

REVISIONSFIRMAET Zinnsgade 7 ApS
Statsautoriseret revisor

Årsrapport 2023

for
Andelsboligforeningen Øster Farimagsgade 77 / Collingsgade 3

CVR-nr: 87692728

Zinnsgade 7
2100 København Ø
CVR-nr: 83005815
Telefon 40869244
Email: revisor@zinnsgade7.dk

Side:

INDHOLDSFORTEGNELSE.

Revisorerklæring	1.
Bestyrelsens underskrifter	1.
Anvendt regnskabspraksis	2.
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	3.
Balance pr. 31. december 2023	4.
Noter	5. - 8.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Øster Farimagsgade 77 / Collinsgade 3

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsforeningen for året 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions-eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. marts 2024

Gregers Holm-Nielsen
statsautoriseret revisor

Bestyrelsens underskrifter, den / - 2024

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Regnskabsposterne er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

Balancen

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af foretagne forbedringer samt løbende opskrivninger med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, idet det skønnes at denne ikke har været udsat for værdiforringelse.

Tilgodehavender og gæld optages til nominel værdi

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	Budget	2022
	kr.	2024	kr.
	<u> </u>		<u> </u>
Lejeindtægter og boligafgifter	926.782	1.012.271	920.344
Ejendommens omkostninger:			
Administrationsomkostninger	62.436	95.100	96.202
Ejendomsudgifter	490.836	569.397	782.990
	<u> </u>		<u> </u>
Omkostninger i alt	553.272	664.497	879.192
Resultat før afskrivninger	<u>373.510</u>	<u>347.774</u>	<u>41.152</u>
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	<u>373.510</u>	<u>347.774</u>	<u>41.152</u>
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle udgifter	<u>87.479</u>	<u>81.734</u>	<u>93.959</u>
Årets resultat før skat	<u>286.031</u>	<u>266.040</u>	<u>-52.807</u>
Skat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>286.031</u>	<u>266.040</u>	<u>-52.807</u>
Disponering af årets resultat			
Årets resultat	286.031		-52.807
Overført fra tidligere år	<u>-776.412</u>		<u>-723.610</u>
Til disposition	<u>-490.381</u>		<u>-776.417</u>
Overført til næste år	<u>-490.381</u>		<u>-776.417</u>
I alt	<u>-490.381</u>		<u>-776.417</u>
Afdrag prioritetsgæld	183.431	187.694	181.336
Driftens likviditetsvirkning	102.600	78.346	-234.143

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**AKTIVER**

	2023 kr.	2022 kr.
Ejendom	59.800.000	60.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>59.800.000</u>	<u>60.500.000</u>
Andre tilgodehavender	14.200	9.355
Mellemregning HOFOR	0	9.152
Likvide beholdninger	<u>666.838</u>	<u>541.181</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>681.038</u>	<u>559.688</u>
AKTIVER I ALT	<u>60.481.038</u>	<u>61.059.688</u>

PASSIVER

Andelskapital	33.578	33.578
Opskrivning af ejendom	55.063.187	55.763.187
Overført til næste år	<u>-490.381</u>	<u>-776.417</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>54.606.384</u>	<u>55.020.348</u>
Deposita	228.493	229.111
Prioritetsgæld	5.527.289	5.710.720
Mellemregning HOFOR	9.455	0
Varmeregnskab	<u>109.417</u>	<u>99.509</u>
GÆLD I ALT	<u>5.874.654</u>	<u>6.039.340</u>
PASSIVER I ALT	<u>60.481.038</u>	<u>61.059.688</u>

Specifikationer til årsrapporten 2023

	2023	Budget 2023	Budget 2024	2022
Lejeindtægter og boligafgift				
Boligafgift	817.524	819.000	907.524	819.476
TV-betaling	32.280	33.000	33.000	32.866
Andre indtægter	12.195	5.568	5.568	5.568
Vaskeri	17.777	17.500	17.500	17.427
Ordinær husleje	47.006	46.800	48.679	45.007
	<u>926.782</u>	<u>921.868</u>	<u>1.012.271</u>	<u>920.344</u>

Administrationsomkostninger

Administration	21.250	21.250	21.250	21.250
Revisor	15.000	15.000	15.000	15.000
Valuar/Arkitekt/Advokat	11.125	35.000	35.000	43.859
Kontingent	4.300	4.850	4.850	4.150
Gebyrer og Porto	6.798	7.000	7.000	5.270
Diverse	1.906	4.000	4.000	2.252
Mødeomkostninger/Beboerfest	2.057	8.000	8.000	4.421
	<u>62.436</u>	<u>95.100</u>	<u>95.100</u>	<u>96.202</u>

Lokaleomkostninger

Reparation og vedligeholdelse	56.974	90.000	90.000	298.950
Ejendomsskat	171.953	175.000	181.305	164.087
El og gas	18.826	23.000	23.000	22.653
Vandafgift	47.372	65.000	65.000	63.440
Forsikring	75.793	100.000	80.000	99.020
TV - radio udgifter	32.801	33.000	33.000	32.492
Gården - Gårdlaug	34.094	35.000	34.092	32.469
Småanskaffelser	1.775	3.000	3.000	1.821
Diverse	51.248	70.000	60.000	68.058
	<u>490.836</u>	<u>594.000</u>	<u>569.397</u>	<u>782.990</u>

Varmeregnskab 2023

Varmeregnskab 2022	99.509	87.859	109.417	63.592
A`conto indbetalinger 2023	201.264	201.264	201.264	199.231
Afholdte varmeudgifter 2023	-191.356	-185.000	-185.000	-163.314
Afregnet vedr. 2022	0	0	0	0
	<u>109.417</u>	<u>104.123</u>	<u>125.681</u>	<u>99.509</u>

Ejendom incl. anlæg m.v.

Oprindelig anskaffelsessum	4.600.000
Opskrivning 1999	300.000
Forbedring 2000	136.813
Opskrivning 2005	13.463.187
Opskrivning 2006	6.700.000
Opskrivning 2008	4.400.000
Opskrivning 2013	3.200.000
Opskrivning 2014	3.200.000
Opskrivning 2015	6.000.000
Opskrivning 2016	2.750.000
Opskrivning 2017	2.000.000
Opskrivning 2018	500.000
Opskrivning 2019	2.500.000
Opskrivning 2020	7.850.000
Opskrivning 2021	2.900.000
Opskrivning 2022	-700.000
	<hr/>
	59.800.000

Andelskroneberegning

Andelskronens værdi pr. 31. december 2023, er beregnet efter forslag fra bestyrelsen i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 31. marts 2024:

			Sidste årsvurdering
Egenkapital iflg. regnskab		54.606.384	55.020.348
Handelsværdi	59.300.000		
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0		
Ejendommens bogførte værdi	59.800.000	-500.000	-700.000
		<u>54.106.384</u>	<u>54.320.348</u>
Kursregulering, prioritetsgæld	Kursværdi Nominelt 4.445.732 5.527.289	<u>1.081.557</u>	<u>1.405.068</u>
Reguleret egenkapital		<u>55.187.941</u>	<u>55.725.416</u>
Andelskrone	<u>55.187.941</u> 33.578	1.644	1.659

Handelsværdimetoden kan anvendes, da ejendommen sidst er vurderet af valuar 26-02-2024.

Bestyrelsen indstiller andelskroneværdien til kr. 1.644

I henhold til generalforsamlingsbeslutning er andelskronen gældende fra generalforsamlingsdatoen til den følgende generalforsamling.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR ÅRET 2023

CVR-NR: 87 69 27 28

Samlede bruttoindtægter excl. varme og TV	<u>894.502</u>
Skattepligtig bruttoindtægt	<u>47.006</u>
Administrationsomkostninger	62.436
Ejendomsudgifter	490.836
TV-betaling	-32.801
Skattemæssige afskrivninger	<u>0</u>
Samlede omkostninger excl. varme	<u>520.471</u>
Netto finansieringsudgifter	87.479
Samlede bruttoudgifter	<u>607.950</u>
Skattemæssig nettoudgift, $47.006 * 607.950 / 894.502$	31.948
Skattepligtig indkomst	<u>15.058</u>
Underskudsfræmførsel	-15.058
Indkomst herefter	<u>0</u>
Beregnet skat	<u>0</u>
Underskud til fræmførsel 1. januar 2022	387.771
Afgang 2023	<u>-15.058</u>
I alt til fræmførsel	<u>372.713</u>