

# Andelsboligforeningen Åland

Ålandsgade 19-41/ Frankrighusene 24, 2300 København S  
CVR-nr. 10 50 72 19

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.05.24

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Åland  
c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K

CVR-nr.: 10 50 72 19  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Jan Bräuner, formand  
Nikolaj Skovmann Malkov  
Erik Eisner Lynggaard  
Maria Qvist Clemens  
Martin Groth-Andersen

---

**Administrator**

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store kongensgade 24B  
1264 København K

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Åland.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2024

### **Bestyrelse**

Jan Bräuner  
Formand

Nikolaj Skovmann Malkov

Erik Eisner Lynggaard

Maria Qvist Clemens

Martin Groth-Andersen

### **Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åland****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åland for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig 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 opmærk-

som på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om bestyrelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 24. april 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34079

### Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Åland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK -5.168.825 mod DKK 2.026.151 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter	4.738.200	4.738.200	4.738.200
Andre indtægter	13.970	0	15.436
1 Vaskeriregnskab	-110.013	-47.000	-46.386
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.642.157</b>	<b>4.691.200</b>	<b>4.707.250</b>
2 Vedligeholdelse, løbende	-1.306.850	-1.100.000	-237.004
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-5.988.645	0	0
4 Ejendomsskat og forsikringer	-576.503	-586.000	-574.016
5 Forbrugsafgifter	-626.726	-750.000	-635.951
6 Renholdelse	-335.140	-360.000	-306.896
7 Administrationsomkostninger	-381.045	-302.000	-337.093
8 Øvrige foreningsomkostninger	-219.481	-128.000	-150.050
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-9.434.390</b>	<b>-3.226.000</b>	<b>-2.241.010</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-4.792.233</b>	<b>1.465.200</b>	<b>2.466.240</b>
Finansielle indtægter	855	0	0
9 Finansielle omkostninger	-377.447	-408.000	-440.089
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-376.592</b>	<b>-408.000</b>	<b>-440.089</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.168.825</b>	<b>1.057.200</b>	<b>2.026.151</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	773.175	773.000	763.896
Overført restandel af årets resultat	-5.942.000	284.200	1.262.255
<b>I alt</b>	<b>-5.168.825</b>	<b>1.057.200</b>	<b>2.026.151</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	56.718.255	56.718.255
	Brandsikring af kanapper	0	534.375
	Installationer	101.095	151.642
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.819.350</b>	<b>57.404.272</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.819.350</b>	<b>57.404.272</b>
	Tilgodehavende hos beboere	27	3.211
	Andre tilgodehavender	834	0
11	Periodeafgrænsningsposter	123.413	221.393
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>124.274</b>	<b>224.604</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.348.046</b>	<b>9.009.036</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.472.320</b>	<b>9.233.640</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>60.291.670</b>	<b>66.637.912</b>

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Indskudskapital	119.984	119.984
Overført resultat	15.210.862	15.379.687
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>15.330.846</b>	<b>15.499.671</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	19.000.000	24.000.000
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>19.000.000</b>	<b>24.000.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.330.846</b>	<b>39.499.671</b>
12 Gæld til realkreditinstitutter	22.711.948	23.494.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.711.948</b>	<b>23.494.514</b>
12 Gæld til realkreditinstitutter	782.566	773.175
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	631.103	225.044
14 Anden gæld	1.835.207	2.645.508
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.248.876</b>	<b>3.643.727</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.960.824</b>	<b>27.138.241</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>60.291.670</b>	<b>66.637.912</b>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		
17 Fordeling af andelsværdi m.v.		
18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	119.984	13.353.534	24.000.000
Årets resultat	0	2.026.153	0
Saldo pr. 31.12.22	119.984	15.379.687	24.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	119.984	15.379.687	24.000.000
Regulering af reserve til vedligeholdelse	0	5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-5.168.825	0
Saldo pr. 31.12.23	119.984	15.210.862	19.000.000

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK
<b>1. Vaskeriregnskab</b>			
Vaskeriindtægter	75.489	73.000	76.133
Vaskeriudgifter	-29.354	-25.000	-26.616
Reparation, vedligeholdelse og servicekontrakt	-105.601	-45.000	-45.356
Afskrivning på vaskeri	-50.547	-50.000	-50.547
I alt	-110.013	-47.000	-46.386

**2. Vedligeholdelse, løbende**

Glarimester	7.139	0	6.348
Port og porttelefoner	30.525	0	3.910
Småanskaffelser	238	0	0
Murer	29.475	0	1.623
Snedker	55.286	0	14.153
Blikkenslager og VVS	50.438	0	45.913
Varmeanlæg	12.557	0	66.280
Elektriker	1.313	0	1.252
Låseservice	15.196	0	16.055
Etablering af internet	0	0	72.949
Opgange, lys, hovedtavler mv.	1.104.683	0	0
Leje af affugter	0	0	8.521
Budget		1.100.000	
I alt	1.306.850	1.100.000	237.004

**3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Brandsikring af kabanapper	5.988.645	0	0
I alt	5.988.645	0	0

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

#### 4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	438.535	438.000	426.591
Forsikringer	137.968	148.000	147.425
I alt	576.503	586.000	574.016

#### 5. Forbrugsafgifter

El	75.836	110.000	98.550
Vand	204.951	300.000	247.450
Varme	4.357	0	3.755
Renovation m.v.	341.582	340.000	286.196
I alt	626.726	750.000	635.951

#### 6. Renholdelse

Viceværtsservice	324.000	310.000	300.000
Haveanlæg	700	5.000	3.021
Graffitifjernelse	1.475	5.000	0
Bortkørsel af affald	7.750	10.000	3.875
Snerydning	1.215	30.000	0
I alt	335.140	360.000	306.896

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

## 7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	21.387	20.000	19.432
Kontorartikler, porto m.v.	6.701	10.000	14.396
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	32.841	25.000	24.593
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	5.000	3.755
Administration	230.885	186.000	216.985
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	35.000	30.000
Revisor, regulering tidligere år	6.250	0	13.688
Varmeregnskabshonorar, Brunata compas	2.854	5.000	2.594
Advokathonorar	35.000	0	0
Bankgebyr og andre gebyrer	12.127	16.000	11.650
Gaver og blomster	1.000	0	0
I alt	381.045	302.000	337.093

## 8. Øvrige foreningsomkostninger

Anden rådgivnings assistance	145.781	50.000	76.350
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Bestyrelsesgodtgørelse	23.700	28.000	23.700
I alt	219.481	128.000	150.050

## 9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	377.442	408.000	390.481
Renter, bankkonto	5	0	49.608
I alt	377.447	408.000	440.089

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

**10. Ejendom**

Kostpris pr. 01.01	56.718.255	56.718.255
Kostpris pr. 31.12.23	56.718.255	56.718.255
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	56.718.255	56.718.255
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	100.000.000	100.000.000

**11. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt forsikring	115.064	124.425
Forudbetalt varme	0	41.625
Øvrige forudbetalte omkostninger	8.349	55.343
I alt	123.413	221.393

**12. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
1,2092% Nykredit kontantlån, serie 1Ead, fondskode 095 2281	26.717.000	25,75	18.868.142	23.494.514	24.267.689
Gæld til realkreditinstitutter i alt			18.868.142	23.494.514	24.267.689



Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	23.494.514	782.566	22.711.948	19.485.460
I alt	23.494.514	782.566	22.711.948	19.485.460

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

### 13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Brunata	0	27.285
Sven Westergaards Ejendomsadministration	83.704	18.391
Blikkenslager Østblik VVS ApS	0	17.521
JME Enterprise A/S	271.153	0
Wizer A/S	0	37.237
Elimar A/S	205.764	0
Peter Jahn & Partnere A/S	0	28.125
Matthiesen Ejendomsservice ApS	0	25.000
Afsat til revisor	32.000	30.000
Øvrige skyldige omkostninger	38.482	41.485
I alt	631.103	225.044

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>14. Anden gæld</b>		
Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	859.950	837.100
Afholdte udgifter til opvarmning	-652.135	-643.636
Afregning af varme	0	16.198
Varmeregnskab i alt	207.815	209.662
Internetregnskab:		
Sidste års forbrugsregnskab	-4.864	-1.967
Opkrævet acontoforbrug	67.827	65.412
Afholdte udgifter til forbrug	-56.739	-68.309
Internetregnskab i alt	6.224	-4.864
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	22.400	22.860
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	22.400	22.860
Andelsoverdragelse m.v.	1.582.155	2.400.774
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	16.613	15.442
Mellemregning med andelshavere	0	1.634
Øvrig anden gæld i alt	1.598.768	2.417.850
Anden gæld, kortfristet i alt	1.835.207	2.645.508

## 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.650, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 26.717.

Foreningens trækingsret på erhvervskonto i Danske Bank A/S udgør t.DKK 100.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**16. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. fastholdt valuarvurdering pr. 5 marts 2020) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	15.330.846
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-56.718.254
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. fastholdt valuarvurdering pr. 5. marts 2020	159.495.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.494.514
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.868.142
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-4.100.000
Reserveret til imødegåelse af kurstab på realkreditgæld	-4.600.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	98.703.118
Samlet andelsværdi	114.033.964
Ejendommens samlede kvadratmeter udgør i alt	7.450
Værdi pr. kvadratmeter	15.307
Andelsværdi for 2023 udgjorde til sammenligning pr. kvadratmeter	14.531

Den regnskabsmæssige værdi udgør en estimeret værdi fra Valuaren Erhvervsmægler. Valuarvurderingen udarbejdet den 5. marts 2020 af Valuaren Erhvervsmægler på DKK 159.495.000 er anvendt ved opgørelse af andelskronen, i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3 om fastholdt vurdering.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,00%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 14 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. kvadratmeter med kr. 1.879 til kr. 13.428 svarende til 11 %.

**17. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Kvadratmeter pr. andelstype DKK	Kvadratmeter i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	1 værelses	3	48	144	734.715	2.204.145
	1 værelses	3	50	150	765.329	2.295.987
	2 værelses	94	58	5.452	887.781	83.451.414
	3 værelses	1	98	98	1.500.044	1.500.044
	3 værelses	1	106	106	1.622.497	1.622.497
	3 værelses	1	108	108	1.653.110	1.653.110
	4 værelses	12	116	1.392	1.775.562	21.306.744
	afrunding	0	0	0	0	23
	I alt	115	584	7.450	8.939.038	114.033.964

## 18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	114	7.450	7.450
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	114	7.450	7.450

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1964

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1939

Ja Nej

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.	

**18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

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

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.23 31.12.22 31.12.23 31.12.22

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	159.495.000	159.495.000	21.409	21.409
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.700.000	39.900.000	3.718	5.356

31.12.23 31.12.22

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

17 25

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

54 52

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

X

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

X

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?

X

**18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	4.738.200	4.738.200	636	636	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			15.307	14.531	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.019	2.403	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			18.326	16.934	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat	-694	272	250		
R	Årets afdrag	104	103	101		



### 18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	175	32	82
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	804	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	979	32	82

#### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	13.423	13.423
Valuarvurdering	21.409	21.409
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.613	7.613
Foreslået andelskroneværdi	15.307	15.307
Reserver uden for andelskroneværdi	3.718	3.718

## 19. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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

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

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

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

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Resultatdisponering**

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

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# 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.”

## Nikolaj Skovmann Malkov

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 67130cd1-279a-4d02-91bc-14d95a02ee06

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-08 12:23:55 UTC



## Jan Bräuner

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 8966a55d-0b66-4d87-ba53-324cd29243e0

IP: 217.71.xxx.xxx

2024-05-08 13:38:20 UTC



## Martin Ben Groth-Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: ff959981-ef4b-47d7-b8eb-6a8120bd4baa

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-10 11:48:49 UTC



## Erik Eisner Lynggaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 4a6c29ad-3f8e-4939-bde0-3cb54cdf4fb4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-10 12:30:41 UTC



## Kenneth Mc Carthy

### Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: 7f97c156-38c0-4ea7-9dce-f58cdf4e8ef1

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-13 07:24:37 UTC



## Maria Qvist Clemens

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 65b21e13-1da1-40a2-a18d-b366b681a19b

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-22 14:05:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1EXFG-BJPECC-BIKYZ-G1BGA-70P4U-TII14

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.”

## Thomas Rechter Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 734de882-eb04-472a-9a75-3da729b6b247

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-05-22 21:34:20 UTC



## Kim Wrisberg Sang Hansen

Dirigent

Serienummer: 11f2de33-d792-46cd-a29b-d4c7e1a78788

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-23 07:31:00 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**