
77	Halvtolv 23, 2. mf.	328.347	2.661.597
78	Halvtolv 23, 2. th.	297.926	2.415.003
79	Halvtolv 21, st. th.	297.926	2.415.003
80	Halvtolv 21, st. tv.	297.265	2.409.645
81	Halvtolv 21, 1. tv.	297.926	2.415.003
82	Halvtolv 21, 1. th.	297.265	2.409.645
83	Halvtolv 21, 2. tv.	297.926	2.415.003
84	Halvtolv 21. 2. th.	297.265	2.409.645
85	Halvtolv 25, st. th.	297.926	2.415.003
86	Halvtolv 25, st. tv.	297.926	2.415.003
87	Halvtolv 25, 1. tv.	330.332	2.677.688
88	Halvtolv 25, 1. th.	343.888	2.787.573
89	Halvtolv 25, 2. tv.	330.332	2.677.688
90	Halvtolv 25, 2. th.	343.888	2.787.573
91	Halvtolv 27, st. mf.	297.926	2.415.003
92	Halvtolv 27, st. tv.	328.347	2.661.597
Transport		28.966.306	234.802.325

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
	Transport	28.966.306	234.802.325
93	Halvtolv 27, st. th.	297.926	2.415.003
94	Halvtolv 27, 1. th.	297.926	2.415.003
95	Halvtolv 27, 1. mf.	328.347	2.661.597
96	Halvtolv 27, 1. tv.	297.926	2.415.003
97	Halvtolv 27, 2. th.	297.926	2.415.003
98	Halvtolv 27, 2. mf.	328.347	2.661.597
99	Halvtolv 27, 2. tv.	297.926	2.415.003
100	Halvtolv 29, st. tv.	297.926	2.415.003
101	Halvtolv 29, st. mf.	298.257	2.417.686
102	Halvtolv 29, st. th.	317.436	2.573.152
103	Halvtolv 29, 1. mf.	297.926	2.415.003
104	Halvtolv 29, 1. th.	298.257	2.417.686
105	Halvtolv 29, 1. tv.	363.398	2.945.722
106	Halvtolv 29, 2. mf.	297.926	2.415.003
107	Halvtolv 29, 2. th.	298.257	2.417.686
108	Halvtolv 29, 2. tv.	363.398	2.945.722
109	Halvtolv 31, st. tv.	317.436	2.573.152
110	Halvtolv 31, st. th.	317.436	2.573.152
111	Halvtolv 31, 1. tv.	363.398	2.945.722
112	Halvtolv 31, 1. th.	349.840	2.835.821
113	Halvtolv 31, 2. tv.	363.398	2.945.722
114	Halvtolv 31, 2. th.	349.840	2.835.821
115	Halvtolv 26, st. tv.	317.436	2.573.152
116	Halvtolv 26, st. th.	317.436	2.573.152
117	Halvtolv 26, 1. th.	349.840	2.835.821
118	Halvtolv 26, 1. tv.	363.398	2.945.722
119	Halvtolv 26, 2. th.	349.840	2.835.821
120	Halvtolv 26, 2. tv.	363.398	2.945.722
121	Halvtolv 24, st. tv.	317.436	2.573.152
122	Halvtolv 24, st. th.	297.926	2.415.003
	Transport	38.683.469	313.570.134

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
Transport		38.683.469	313.570.134
123	Halvtolv 24, 1. th.	317.436	2.573.152
124	Halvtolv 24, 1. tv.	343.888	2.787.573
125	Halvtolv 24, 2. th.	317.436	2.573.152
126	Halvtolv 24, 2. tv.	343.888	2.787.573
127	Halvtolv 22, st. tv.	297.926	2.415.003
128	Halvtolv 22, st. th.	297.926	2.415.003
129	Halvtolv 22, 1. th.	343.888	2.787.573
130	Halvtolv 22, 1. tv.	330.332	2.677.688
131	Halvtolv 22, 2. th.	343.888	2.787.573
132	Halvtolv 22, 2. tv.	330.332	2.677.688
133	Halvtolv 20, st. tv.	297.926	2.415.003
134	Halvtolv 20, st. th.	281.063	2.278.311
135	Halvtolv 20, 1. tv.	330.332	2.677.688
136	Halvtolv 20, 1. th.	327.025	2.650.881
137	Halvtolv 20, 2. tv.	330.332	2.677.688
138	Halvtolv 20, 2 th.	327.025	2.650.881
139	Halvtolv 18, st. tv.	281.063	2.278.311
140	Halvtolv 18, st. th.	297.926	2.415.003
141	Halvtolv 18, 1. tv.	327.025	2.650.881
142	Halvtolv 18, 1. th.	330.332	2.677.688
143	Halvtolv 18, 2. tv.	327.025	2.650.881
144	Halvtolv 18, 2. th.	330.332	2.677.688
145	Halvtolv 16, st. tv.	297.926	2.415.003
146	Halvtolv 16, st. th.	297.926	2.415.003
147	Halvtolv 16, 1. th.	343.888	2.787.573
148	Halvtolv 16, 1. tv.	330.332	2.677.688
149	Halvtolv 16, 2. th.	343.888	2.787.573
150	Halvtolv 16, 2. tv.	330.332	2.677.688
151	Halvtolv 14, st. tv.	215.261	1.744.916
152	Halvtolv 14, st. th.	268.167	2.173.775
Transport		48.165.535	390.432.235

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
Transport		48.165.535	390.432.235
153	Halvtolv 14, 1. tv.	215.261	1.744.916
154	Halvtolv 14, 1. th.	268.167	2.173.775
155	Halvtolv 14, 2. tv.	215.261	1.744.916
156	Halvtolv 14, 2. th.	268.167	2.173.775
Afrunding			-10
		<u>49.132.391</u>	<u>398.269.608</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halvtolv 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. 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 registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen m.v., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter samt negative ren af bankindestående.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksring af indeksslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank .

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført til andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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

Prioritetsgæld

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

Banklån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenue (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 23, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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.

Andelsboligforeningen Halvtolv

Nøgletalsoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	677.200.000		45.862
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	71.815.355		4.864
			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift			1.172
			kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi			26.972
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			8.981
K3	Teknisk andelsværdi			35.953
	Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
			%	
P	Friværdi			80,33

Andelsboligforeningen Halvtolv

Budget 2024/2025

	Realiseret 2023/2024	Budget 2024/2025
Indtægter		
Boligafgift	17.437.418	17.437.418
Andrer indtægter	83.594	52.000
Tilskud, renter og bidrag	1.096.528	900.000
Vaskeri	38.701	20.000
Fælleshus	130.478	140.000
Antenne	398.054	398.054
Indtægter i alt	<u>19.184.773</u>	<u>18.947.472</u>
Udgifter		
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	-2.454.641	-2.635.000
Renholdelse	-766.473	-830.000
Vedligeholdelse, løbende	-1.578.044	-1.500.000
Vedligeholdelse, genopretning og reovering*	-1.357.833	-8.710.000
Administrations- og foreningsomkostninger	-608.731	-744.750
Vedligeholdelse af kanonbådsskur	-44.452	-50.000
Omkostninger fælleshus	-133.283	-100.000
Vaskeri	-15.891	-20.000
Antenne	-390.408	-398.054
Elladestandere	-25.000	0
Internet til alle andelshavere via YouSee	0	-350.000
Omkostninger i alt	<u>-7.374.756</u>	<u>-15.337.804</u>
Finansielle omkostninger		
Finansielle indtægter	4.891	4.000
Finansielle udgifter	-15.803.671	-6.600.000
Finansielle omkostninger i alt.	<u>-15.798.780</u>	<u>-6.596.000</u>
Resultat før skat	-3.988.763	-2.986.332
Skat	-2.046	-2.500
Årets resultat	<u>-3.990.809</u>	<u>-2.988.832</u>
Resultatdisponering		
Overført til/fra reserver, vedligeholdelse	500.000	510.000
Overført til/fra reserver, anvendt til vedligeholdels	-168.044	0
Overført til reserver, anvendt til genopretning	49.167	0
Overført til/fra reserver, fælleshus	-28.282	0
Overført restandel af årets resultat	-4.343.650	-3.498.832
	<u>-3.990.809</u>	<u>-2.988.832</u>

*Til vedligeholdelse genopretning og reovering, er afsat beløb til karnapper og skraleplads.

ØKONOMISK STRATEGI AB HALVTOLV

Bestyrelsen for AB Halvtolv indstiller til generalforsamlingen 29. maj 2024, at der vedtages følgende økonomiske strategi:

- 1. Boligafgiften fastholdes indtil videre på 2022-niveau. Det er foreningens mål, at boligafgiften kan nedsættes løbende i takt med stigende råderum.**

Begrundelse: Foreningen afdrager ved et inflationsniveau på omkring 2% ca. 5-7 mill.kr. årligt. Foreningens fire indekslån forventes at være indfriet omkring 2042. Når det sker, bortfalder ca. 2/3 af foreningens udgifter. For at udjævne dette fald i udgifterne ønsker foreningen at fastholde/nedsætte boligafgiften løbende og lånefinansiere det derved fremkomne likviditetsunderskud.

- 2. Andelskronen bør være forudsigelig, stabil og evt. stigende. For at sikre en stabil udvikling i andelskronen er det foreningens mål at sætte generalforsamlingsgodkendte reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10% af den seneste valuarvurdering. Ved ændringer i gæld/valuarvurdering kan reserverne anvendes til at modvirke fald i andelskronen. Reserverne skal derefter, så vidt det muligt, reetableres til 10%.**

Begrundelse: Det er vigtigt for andelshaverne, at der er størst mulig forudsigelighed i udviklingen af andelskronen. Reserverne anvendes dermed aktivt for at modvirke et eventuelt fald i andelskronen. Reserverne kan af generalforsamlingen besluttes til at være mindre end 10%, men bør, så vidt det er muligt, reetableres på mindst 10% af andelsværdien.

- 3. Kursværdien af den samlede gæld bør holdes under 40% af den seneste valuarvurdering.**

Begrundelse: En gæld på under 40% giver foreningen mulighed for at optage nye realkreditlån til de lavest mulige bidragssatser og med frit valg af lånetyper. Forskellen mellem den aktuelle gæld og grænsen på 40% defineres som foreningens økonomiske råderum. Dette råderum benyttes til at finansiere større vedligeholdelsesopgaver og evt. nedsættelser af boligafgiften. Strategien er at have et lavt gælds niveau i foreningen, men ikke at foreningen på langt sigt skal være gældfri.

- 4. Foreningens budget for vedligeholdelse opskrives årligt med prisstigningstakten. Uforbrugt budget overføres til vedligeholdelsesreserven.**

Begrundelse: Foreningen ønsker at opretholde et passende vedligeholdelsesniveau. Foreningen har fastlagt vedligeholdelsesudgifterne ud fra et langtidsbudget. Bestyrelsen og Finansgruppen arbejder aktuelt med at få lavet et langtidsbudget. Det forventes færdigt inden generalforsamlingen 2025.

Implementering: Bestyrelsen fremsætter det som forslag på generalforsamlingen 2024 lige før behandling af regnskabet. Hvis forslaget vedtages, vil det fremgå som et bilag til regnskabet 2023/24. Den økonomiske strategi vil derefter blive indsat i kort form i fremtidige regnskabs ledelsesberetninger med henvisning til generalforsamlingen 2024.

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 Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 9de226f1-0e24-45fe-b96e-4afeedcfa0da

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-12 08:30:23 UTC



Søren Verup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 010c9467-70f9-4273-afd7-1333c0dac341

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-12 09:13:13 UTC



Birgitte Holst-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 06ec4e20-aec1-46e1-a183-416299b8998a

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-12 11:33:54 UTC



Kevin Lund Donbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: e635df5d-12ed-4030-b344-4670d7eb9b93

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-13 07:07:38 UTC



Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-13 12:11:20 UTC



Anne Grete Holmsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 2d9f21e6-4a0b-41b4-982d-b28e63a38aed

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-14 12:09:58 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**

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.”

Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Albjerg Statsautoriserede Revisionspart...

Serienummer: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-06-14 12:29:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: EBS4N-J8T2I+0D1QK-UKWFC-QTBEO-P74YU

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>**

Ledelsens regnskaberklæring

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Att.: Statsautoriseret revisor Palle Valentin Kubach

Ringager 4 C, 2. th.

2605 Brøndby

Denne regnskaberklæring er afgivet i forbindelse med revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halvtolv for regnskabsåret 1. marts 2023 – 29. februar 2024 udvisende et resultat på kr. - 3.990.809, aktiver for kr. 677.778.377 samt en egenkapital på kr. 544.587.055.

Vi bekræfter efter vores bedste viden og overbevisning følgende forhold:

Regnskabet

- Vi har opfyldt vores ansvar for udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven med nødvendige tilpasninger, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Nøgleoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning. Andelsværdien er beregnet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom.
- De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der eventuelt er målt til dagsværdi, er rimelige. Sådanne skøn vedrører blandt andet vurderingen af ejendommens handelsværdi til brug for beregning af andelskronen samt vurdering af risiko for tab på tilgodehavender.
- Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven og anden regulering kræver indregnet eller oplyst, er indregnet eller oplyst.
- Vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring foreningens fortsatte drift med revisor og forventer, at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af foreningens evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vores indgående viden om foreningens forventede fremtidige forhold og finansiering.
- Der har ikke været uregelmæssigheder, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har en væsentlig rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Vi har ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- Foreningen har ejendomsret til alle aktiver, og ingen aktiver er behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet.
- Foreningen har ingen finansierings-, rentesikrings- eller leasingaftaler, igangværende byggesager eller lignende ud over dem, der er oplyst i årsregnskabet.

Andelsboligforeningen Halvtolv

c/o Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab

- Vi har, hvor det er krævet, indarbejdet og oplyst alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, og har i årsregnskabet oplyst alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand.

Afgivet information

- Vi har givet revisor adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, herunder yderligere information til brug for revisionen, som vi er blevet anmodet om.
- Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker foreningen og involverer administrator eller bestyrelsen, der har en rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller som kunne have haft indvirkning på årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrig regulering, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.
- Vi har oplyst om al information i relation til databeskyttelseslovgivningen. Vi vurderer, at bestemmelserne heri overholdes.
- Vi har oplyst revisor om identiteten af foreningens nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, som vi er blevet bekendt med (for eksempel indkøb hos leverandører, hvor medlemmer af bestyrelsen har en væsentlig indflydelse).
- Vi anerkender vores ansvar for udformningen og implementeringen af intern kontrol, og vi har underrettet revisor om eventuelle fejl eller mangler i vores interne kontroller, som vi er bekendt med.
- Ledelsen anser foreningens forsikringsdækning for tilstrækkelig.
- Foreningen har ikke modtaget kontantbetalinger på kr. 15.000 eller derover, hvad enten disse kontantbetalinger er sket som flere betalinger, der er indbyrdes forbundne, eller der er tale om én samlet betaling.
- Indeværende års og de forrige fem års regnskabsmateriale er til stede og opbevares fortsat på forsvarlig og betryggende måde.

Andelsboligforeningen Halvtolv
c/o Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab

- Der er ikke verserende eller truende retssager.
- Der er ikke politisk eksponerede personer (PEP), nærtstående eller tætte samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet foreningen.

København, den 26. april 2024

Kevin Lund Donbæk, formand

Niels Larsen

Søren Verup

Anne Grethe Holmsgaard

Birgitte Holst-Jensen

Administrator

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.”

Kevin Lund Donbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: e635df5d-12ed-4030-b344-4670d7eb9b93

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-12 09:05:02 UTC



Søren Verup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 010c9467-70f9-4273-afd7-1333c0dac341

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-12 09:09:15 UTC



Niels Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 9de226f1-0e24-45fe-b96e-4afeedcfa0da

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-12 09:49:27 UTC



Birgitte Holst-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 06ec4e20-aec1-46e1-a183-416299b8998a

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-12 11:08:02 UTC



Anne Grete Holmsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 2d9f21e6-4a0b-41b4-982d-b28e63a38aed

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-14 12:08:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: VH46Q-M1621-ZX5VN-50IN8-77CT3-L7C21

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**

Andelsboligforeningen

Halvtolv

CVR-nr. 25 61 53 87

Revisionsprotokollat

af den 26. april 2024

vedrørende årsregnskabet for 2023/24

(side 7 - 11)

Indholdsfortegnelse

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab	7
2. Konklusion	7
3. Korrigerede samt ikke-korrigerede forhold	7
4. Redegørelse for revisionen	7
4.1 Forretningsgange og interne kontroller	8
4.2 Risiko for besvigelser	9
4.3 Resultatopgørelse og balance	9
4.4 Andelsværdi	9
4.5 Skattepligt	10
4.6 Forsikringsforhold	10
5. Andre erklæringer og bekræftelser	10
5.1 Indhentede erklæringer og bekræftelser	10
6. Foranstaltninger til sikring af revisors uafhængighed	10
7. Afslutning	11

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi foretaget den i vedtægterne foreskrevne revision af årsregnskabet for 2023/24 for Andelsboligforeningen Halvtolv (i det efterfølgende benævnt "foreningen").

Årsregnskabet udviser et resultat på kr. -3.990.809, som foreslås overført til foreningens egenkapital.

Foreningens bogførte egenkapital udgør herefter kr. 544.587.055.

2. Konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, men der er fremhævet forhold vedrørende revisionen i vores påtegning på årsregnskabet, idet vi heri har understreget, at de i resultatopgørelsen til sammenligning anførte budgetter ikke har været underlagt revision.

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikationer, men med ovennævnte fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.

Som det fremgår af vores påtegning, har vi medtaget fremhævelse af forhold vedrørende revisionen af årsregnskabet, for at påpege overfor regnskabslæseren, at der er ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet. Desuden stiller FSR – danske revisorer krav om, i henhold til udtalelser og standarder, at revisors erklæring om regnskaber skal indeholde fremhævelse af forhold ved revisionen, om ikke-reviderede oplysninger.

3. Korrigerede samt ikke-korrigerede forhold

I henhold til god revisionsskik skal vi oplyse bestyrelsen om de forhold, vi har konstateret i forbindelse med vores revision, og som har eller kan have en væsentlig indflydelse på foreningens årsregnskab, uanset om forholdene efterfølgende er korrigeret i årsregnskabet.

Alle væsentlige forhold, som er konstateret i forbindelse med vores revision er korrigeret i årsregnskabet.

Vi har foretaget en række afslutningsposterings vedrørende periodiseringer, opskrivning af ejendom m.v. Vi anser ikke de omtalte posterings som fejl, men helt sædvanlige posterings ved den årlige afslutning af et bogholderi for en andelsboligforening.

4. Redegørelse for revisionen

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og

finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. En beskrivelse af revisionens udførelse og omfang fremgår af vores protokollat af 25. september 2023, der ligeledes indeholder en redegørelse om ansvar for aflæggelse af årsregnskabet.

4.1 Forretningsgange og interne kontroller

Effektive interne kontroller medvirker til at forebygge fejlinformationer i årsregnskabet, og reducerer - men fjerner ikke - risikoen for besvigelser.

Foreningen har i sagens natur begrænsede ressourcer til etablering af effektive interne kontroller i registreringssystemer og forretningsgange.

Foreningen har valgt at antage en professionel administrator til blandt andet at forestå opkrævnings-, betalings-, bogførings- og afstemningsrutinerne.

Administrator har et professionelt ansvar for dels at etablere fornødne interne kontroller i registreringssystemerne, og dels at tilrettelægge hensigtsmæssige forretningsgange, der bedst muligt – inden for de givne ressourcer - reducerer risikoen for at fejlinformation og besvigelser opstår.

Da antagelsen af en professionel administrator imidlertid ikke fritager bestyrelsen fra det overordnede ansvar for foreningens økonomiforvaltning, bør det efter vores opfattelse sikres, at der altid foreligger en ajourført, skriftlig aftale mellem administrator og bestyrelse (eventuelt i form af en ajourført administrationsaftale eller et tillæg hertil), hvoraf tilrettelæggelsen af opkrævnings-, betalings-, registrerings- og attestationsprocedurer i foreningen og hos administrator fremgår.

Det bør herunder tydeligt fremgå, hvem der anviser og betaler hvilke omkostningsarter, samt indenfor hvilke beløbsrammer der kan disponeres af henholdsvis administrator, eventuelle ejendomsfunktionærer og bestyrelsen. Vi skal herunder anbefale, at den vedtagne attestationsprocedure kan verificeres efterfølgende i form af mailkorrespondance, skriftlig attest på bilagene eller kontrollerbare prokuraforhold i et elektronisk fakturabehandlingssystem.

Endelig anbefaler vi, at bestyrelsen til stadighed holder sig orienteret om foreningens aktuelle økonomiske udvikling ved at gennemgå bogføringsbalancer og kontokort samt restanceopgørelser og kontoudtog fra foreningens pengeinstitut. Dette kan delvist kompensere for ressourcebegrænsningerne i de interne kontroller.

Vi har vurderet, at forretningsgangene og de interne kontroller har givet et forsvarligt grundlag for regnskabsaflæggelsen.

4.2 Risiko for besvigelser

Vi har planlagt og udført vores revision for at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser eller fejl.

Bestyrelse og administrator har oplyst, at der ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser, og at der ikke er kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi har ikke under vores revision konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

I forbindelse med vores revision har vi forespurgt bestyrelsen om, hvorvidt foreningen overholder databeskyttelseslovgivningen. Bestyrelsen har i denne forbindelse oplyst, at bestyrelsen har taget stilling til databeskyttelseslovgivningen og vurderer, at bestemmelserne heri overholdes af foreningen.

4.3 Resultatopgørelse og balance

I forbindelse med vores revision har vi uden bemærkninger kontrolleret administrators afstemninger af boligafgifter, likvide midler samt væsentlige tilgodehavender og gældsposter, herunder prioritetsgæld.

Vi har herudover kontrolleret administrators afstemning af de aflagte forbrugsregnskaber til opgørelser fra forsyningsselskaber. Aflæsning af de enkelte brugeres forbrug og efterfølgende afregning heraf, er ikke omfattet af vores revision.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi ikke kan kontrollere fuldstændigheden af de bogførte vaskeriindtægter. Vi har analyseret de bogførte indtægter ved at sammenholde disse med forrige års indtægter. Vi skal anbefale, at foreningen til stadighed følger forretningsgange, der sikrer fuldstændigheden af vaskeriindtægterne.

4.4 Andelsværdi

Andelsværdien er opgjort med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 litra b.

Vi skal gøre opmærksom på, at kontantværdien af prioritetsgæld mv. varierer ved udsving i markedsrenten, hvorfor kontantværdien af prioritetsgæld mv. kan være en anden på salgstidspunktet for en andel.

Afhængig af hvilken værdiansættelse, der anvendes i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra a, b eller c, kan dette medføre, at der skal tages hensyn hertil ved opgørelsen af nettoformuen ved overdragelse af andele.

Vedtægterne har direkte bestemmelser, der begrænser anvendelsen af lovgivningens maksimalværdier, således at der lovligt kan vedtages en anden, lavere andelsværdi, end lovgivningens maksimalværdi.

For at uddybe forholdet omkring rentefølsomhed i andelsværdiberegningen samt gældende retspraksis omkring eventuel lavere ejendomsværdi og dermed risiko for fald i andelsværdien er der i tilknytning til årsregnskabets noter til foreningens ejendom og andelsværdi oplyst herom.

4.5 Skattepligt

Foreningen er ikke skattepligtig.

4.6 Forsikringsforhold

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke indestår for, at foreningens forsikringsforhold, med hensyn til forsikringssummer m.v., er tilstrækkelige.

Vi anbefaler, at foreningens ledelse tilstræber at gennemgå foreningens forsikringer mindst en gang om året sammen med en forsikringskonsulent.

5. Andre erklæringer og bekræftelser

5.1 Indhentede erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet en regnskabserklæring underskrevet af foreningens formand samt administrator. Vores gennemgang af den indhentede erklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

6. Foranstaltninger til sikring af revisors uafhængighed

Albjerg har i henhold til gældende bestemmelser etableret retningslinjer om uafhængighed. Disse retningslinjer sikrer, at vi, inden vi påtager os en opgave om afgivelse af revisionspåtegninger på regnskaber eller afgivelse af andre erklæringer om sikkerhed, tager stilling til, om der foreligger omstændigheder, som for en velinformeret tredjemand kan vække tvivl om vores uafhængighed.

I regnskabsåret har vi ikke påtaget os opgaver, som har medført behov for etablering af særskilte foranstaltninger for at mindske trusler mod vores uafhængighed.

7. Afslutning

I henhold til revisorloven og etiske regler for revisorer skal vi oplyse,

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbestemmelser, og

at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Brøndby, den 26. april 2024
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Palle Valentin Kubach
Statsautoriseret revisor

Revisionsprotokollat omhandlende siderne 7 - 11 forelagt på mødet, den / 2024

I bestyrelsen:

.....
Formand
.....

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.”

Kevin Lund Donbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: e635df5d-12ed-4030-b344-4670d7eb9b93

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-12 09:03:31 UTC



Søren Verup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 010c9467-70f9-4273-afd7-1333c0dac341

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-12 09:08:02 UTC



Niels Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 9de226f1-0e24-45fe-b96e-4afeedcfa0da

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-12 09:51:19 UTC



Birgitte Holst-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 06ec4e20-aec1-46e1-a183-416299b8998a

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-12 11:09:53 UTC



Anne Grete Holmsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 2d9f21e6-4a0b-41b4-982d-b28e63a38aed

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-14 12:07:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: 72H11-1I0TX-EPX67-TEBF1-QJQ4V-DVHFY

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**