

**Andelsboligforeningen
J. Bitsch's Minde**

Årsrapport for 2023/24

Budget for 2024/25

Administrator:

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

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde
Ringstedgade 4-4A m.fl.
2100 København Ø

CVR nr. 60 84 93 15
Matr. nr.: 1787 og 1788, Udenbys Klædebo Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Andelshavere: 30 beboelsesandele
Lejere: 4 erhverv

Bestyrelse

Kim Borgselius (formand)
David Sausdal
Jane Højvang Pedersen
Mikkel Sandager
Mia Henriksen Fatum

Administrator

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

Revision

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024.

København, den 26. september 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 20 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 26. september 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

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

Nøgleoplysninger:

De i note 10 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden
1. juli - 30. juni

Note	2023/24 Regnskab	2023/24 Budget (ej revideret)	2022/23 Regnskab
INDTÆGTER:			
	1.737.348	1.737.000	1.737.348
Boligafgift	277.443	272.000	265.823
Leje, erhverv	76.059	82.000	79.374
Antennebidrag			
Indtægter i alt	2.090.850	2.091.000	2.082.545
OMKOSTNINGER:			
	167.518	168.000	172.902
Prioritetsrenter	-319	0	1.677
Bankrenter	200.406	198.000	197.639
Grundskyld	94.669	86.000	83.646
Dagrenovation	130.498	110.000	109.236
Forsikringer	12.421	20.000	16.465
Elforbrug	81.778	62.000	60.686
Vandforbrug	9.771	10.000	9.383
Ejendommens andel af varmekforbrug	65.538	61.000	60.726
Gårdlaugsbidrag	76.364	83.000	79.374
Antenneudgifter	117.830	115.000	112.893
1 Renholdelse	320.502	631.500	104.900
2 Reparation og vedligeholdelse	52.714	0	0
Tilslutning fibernet	72.565	73.000	70.725
Administrationshonorar	19.000	19.000	18.300
Revision og regnskabsudarbejdelse	163.585	40.000	57.793
3 Andre honorarer	6.311	7.000	6.311
Skadedyrsbekæmpelse	6.960	7.000	6.660
ABF kontingent	19.500	20.000	20.000
Kontor- og telefongodtgørelse	12.087	10.000	8.812
Kontorhold, porto og gebyrer	8.646	10.000	4.349
Møde- og foreningsomkostninger	0	0	0
Selskabsskat			
Omkostninger i alt	1.638.344	1.730.500	1.202.477
Driftsresultat	452.506	360.500	880.068
Resultatdisponering:			
	360.357	360.500	356.584
Afdrag på prioritetsgæld	92.149	0	523.484
Overført resultat			
Disponeret i alt	452.506	360.500	880.068

Balance pr. 30. juni

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
4	Ejendommens værdi	5.491.256	5.294.444
	Anlægsaktiver i alt	5.491.256	5.294.444
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	988	0
	Tilgodehavende forsikringssag, port	10.000	0
	Afsluttet varmeregnskab	2.468	253
	Energimærke, 9 års rest	13.500	15.000
	Forudbetalt forsikring	66.205	59.509
	Forudbetalt dagrenovation	294	590
	Forudbetalt vandforbrug	27.924	28.766
	Forudbetalt Yousee	18.275	20.594
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	275.704	
	A conto indbetalinger	-228.673	
	Tilgodehavender	186.685	135.393
	Danske bank, driftskonto	1.374.462	1.509.755
	Danske bank	39.040	40.744
	Foreningskasse	1.413	1.413
	Likvide beholdninger	1.414.915	1.551.912
	Omsætningsaktiver i alt	1.601.600	1.687.305
	Aktiver i alt	7.092.856	6.981.749

Balance pr. 30. juni

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>-24.159.580</u>	<u>-23.568.250</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	4.250.053	4.250.053
	Reserve til værdiregulering	<u>15.882.322</u>	<u>14.838.486</u>
	Reserver i alt	<u>20.132.375</u>	<u>19.088.539</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>-4.027.205</u>	<u>-4.479.711</u>
5	Prioritetsgæld	<u>10.548.481</u>	<u>10.912.651</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>10.548.481</u>	<u>10.912.651</u>
5	Prioritetsgæld	364.170	360.357
	Forudbetalt boligafgift m.v.	6.992	682
	Skyldig afregning fraflytter	403	0
	Deposita	91.564	89.214
6	Skyldige omkostninger	<u>108.451</u>	<u>98.556</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>571.580</u>	<u>548.809</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.120.061</u>	<u>11.461.460</u>
	Passiver i alt	<u><u>7.092.856</u></u>	<u><u>6.981.749</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. juli	296.700	296.700
	296.700	296.700
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli	5.883.460	5.526.876
Årets afdrag prioritetsgæld	360.357	356.584
	6.243.817	5.883.460
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. juli	-29.748.410	-28.895.603
Overført resultat	92.149	523.484
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.043.836	-1.376.291
	-30.700.097	-29.748.410
Egenkapital før reserver	-24.159.580	-23.568.250

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Vinduespolering	5.389	5.145
Ejendomsservice	99.897	92.599
Snerydning	12.544	10.993
Anden renholdelse	0	4.156
	<u>117.830</u>	<u>112.893</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Arbejdsweekend	4.085	0
Elektriker, lys i opgang	4.156	22.137
Krüger, beholderrens	13.939	12.387
Låseservice, løsning på ny port	9.358	3.260
Materiale- og småanskaffelser, køb af planter m.v.	14.857	13.559
Murer, puds af væg m.v.	6.077	0
Selvrisiko, vandskade	0	10.302
Tag, rens af tagrender m.v.	24.770	875
Tømrerarbejde, ny port m.v.	136.375	0
Udendørs fællesarealer, skader kældervægs murværk	40.239	0
Varmeanlæg, nye varmfordelingsmålere	55.792	7.924
Vinduer og døre, udskiftning af defekt paskvil m.v.	4.928	13.515
VVS, tæret stigestreg m.v.	5.926	20.941
	<u>320.502</u>	<u>104.900</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varmeregnskabshonorar inkl. Compass	5.400	15.210
CEJ, samtykkeerklæring, hvidvask m.v	3.150	1.500
CEJ, teknisk bistand vedr. anvendelsesændring i erhverv	10.625	10.625
CURA, fugtmålinger	0	6.708
DK Indeklima vedr. kælder	0	0
Eibye, myndighedsbehandling m.v. erhverv	126.410	0
Lundsgaard Erhverv, valuarvurdering	12.750	23.750
Pålsson arkitekter, tilstandsvurdering tag	5.250	0
	<u>163.585</u>	<u>57.793</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Oprindelig anskaffelsessum	1.600.000
Tilgang før 2013/14	3.497.632
Tilgang 2022/23 og 2023/24, Biodry	393.624
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024	5.491.256
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	48.500.000

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til valuarvurdering på kr. 108.400.000, foretaget den 29. august 2024 af Erhvervsejendomsmægler & valuar, MDE Jette Lundsgaard, Lundsgaard Erhverv, Frederiks-borggade 15, 2., 1360 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,28%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 88.200.000 eller 136.300.000.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2023	Afdrag	Restgæld 30/6 2024	Kursværdi 30/6 2024
a)	11.273.008	360.357	10.912.651	8.408.201
	11.273.008	360.357	10.912.651	8.408.201
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-364.170	-364.170
			10.548.481	8.044.031

a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,0540%, udløber i 2050

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
Andel energi	1.900	1.467
CEJ	540	10.625
DKS Gulvservice	21.875	0
Energimærkehuset Danmark ApS	0	15.000
God Service ApS	8.497	8.084
Kontor- og telefongodtgørelse	23.700	20.000
Krüger ApS	13.939	0
Lundsgaard Erhverv, valuarvurdering	19.000	25.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.000	18.300
Udlæg, bestyrelsesmedlem	0	80
	108.451	98.556

Noter

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 2 afgiftspantebreve på i alt kr. 1.636.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 5.491.256.

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

Note 8 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

		kr.
Note 9 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		-4.027.205
Reserve til fremtidig vedligeholdelse		-4.250.053
Reserve til værdiregulering		-15.882.322
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2, litra b	108.400.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	<u>-5.491.256</u>	102.908.744
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-8.408.201	
Prioritetsgæld ifølge balancen	<u>10.912.651</u>	2.504.450
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		<u>81.253.614</u>
Andelsindskud		<u>296.700</u>
Andelskronens værdi	<u>81.253.614</u> =	<u>273,8578</u>
	296.700	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 267,1170.

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 273,8578.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 327,3877.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 273,8578:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Ringstedgade 4, st. tv.	112	10.800	2.884.864	2.957.664
02 - Ringstedgade 4, st. th.	138	11.100	2.964.999	3.039.822
03 - Ringstedgade 4, 1. tv.	145	11.700	3.125.269	3.204.136
04 - Ringstedgade 4, 1. th.	138	11.700	3.125.269	3.204.136
05 - Ringstedgade 4, 2. tv.	145	11.700	3.125.269	3.204.136
06 - Ringstedgade 4, 2. th.	138	11.700	3.125.269	3.204.136
07 - Ringstedgade 4, 3. tv.	145	11.700	3.125.269	3.204.136
08 - Ringstedgade 4, 3. th.	138	11.700	3.125.269	3.204.136
09 - Ringstedgade 4, 4. tv.	143	11.325	3.025.100	3.101.440
10 - Ringstedgade 4, 4. th.	136	11.175	2.985.032	3.060.361
11 - Ringstedgade 4A, st.	94	6.600	1.762.972	1.807.462
12 - Ringstedgade 4A, 1.	94	6.900	1.843.107	1.889.619
13 - Ringstedgade 4A, 2.	94	6.900	1.843.107	1.889.619
14 - Ringstedgade 4A, 3.	94	6.900	1.843.107	1.889.619
15 - Ringstedgade 4A, 4.	94	6.525	1.742.938	1.786.922
16 - Ringstedgade 6, st. tv.	112	10.800	2.884.864	2.957.664
17 - Ringstedgade 6, st. th.	138	11.175	2.985.032	3.060.361
18 - Ringstedgade 6, 1. tv.	145	11.700	3.125.269	3.204.136
19 - Ringstedgade 6, 1. th.	138	11.700	3.125.269	3.204.136
20 - Ringstedgade 6, 2. tv.	145	11.700	3.125.269	3.204.136
21 - Ringstedgade 6, 2. th.	138	11.700	3.125.269	3.204.136
22 - Ringstedgade 6, 3. tv.	145	11.700	3.125.269	3.204.136
23 - Ringstedgade 6, 3. th.	138	11.700	3.125.269	3.204.136
24 - Ringstedgade 6, 4. tv.	143	11.175	2.985.032	3.060.361
25 - Ringstedgade 6, 4. th.	136	11.175	2.985.032	3.060.361
26 - Ringstedgade 6A, st.	94	6.525	1.742.938	1.786.922
27 - Ringstedgade 6A, 1.	94	6.900	1.843.107	1.889.619
28 - Ringstedgade 6A, 2.	94	6.900	1.843.107	1.889.619
29 - Ringstedgade 6A, 3.	94	6.900	1.843.107	1.889.619
30 - Ringstedgade 6A, 4.	94	6.525	1.742.938	1.786.922
	<u>3.696</u>	<u>296.700</u>	<u>79.253.614</u>	<u>81.253.614</u>

Note 10 - Nøgleoplysninger

		30.6.24		30.6.23 *	30.6.22 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	30	3.696	3.696	3.696
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	387	387	387
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	34	4.083	4.083	4.083

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Boligafgiften er opgjort efter indskud, dog betaler stueandele ved port i Ringstedgade 4 og port i Ringstedgade 6 ca. 7 % mindre pr. indskud.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	108.400.000	26.549
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.132.375	4.931

Note 10 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	470
H2	Erhvervslejeindtægter	76
H3	Boliglejeindtægter	0

		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	152	238	122

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.984
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.575
K3	Teknisk andelsværdi	24.560

		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	103	26	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	13
M3	Vedligeholdelse i alt	103	26	91

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-103

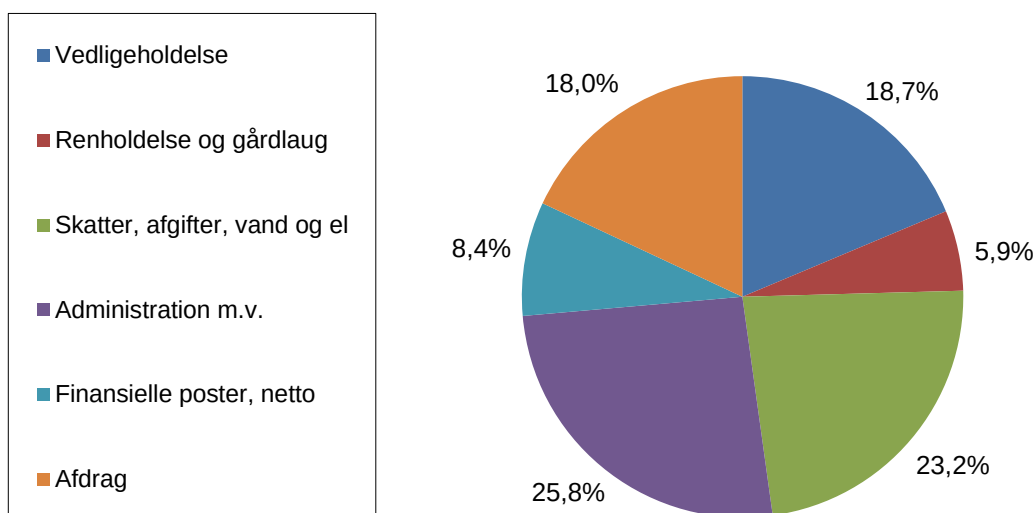
		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	95	96	97

Note 10 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.122	11.879
Valuarvurdering	29.329	26.549
Anskaffelsessum (kostpris)	1.486	1.345
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.575	2.331
Foreslået andelsværdi	21.984	19.900
Reserver uden for andelsværdi	5.447	4.931
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		470
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		722
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		18,7
Renholdelse og gårdlaug		5,9
Skatter, afgifter, vand og el		23,2
Administration m.v.		25,8
Finansielle poster, netto		8,4
Afdrag		18,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen J. Bitsch's Minde
Bilag 4 til årsrapporten for 2023/24

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	108.400.000	26.549
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.132.375	4.931

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	470

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.984
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.575
K3	Teknisk andelsværdi	24.560

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-103

Budget for 2024/25

	Regnskab 2023/24	Budget 2024/25 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.737.348	1.778.000
Leje, erhverv	277.443	280.000
Antennebidrag	76.059	78.000
Indtægter i alt	2.090.850	2.136.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	167.518	164.000
Bankrenter	-319	0
Grundskyld	200.406	216.000
Dagrenovation	94.669	105.000
Forsikringer	130.498	135.000
Elforbrug	12.421	15.000
Vandforbrug	81.778	85.000
Ejendommens andel af varmemeforbrug	9.771	10.000
Gårdlaugsbidrag	65.538	66.000
Antenneudgifter	76.364	78.000
Renholdelse	117.830	120.000
Reparation og vedligeholdelse	320.502	531.900
Tilslutning fibernet	52.714	53.000
Administrationshonorar	72.565	75.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.000	20.100
Andre honorarer	163.585	40.000
Skadedyrsbekæmpelse	6.311	7.000
ABF kontingent	6.960	7.000
Kontor- og telefongodtgørelse	19.500	20.000
Kontorhold, porto og gebyrer	12.087	14.000
Møde- og foreningsomkostninger	8.646	10.000
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	1.638.344	1.772.000
Driftsresultat	452.506	364.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	360.357	364.000
Overført resultat	92.149	0
Disponeret i alt	452.506	364.000

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften på 4% pr. 1. december 2024.

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

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. juni 2024.