



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ERIK EJEGOD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 20 43 93 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-28
Andelsværdiberegning.....	25-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Erik Ejegod Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160 Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10 1710 København V Ejendomme: Matr.nr. 1495 Udenbys Vester Kvarter, København CVR-nr.: 20 43 93 00 Stiftet: 2. oktober 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Emil Drevsfeldt Nielsen, formand Julie Michelsen, næstformand Morten Søgaard Andersen Trine Pallesen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Box 850 0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/B Erik Ejegod.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2024

Bestyrelse:

Emil Drevsfeldt Nielsen
Formand

Julie Michelsen
Næstformand

Morten Søgaard Andersen

Trine Pallesen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Erik Ejegod skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København, den 9. april 2024

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Erik Ejegod

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Erik Ejegod for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 revisors 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 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 ledelsen 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.

København, den 9. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Erik Ejegod anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	134	10.658
Boliglejemål.....	13	788
Erhvervslejemål.....	7	1.459
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	81
	155	12.986

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.795	13.784
Valuarvurdering.....	28.504	23.394
Anskaffelsessum (kostpris).....	4.608	3.782
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.444	3.648
Foreslået andelsværdi.....	21.953	18.017
Reserver uden for andelsværdi.....	2.809	2.306

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	547
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	748
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	929

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	59 %
Øvrige omkostninger.....	24 %
Finansielle poster, netto.....	7 %
Afdrag.....	10 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	75 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2023	2022	2021	2020	2019
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	13	14	15	15	16
Vedttaget andelskrone.....		205	200	200	200

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10, 1710 København V.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af vedligeholdelsesandel af facaderenovering for 9.761 tkr. Under hensytagen hertil anses årets resultat for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Erik Ejegod for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering 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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Modernisering af lejligheder afskrives i takt med indbetalinger fra lejere.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos andelshavere vedrørende altanprojekt.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 22, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		5.833.863	5.734.346	5.726.720
Lejeindtægter.....	1	1.945.307	1.949.242	1.805.459
Øvrige indtægter.....	2	6.849	17.900	21.543
INDTÆGTER.....		7.786.019	7.701.488	7.553.722
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.267.137	-1.264.302	-1.238.675
Forbrugsafgifter.....	4	-1.108.823	-1.381.942	-1.237.743
Renholdelse.....	5	-1.068.451	-1.309.359	-1.300.495
Vedligeholdelse løbende.....	6	-647.469	-500.000	-599.638
Vedligeholdelse genopretning.....	7	-9.761.000	0	-15.609.438
Administrationsomkostninger.....	8	-770.702	-810.403	-613.284
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	9	-42.233	-46.408	-43.719
OMKOSTNINGER.....		-14.665.815	-5.312.414	-20.642.992
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-6.879.796	2.389.074	-13.089.270
Andre finansielle indtægter.....	10	190.898	46.950	48.833
Andre finansielle omkostninger.....	11	-1.485.524	-1.520.731	-990.832
Finansielle poster.....		-1.294.626	-1.473.781	-941.999
RESULTAT FØR SKAT.....		-8.174.422	915.293	-14.031.269
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-8.174.422	915.293	-14.031.269
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-8.174.422	915.293	-14.031.269
DISPONERET I ALT.....		-8.174.422	915.293	-14.031.269
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-8.174.422	915.293	-14.031.269
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.828.964	-1.826.464	-1.518.787
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-10.003.386	-911.171	-15.550.056

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		290.892.936	279.900.000
Modernisering lejelejlighed.....		184.734	0
Altanprojekt.....		0	3.702.574
Facaderenovering.....		12.052.064	7.170.851
Dørtelefoner.....		855.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	12	303.984.734	290.773.425
Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt II.....		3.047.420	0
Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt.....		2.365.622	2.572.153
Finansielle anlægsaktiver.....	13	5.413.042	2.572.153
ANLÆGSAKTIVER.....		309.397.776	293.345.578
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		74.964	206.172
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående).....		402.855	251.013
Andre tilgodehavender.....		66.215	8.782
Tilgodehavende selskabsskat.....		70.730	74.752
Periodeafgrænsningsposter.....		2.950	32.501
Tilgodehavender.....		617.714	573.220
Likvide beholdninger.....	14	6.511.673	20.413.549
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.129.387	20.986.769
AKTIVER.....		316.527.163	314.332.347

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		1.063.500	1.053.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		254.691.265	243.698.329
Overført resultat.....		-24.413.054	-7.455.707
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		231.341.711	237.295.922
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		29.939.324	19.239.846
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		29.939.324	19.239.846
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		402.855	251.013
Andre reserver (bunden).....		402.855	251.013
ANDRE RESERVER.....		30.342.179	19.490.859
EGENKAPITAL.....		261.683.890	256.786.781
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		347.380	439.520
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		347.380	439.520
Prioritetsgæld.....	15	49.701.397	48.342.298
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		228.950	197.500
Deposita og forudbetalt leje.....		1.692.866	1.678.540
Langfristede gældsforpligtelser.....		51.623.213	50.218.338
Prioritetsgæld.....	15	1.740.775	1.779.300
Gæld til pengeinstitutter.....	16	0	34.151
Mellemregning andelshavere ved salg.....		173.860	180.987
Forudmodtaget boligafgift mv.....		59.676	7.978
Anden gæld.....	17	480.609	4.425.312
Varmeregnskab.....	18	364.829	405.577
Internetregnskab.....	19	52.931	54.403
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.872.680	6.887.708
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		54.495.893	57.106.046
PASSIVER.....		316.527.163	314.332.347
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.053.300	1.047.700
Tilgang nye andele.....	10.200	5.600
	1.063.500	1.053.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	243.698.329	233.048.329
Årets tilgang.....	10.992.936	10.650.000
	254.691.265	243.698.329
Overført resultat mv.		
Primo.....	-7.455.707	-9.017.250
Tillægsværdi nye andele.....	2.074.161	1.150.838
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	-157.608	434.631
Overførsel til/fra andre poster.....	-10.699.478	14.007.343
Rest af årets resultat.....	-8.174.422	-14.031.269
	-24.413.054	-7.455.707
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	231.341.711	237.295.922
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	19.239.846	33.324.487
Overførsel til/fra andre poster.....	10.699.478	-14.084.641
	29.939.324	19.239.846
Andre reserver (ikke bunden).....	29.939.324	19.239.846
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		
Reserve primo.....	251.013	522.320
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	151.842	-271.307
	402.855	251.013
Andre reserver (bunden).....	402.855	251.013
ANDRE RESERVER.....	30.342.179	19.490.859
EGENKAPITAL.....	261.683.890	256.786.781

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	589.279	640.220	626.728	
Lejeindtægt, erhverv.....	1.356.028	1.309.022	1.186.229	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	0	-7.498	
	1.945.307	1.949.242	1.805.459	
Øvrige indtægter				2
Andre indtægter.....	6.849	17.900	21.543	
	6.849	17.900	21.543	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	958.956	959.000	958.956	
Bygningsforsikring.....	272.801	305.302	248.276	
Andre forsikringer.....	35.380	0	31.443	
	1.267.137	1.264.302	1.238.675	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	139.639	300.000	269.974	
Vandforbrug.....	434.536	520.000	507.323	
Renovation.....	526.942	526.942	446.346	
Anden containerordning.....	7.706	35.000	14.100	
	1.108.823	1.381.942	1.237.743	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	652.743	775.000	771.596	
A-X-L Ejendomsservice.....	60.918	197.000	191.036	
Trappevask.....	288.600	275.000	270.900	
Vinduespolering.....	17.580	0	17.580	
Øvrig renholdelse.....	1.861	0	0	
Kloak.....	0	0	6.376	
Snerydning, grus og saltning.....	0	0	4.600	
Renhold af fortov.....	0	0	-4.246	
Fjernelse af graffiti.....	28.125	0	15.167	
Rengøringsartikler.....	7.816	0	9.725	
Tømning af kælder- og loftsrum.....	0	58.000	0	
Arbejdstøj.....	5.010	0	12.751	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.798	4.359	5.010	
	1.068.451	1.309.359	1.300.495	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende				6
Blikkenslager.....	46.828	0	82.414	
Tømrer og snedker.....	35.124	0	9.228	
Elektriker.....	39.837	0	149.482	
Tag og tagrender.....	28.803	0	0	
Maler.....	33.367	0	0	
Varmeanlæg.....	135.932	0	3.089	
Låseservice.....	25.764	0	62.611	
Skimmelsvamp.....	0	0	5.438	
Småanskaffelser.....	11.912	0	29.254	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	24.306	0	12.931	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	50.852	0	44.896	
Gartner.....	116.613	0	0	
Udvendig vedligeholdelse GI §18B.....	-5.752	0	161.304	
Kloakarbejde.....	38.495	0	24.214	
Faldstammer og stigestreng.....	6.679	0	13.542	
Diverse vedligeholdelse.....	58.709	500.000	1.235	
	647.469	500.000	599.638	
Vedligeholdelse genopretning				7
Facaderenovering.....	9.761.000	0	15.100.000	
Gårdprojekt.....	0	0	10.000	
Ombygning af vaskeri.....	0	0	499.438	
	9.761.000	0	15.609.438	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	259.558	259.227	235.146	
Revision.....	39.000	38.300	37.250	
Anden rådgivning.....	3.000	3.000	23.700	
Kontingenter/abonnementer.....	0	0	75	
Kontorartikler mv.....	9.633	10.000	8.223	
Småanskaffelser.....	7.247	0	16.456	
Porto/gebyrer/stempel.....	52.102	55.000	71.073	
Personalepleje.....	3.359	0	713	
Telefon og internet.....	4.142	0	15.686	
Tab på tilgodehavender.....	182.676	187.876	0	
Bestyrelseshonorar.....	120.000	128.000	117.000	
Handelsværdiurdering.....	13.000	15.000	13.000	
Målerpasning og varmeregnskab.....	57.846	56.000	54.342	
Generalforsamling og møder.....	16.902	55.000	18.941	
Repræsentation.....	2.237	3.000	1.679	
	770.702	810.403	613.284	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			Note
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	
Hensat til indvendig vedligeholdelse				9
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	42.233	46.408	43.719	
	42.233	46.408	43.719	
Andre finansielle indtægter				10
Renteindtægter Gl.....	14	2.000	2.042	
Opkrævet renter, altanprojekt.....	190.884	44.950	46.791	
	190.898	46.950	48.833	
Andre finansielle omkostninger				11
Renteomkostninger bank.....	0	25.000	27.292	
Prioritetsrenter.....	1.464.772	1.477.831	808.732	
Låneomkostninger.....	20.752	17.900	154.806	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	2	
	1.485.524	1.520.731	990.832	
Materielle anlægsaktiver				12
	Grunde og bygninger	Modernisering lejelejlighed	Altanprojekt	
Kostpris 1. januar 2023.....	36.201.671	33.375	3.702.574	
Tilgang.....	0	200.900	-608.851	
Afgang.....	0	0	-3.093.723	
Kostpris 31. december 2023.....	36.201.671	234.275	0	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	243.698.329	0	0	
Årets opskrivninger	10.992.936	0	0	
Opskrivninger 31. december 2023.....	254.691.265	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	33.165	0	
Årets afskrivninger	0	16.376	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	49.541	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	290.892.936	184.734	0	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)			12
	Facaderenoveri g	Dørtelefoner	
Kostpris 1. januar 2023.....	7.170.851	0	
Tilgang.....	14.642.213	855.000	
Afgang (vedligeholdelsesandel).....	-9.761.000	0	
Kostpris 31. december 2023.....	12.052.064	855.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	12.052.064	855.000	
<p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 36.201.671 kr.</p>			
Finansielle anlægsaktiver			13
	Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt II	Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt	
Kostpris 1. januar 2023.....	0	3.893.742	
Tilgang.....	3.093.723	0	
Kostpris 31. december 2023.....	3.093.723	3.893.742	
Ydelser fra andelshavere 1. januar 2023.....	0	1.321.589	
Renter altanlån.....	-146.274	-44.610	
Ydelser andelshavere incl. indfrielse.....	192.577	251.141	
Ydelser fra andelshavere 31. december 2023.....	46.303	1.528.120	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	3.047.420	2.365.622	
	2023	2022	
	kr.	kr.	
Likvide beholdninger			14
Nordea 2216 8892905801.....	6.505.043	20.405.669	
Kasse- og bankbeholdning, bestyrelsen.....	6.630	7.880	
	6.511.673	20.413.549	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nordea stort 24.985.000.....	21.761.184	1.187.414	231.819	20.573.770	17.360.574
Nordea stort 3.400.000.....	3.084.925	116.875	44.610	2.968.050	2.396.143
Nordea 25.500.000 3%.....	25.275.489	474.692	1.042.069	24.800.798	25.834.612
Nordea stort 3.148.998 4%.....	0	49.983	146.274	3.099.554	3.222.554
	50.121.598	1.828.964	1.464.772	51.442.172	48.813.883
				2023	2022
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	1.740.775	1.779.300
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	49.701.397	48.342.298
	51.442.172	50.121.598

Informationer om indregnede lån

Kontantlånet fra Nordea stort kr. 24.985.000 har en restløbetid på 16 år og 3 mdr. og en rente på 0,737504 %.

Kontantlånet fra Nordea stort kr. 3.400.000 vedrører foreningens altanprojekt I og har en restløbetid på 22 år og 3 mdr. og en rente på 1,116863 %.

Kontantlånet fra Nordea stort kr. 25.500.000 vedrører foreningens facaderenovering og har en restløbetid på 28 år og 6 mdr. og en rente på 3,801856 %.

Kontantlånet fra Nordea stort kr. 3.148.998 vedrører foreningens altanprojekt II og har en restløbetid på 29 år og en rente på 4,457152 %.

	2023 kr.	2022 kr.
Gæld til pengeinstitutter		
Banklån.....	0	34.151
	0	34.151
Anden gæld		
Skyldig el.....	28.137	67.485
A-skat og AM-bidrag.....	40.653	23.297
ATP og sociale udgifter.....	852	852
Feriepengeforpligtelse.....	46.323	46.323
Skyldig revision.....	38.000	37.000
Diverse omkostningskreditorer.....	326.644	4.250.355
	480.609	4.425.312

16

17

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Varmeregnskab			18
Indbetalt a conto varme.....	1.204.582	1.213.631	
Afholdte varmeudgifter.....	-818.253	-790.158	
Afregning varme.....	0	6.292	
Energimærkeordning.....	-21.500	-24.188	
	364.829	405.577	
 Internetregnskab			 19
Indbetalt serviceydelser internet.....	186.653	195.413	
Afholdte serviceydelser internet.....	-188.125	-185.000	
Afregning serviceydelser internet.....	54.403	43.990	
	52.931	54.403	
 Eventualposter mv.			 20
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er overgået i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejlighed.</p>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 21
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.442 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 303.800 tkr.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

22

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	134	10.658	10.520	10.464
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	13	788	888	944
B4	Erhvervslejemål	7	1.459	1.459	1.459
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	81	79	79
B6	I alt	155	12.986	12.946	12.946

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	303.800.000		23.394
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	29.939.324		2.306
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

22

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	545
H2 Erhvervslejeindtægter	131
H3 Boliglejeindtægter	37

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-43	-1.334	-767

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.953
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.444
K3 Teknisk andelsværdi	26.397

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	40	46	50
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	234	1.206	752
M3 Vedligeholdelse i alt	274	1.252	802

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81 %
--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	123	144	172

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

23

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 231.341.711.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	49.108.735
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	303.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	179.000.000

Ejendommen blev den 31. december 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD til en kontant handelspris på kr. 303.800.000 pr. 31. december 2023.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		231.341.711
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	303.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>303.800.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	51.442.172	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>48.813.883</u>	2.628.289
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		233.970.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{233.970.000}{1.063.500} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 220,0000.

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')	Indskud	Andelsværdi	Note
Erik Ejegods Gade 1, st.	5.900	1.298.000,00	23
Erik Ejegods Gade 1, 1. th	10.400	2.288.000,00	
Erik Ejegods Gade 1, 2. tv	7.700	1.694.000,00	
Erik Ejegods Gade 1, 2. th	6.000	1.320.000,00	
Erik Ejegods Gade 1, 3. tv	7.700	1.694.000,00	
Erik Ejegods Gade 1, 3. th	6.000	1.320.000,00	
Erik Ejegods Gade 1, 4. tv	7.700	1.694.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, st. tv	5.900	1.298.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, st. th	6.400	1.408.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, 1. th	13.900	3.058.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, 2. tv	5.900	1.298.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, 2. th	8.000	1.760.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, 3. th	8.000	1.760.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, 4. tv	11.900	2.618.000,00	
Erik Ejegods Gade 3, 4. th	8.000	1.760.000,00	
Erik Ejegods Gade 5, 2.	14.000	3.080.000,00	
Erik Ejegods Gade 5, 3. tv	8.100	1.782.000,00	
Erik Ejegods Gade 5, 3. th	5.900	1.298.000,00	
Erik Ejegods Gade 5, 4. tv	8.100	1.782.000,00	
Erik Ejegods Gade 5, 4. th	5.900	1.298.000,00	
Erik Ejegods Gade 7, 2. tv	5.900	1.298.000,00	
Erik Ejegods Gade 7, 3. tv	5.900	1.298.000,00	
Erik Ejegods Gade 7, 3. th	6.600	1.452.000,00	
Erik Ejegods Gade 7, 4. tv	5.900	1.298.000,00	
Erik Ejegods Gade 7, 4. th	6.600	1.452.000,00	
Ingerslevsgade 158, 2.	11.800	2.596.000,00	
Ingerslevsgade 158, 3. th	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade 158, 3. tv	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade 158, 4. th	11.800	2.596.000,00	
Ingerslevsgade 158, 4. tv	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade 160, 2. tv	8.000	1.760.000,00	
Ingerslevsgade 160, 2. th	6.000	1.320.000,00	
Ingerslevsgade 160, 3. tv	8.000	1.760.000,00	
Ingerslevsgade 160, 3. th	6.000	1.320.000,00	
Ingerslevsgade 160, 4. th	6.000	1.320.000,00	
Sønder Boulevard 95, st. th.	5.400	1.188.000,00	
Sønder Boulevard 95, 1.	11.200	2.464.000,00	
Sønder Boulevard 95, 2. tv	5.800	1.276.000,00	
Sønder Boulevard 95, 2. th	5.400	1.188.000,00	
Sønder Boulevard 95, 3. tv	5.800	1.276.000,00	
Sønder Boulevard 95, 3. th	11.500	2.530.000,00	
Sønder Boulevard 95, 4. th	5.400	1.188.000,00	
Sønder Boulevard 97, st. tv	6.200	1.364.000,00	
Sønder Boulevard 97, 1.	16.700	3.674.000,00	
Sønder Boulevard 97, 2.	13.400	2.948.000,00	
Sønder Boulevard 97, 3. th	7.300	1.606.000,00	
Sønder Boulevard 97, 4.	13.400	2.948.000,00	

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')	Indskud	Andelsværdi	Note
Knud Lavards Gade 2, st. tv	6.100	1.342.000,00	23
Knud Lavards Gade 2, st. th	7.400	1.628.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 1.	13.500	2.970.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 2. tv	6.100	1.342.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 3.	13.500	2.970.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 4. tv	11.500	2.530.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 4. th	7.400	1.628.000,00	
Knud Lavards Gade 4, st. th	5.400	1.188.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 1. tv	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 1. th	5.400	1.188.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 2. tv	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 2. th	5.400	1.188.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 3.	11.300	2.486.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 4. tv	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade 6, st.	11.700	2.574.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 1. th.	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 2. th	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 3. tv	5.800	1.276.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 3. th	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 4. tv	5.800	1.276.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 4. th	5.900	1.298.000,00	
Sønder Boulevard 89, st. th	11.900	2.618.000,00	
Sønder Boulevard 89, 1. tv	8.800	1.936.000,00	
Sønder Boulevard 89, 2. th	6.000	1.320.000,00	
Sønder Boulevard 89, 2. tv	8.800	1.936.000,00	
Sønder Boulevard 89, 4. tv	8.800	1.936.000,00	
Sønder Boulevard 91, st. th	5.900	1.298.000,00	
Sønder Boulevard 91, 1. tv	11.800	2.596.000,00	
Sønder Boulevard 91, 1. th	11.800	2.596.000,00	
Sønder Boulevard 91, 2.	11.800	2.596.000,00	
Sønder Boulevard 91, 3. tv	5.900	1.298.000,00	
Sønder Boulevard 91, 4. tv	11.900	2.618.000,00	
Sønder Boulevard 91, 4. th	9.900	2.178.000,00	
Sønder Boulevard 93, st. tv	5.900	1.298.000,00	
Sønder Boulevard 93, 1. th	6.000	1.320.000,00	
Sønder Boulevard 93, 2. tv	5.900	1.298.000,00	
Sønder Boulevard 93, 2. th	6.000	1.320.000,00	
Sønder Boulevard 93, 3.	11.900	2.618.000,00	
Sønder Boulevard 93, 4.	20.400	4.488.000,00	
Ingerslevsgade 150 st. th.	10.000	2.200.000,00	
Ingerslevsgade 150, 1. tv	6.100	1.342.000,00	

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi	Note
				23
Ingerslevsgade	150, 1. th	10.000	2.200.000,00	
Ingerslevsgade	150, 2. tv	6.100	1.342.000,00	
Ingerslevsgade	150, 2. th	10.000	2.200.000,00	
Ingerslevsgade	150, 3. th	10.000	2.200.000,00	
Ingerslevsgade	150, 4. tv	17.600	3.872.000,00	
Ingerslevsgade	150, 4. th	10.000	2.200.000,00	
Ingerslevsgade	152, st. tv	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	152, st. th	5.400	1.188.000,00	
Ingerslevsgade	152, 1. tv	5.800	1.276.000,00	
Ingerslevsgade	152, 2. tv	5.800	1.276.000,00	
Ingerslevsgade	152, 2. th	5.400	1.188.000,00	
Ingerslevsgade	152, 3. tv	5.800	1.276.000,00	
Ingerslevsgade	152, 3. th	11.500	2.530.000,00	
Ingerslevsgade	152, 4. tv	5.800	1.276.000,00	
Ingerslevsgade	154, st. th	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	154, 1.	11.800	2.596.000,00	
Ingerslevsgade	154, 2. tv	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	154, 2. th	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	154, 3.	11.800	2.596.000,00	
Ingerslevsgade	154, 4. tv	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	154, 4. th	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	156, st.	11.800	2.596.000,00	
Ingerslevsgade	156, 1. tv	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	156, 1. th	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	156, 2. th	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	156, 3. tv	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	156, 3. th	5.900	1.298.000,00	
Ingerslevsgade	156, 4. th	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade	8, st. tv	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade	8, st. th	5.800	1.276.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	11.500	2.530.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 1. th	11.600	2.552.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 2. th	11.600	2.552.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 3. th	5.800	1.276.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 3. tv	5.900	1.298.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	11.500	2.530.000,00	
Knud Lavards Gade	10, st. th	5.600	1.232.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	7.900	1.738.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	7.900	1.738.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 2. th	5.600	1.232.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	7.900	1.738.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 3. th	5.600	1.232.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 4.	13.900	3.058.000,00	
		1.063.500	233.970.000,00	