

# Andelsboligforeningen Halgreen

Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31,  
2300 København S  
CVR-nr. 31 53 69 44

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 32

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Halgreen  
Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31  
2300 København S  
Matr.nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189

CVR-nr.: 31 53 69 44  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Bestyrelse**

---

Nicolas Lauridsen  
Lars Pedersen  
Runa Groth  
Jonas Bülow-Olsen

---

**Administrator**

---

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab  
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.  
1414 København K  
Telefon: 33 13 11 30  
E-mail: info@skovgaardalsig.dk

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Andelsboligforeningen Halgreen.

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. 30.06.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. oktober 2024

**Bestyrelse**

Nicolas Lauridsen  
Formand

Lars Pedersen

Runa Groth

Jonas Bülow-Olsen

Vedtaget på generalforsamling den 12. november 2024.

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Halgreen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24. 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. 30.06.24.

København, den 23. oktober 2024

**Administrator**

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Halgreen

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, 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. 30.06.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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 opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Køge, den 23. oktober 2024

**Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

Note	2023/24 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022/23 DKK
		budget 2023/24 DKK	budget 2024/25 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	6.897.849	6.898.000	7.105.000	6.696.942
2 Lejeindtægter, beboelse	221.179	218.000	219.000	218.264
3 Lejeindtægter, erhverv	697.479	678.000	706.000	671.212
4 Andre lejeindtægter	3.000	0	4.000	0
5 Vaskeriregnskab	111.170	120.000	120.000	105.260
6 Andre indtægter	184	0	0	0
7 Arbejdsweekend	32.091	20.000	20.000	32.141
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.962.952</b>	<b>7.934.000</b>	<b>8.174.000</b>	<b>7.723.819</b>
8 Internetregnskab	-6.349	-7.000	-6.000	-7.690
9 Vedligeholdelse, løbende	-121.135	-500.000	-500.000	-248.225
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-697.444	0	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-13.478	-13.000	-13.000	-13.478
11 Ejendomsskat og forsikringer	-349.351	-309.000	-368.000	-305.303
12 Forbrugsafgifter	-554.249	-642.000	-613.000	-562.356
13 Renholdelse	-253.868	-324.000	-283.000	-299.293
14 Administrationsomkostninger	-258.772	-251.000	-260.000	-303.231
15 Foreningsomkostninger	-47.798	-24.000	-25.000	-30.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.302.444</b>	<b>-2.070.000</b>	<b>-2.068.000</b>	<b>-1.769.576</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.660.508</b>	<b>5.864.000</b>	<b>6.106.000</b>	<b>5.954.243</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.660.508</b>	<b>5.864.000</b>	<b>6.106.000</b>	<b>5.954.243</b>
Finansielle indtægter	9.164	0	0	0
16 Finansielle omkostninger	-4.776.475	-5.000.000	-4.847.000	-4.637.724
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-4.767.311</b>	<b>-5.000.000</b>	<b>-4.847.000</b>	<b>-4.637.724</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>893.197</b>	<b>864.000</b>	<b>1.259.000</b>	<b>1.316.519</b>

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

**Forslag til resultatdisponering**

Overført til "Andre reserver":

Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	200.000	200.000	200.000	200.000
<b>Overført til "Andre reserver" i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	210.039	210.000	214.000	206.395
Overført restandel af årets resultat	483.158	454.000	845.000	910.124
<b>Overført til "Overført resultat" i alt</b>	<b>693.197</b>	<b>664.000</b>	<b>1.059.000</b>	<b>1.116.519</b>
<b>I alt</b>	<b>893.197</b>	<b>864.000</b>	<b>1.259.000</b>	<b>1.316.519</b>

**Likviditetsresultat**

Årets resultat	893.197	864.000	1.259.000	1.316.519
Betalte prioritetsafdrag	-210.039	-210.000	-214.000	-206.395
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	697.444	0	0	0
<b>Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>1.380.602</b>	<b>654.000</b>	<b>1.045.000</b>	<b>1.110.124</b>
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-697.444	0	0	0
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>683.158</b>	<b>654.000</b>	<b>1.045.000</b>	<b>1.110.124</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189		
17	Ejendom	95.567.978	95.567.978
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>95.567.978</b>	<b>95.567.978</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>95.567.978</b>	<b>95.567.978</b>
18	Tilgodehavende hos beboere	51.024	46.940
19	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	369.166	310.028
20	Andre tilgodehavender	0	32.584
21	Periodeafgrænsningsposter	3.968	3.805
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>424.158</b>	<b>393.357</b>
22	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.664.080</b>	<b>1.780.286</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.088.238</b>	<b>2.173.643</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>98.656.216</b>	<b>97.741.621</b>

		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
	Indskudskapital	7.273.500	7.273.500
	Overført resultat	-25.361.262	-24.721.138
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>-18.087.762</b>	<b>-17.447.638</b>
23	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	4.305.871	3.612.674
24	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.200.000	2.000.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>6.505.871</b>	<b>5.612.674</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.581.891</b>	<b>-11.834.964</b>
	Grundejernes Investeringsfond § 120	369.166	310.028
25	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	106.447	141.469
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>475.613</b>	<b>451.497</b>
26	Gæld til realkreditinstitutter	81.363.322	81.577.069
26	Renteswap	26.183.168	25.543.044
28	Grundejernes Investeringsfond § 120	57.236	54.036
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>107.603.726</b>	<b>107.174.149</b>
26	Gæld til realkreditinstitutter	213.747	210.038
	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.597.468	1.552.326
27	Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.971	59.129
29	Anden gæld	249.582	129.446
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.158.768</b>	<b>1.950.939</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>109.762.494</b>	<b>109.125.088</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>98.656.216</b>	<b>97.741.621</b>
30	Eventualforpligtelser		
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Beregning af andelsværdi		
33	Fordeling af andelsværdi m.v.		
34	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Reserveret til Andelskrone imødegåelse (egenkapital uden værdiforringelse af Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen)		Egenkapital i alt	
			i alt	af Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23						
Saldo pr. 01.07.22	7.273.500	-31.743.479	-24.469.979	2.499.235	1.800.000	-20.170.744
Årets ændring i markedsværdi renteswap	0	7.019.341	7.019.341	0	0	7.019.341
Korrektion primo	0	-80	-80	0	0	-80
Regulering andre reserver	0	-1.113.439	-1.113.439	1.113.439	200.000	200.000
Årets resultat	0	1.116.519	1.116.519	0	200.000	1.316.519
Saldo pr. 30.06.23	7.273.500	-24.721.138	-17.447.638	3.612.674	2.200.000	-11.634.964
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24						
Saldo pr. 01.07.23	7.273.500	-24.721.138	-17.447.638	3.612.674	2.200.000	-11.634.964
Årets ændring i markedsværdi renteswap	0	-640.124	-640.124	0	0	-640.124
Regulering andre reserver	0	-693.197	-693.197	693.197	200.000	200.000
Årets resultat	0	693.197	693.197	0	0	693.197
Saldo pr. 30.06.24	7.273.500	-25.361.262	-18.087.762	4.305.871	2.400.000	-11.381.891

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

**1. Boligafgifter, beboelse**

Boligafgifter, beboelse (3% stigning pr. 01/07)	6.897.849	6.898.000	7.105.000	6.696.942
I alt	6.897.849	6.898.000	7.105.000	6.696.942

**2. Lejeindtægter, beboelse**

Lejeindtægter, beboelse	244.760	240.000	243.000	240.527
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 120, beboelse	-23.581	-22.000	-24.000	-22.263
I alt	221.179	218.000	219.000	218.264

**3. Lejeindtægter, erhverv**

Lejeindtægter, erhverv	731.133	710.000	740.000	702.985
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 120, erhverv	-33.654	-32.000	-34.000	-31.773
I alt	697.479	678.000	706.000	671.212

**4. Andre lejeindtægter**

Leje af loftsrum	3.000	0	4.000	0
I alt	3.000	0	4.000	0

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

**5. Vaskeriregnskab**

Indbetalt af medlemmer	123.565			117.979
Afholdte udgifter	-12.395			-12.719
I alt	111.170	120.000	120.000	105.260

**6. Andre indtægter**

Andre indtægter	184	0	0	0
I alt	184	0	0	0

**7. Arbejdsweekend**

Indbetalt af medlemmer	35.000			37.000
Afholdte udgifter	-2.909			-4.859
I alt	32.091	20.000	20.000	32.141

**8. Internetregnskab**

Indbetalt af medlemmer	140.270			168.324
Afholdte udgifter	-146.619			-176.014
I alt	-6.349	-7.000	-6.000	-7.690

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

### 9. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0			10.302
Glarmester	0			6.859
Porttelefoner	5.644			165
Murer	0			4.643
Tømrer	12.115			100.083
Blikkenslager og VVS	10.619			39.997
Varmeanlæg	55.008			18.156
Elektriker	3.116			1.521
Låseservice	546			4.080
Andre installationer	0			2.124
Andre vedligeholdelsesomkostninger	34.087			60.295
I alt	121.135	500.000	500.000	248.225

### 10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering af karnapper mv.	697.444	0	0	0
I alt	697.444	0	0	0

### 11. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	219.336	219.000	236.000	216.308
Forsikringer	130.015	90.000	132.000	88.995
I alt	349.351	309.000	368.000	305.303

### 12. Forbrugsafgifter

El	64.332	95.000	75.000	98.726
Vand	195.785	250.000	220.000	203.669
Renovation m.v.	273.522	272.000	293.000	229.360
Gas	20.610	25.000	25.000	30.601
I alt	554.249	642.000	613.000	562.356

		Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
<b>13. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	177.415	174.000	180.000	177.840
Gårdlaugsbidrag	44.192	115.000	68.000	114.378
Graffitijernelse	0	4.000	4.000	0
Snerydning	8.750	20.000	20.000	1.840
Kørsel affald	3.597	5.000	5.000	5.235
Behandling væggelus	19.042	0	0	0
Anden renholdelse	872	6.000	6.000	0
I alt	253.868	324.000	283.000	299.293

**14. Administrationsomkostninger**

Administration (inkl. nøgletalsskema)	165.987	162.000	167.000	161.889
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.300	37.000	38.000	36.200
Varmeregnskabshonorar	37.198	35.000	38.000	35.162
Bankgebyr og andre gebyrer	10.813	12.000	12.000	10.034
Kontingenter	0	5.000	5.000	0
Tab lejere	7.474	0	0	59.946
I alt	258.772	251.000	260.000	303.231

**15. Foreningsomkostninger**

Annonceudgifter ved salg af andele	0	0	0	3.073
Kopiering og kontorartikler	2.878	4.000	4.000	1.492
Teknisk rådgivning	16.406	0	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	6.953	0	0	6.282
ABF kontingent	15.908	15.000	16.000	15.323
Møder og generalforsamling	4.596	5.000	5.000	3.680
Andre foreningsudgifter	1.057	0	0	150
I alt	47.798	24.000	25.000	30.000

**16. Finansielle omkostninger**

Renter, realkreditinstitutter	3.619.634	3.612.000	3.447.000	1.856.824
Betaling vedrørende renteswap	1.156.841	1.388.000	1.400.000	2.780.386
Renter, bankkonto	0	0	0	514
I alt	4.776.475	5.000.000	4.847.000	4.637.724

	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
<b>17. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.07.23	95.567.978	95.567.978
Kostpris pr. 30.06.24	95.567.978	95.567.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	95.567.978	95.567.978
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (kopi) udgør	97.000.000	97.000.000

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2024.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2024.

**18. Tilgodehavende hos beboere**

Udlæg flyttesager m.v.	29.125	5.625
Restancer	21.899	39.065
Afdragsordninger	0	2.250
I alt	51.024	46.940

**19. Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120**

Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b	369.166	310.028
I alt	369.166	310.028

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

**20. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender, forsikringserstatning	0	30.384
Mellemregning administrator	0	2.200
Øvrige andre tilgodehavender i alt	0	32.584

**21. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt ABF kontingent	3.968	3.805
I alt	3.968	3.805

**22. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 30.06.24	Indestående 30.06.23
Bankkonto 1	0	0
Nykredit Bank A/S	2.664.080	1.780.286
I alt	2.664.080	1.780.286

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

**23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen**

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.07.23	3.612.674	2.499.235
Regulering andre reserver	693.197	1.113.439
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.06.24	4.305.871	3.612.674

**24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen**

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.07.23	2.000.000	1.800.000
Ifølge resultatdisponering	200.000	200.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.06.24	2.200.000	2.000.000

**25. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål**

Hensættelse pr. 01.07.23	141.469	127.991
Årets hensættelse	13.478	13.478
Anvendt	-48.500	0
Hensættelse pr. 30.06.24	106.447	141.469

26. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 30.06.24	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.24
Nykredit, lån 1: Variabelt obligationslån. Der er ikke betalt afdrag på lånet i 2023/24. Lånet er et Cibor 6 M-lån m/ variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapaftale. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100	74.123.000	100,05	14 år	0,0000%	3.455.232	0	74.123.000	74.160.061	74.123.000
Nykredit, lån 2: Kontantlån. Obligationsrente 1,5 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	7.990.000	79,70	27 år 6 mdr.	1,7540%	164.402	210.039	7.454.069	6.135.729	7.454.069
Gæld til realkreditinstitutter i alt					3.619.634	210.039	81.577.069	80.295.790	81.577.069

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	81.577.069	213.747	81.363.322	80.469.922
Renteswap	26.183.168	0	26.183.168	0
I alt	107.760.237	213.747	107.546.490	80.469.922

Renteswap: Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr 1. juli 2024 er renten 5,5875% + 10 x 0,00925% = 5,6800%. p.a. .

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

**27. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revisor	73.500	36.200
Ørsted el, maj og juni	9.498	8.464
Ejendomsservice, juni	14.973	14.465
I alt	97.971	59.129

**28. Grundejernes Investeringsfond § 120**

Grundejernes Investeringsfond § 120	57.236	54.036
I alt	57.236	54.036

**29. Anden gæld**

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	368.170	371.760
Afholdte udgifter til opvarmning	-313.474	-281.392
Varmeregnskab i alt	54.696	90.368
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	183.591	27.035
Mellemregning med lejere	3.000	5.184
Mellemregning med administrator	8.295	0
Øvrige skyldige omkostninger	0	6.859
Øvrig anden gæld i alt	194.886	39.078
Anden gæld, kortfristet i alt	249.582	129.446

### 30. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 10 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 5 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er tinglyst servitutter på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med offentlige byfornyelser i 2003. Ifølge servitutterne er der modtaget støtte med kr. 32.272.000 (kr. 4.135.000 + 5.284.000 + 4.918.000 + 6.400.000 + 6.712.000 + 4.823.000 = kr. 32.272.000), og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt til Københavns Kommune, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra byggeriernes afslutning i 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

Leverandøren af aftale om rentesikring (renteswap) (Nykredit) kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 74.123 t.kr.

### 31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 82.113.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 28.713 t.kr. Ejerpantebrevet er håndpantset til Nykredit Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**32. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) samt vedtægternes § 20:

	30.06.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	-18.087.762
Tilbageførsel af den negative markedsværdi fra renteswappen	26.183.168
Samlet andelsværdi	8.095.406
Ejendommen er indregnet til kostpris.	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	7.273.500
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,113
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 16. november 2023)	1,113

**33. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
	9, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 24, 52, 56	11	69.000	759.000	76.797	844.767
	26	1	70.500	70.500	78.467	78.467
	27, 65, 67, 69	4	72.000	288.000	80.136	320.544
	19, 23, 25	3	73.500	220.500	81.806	245.418
	10, 12, 14, 16, 34, 38, 40, 47, 51, 53, 55, 57	12	75.000	900.000	83.475	1.001.700
	46, 82, 84	3	76.500	229.500	85.145	255.435
	66, 68, 70	3	91.500	274.500	101.840	305.520
	2, 4, 6, 50, 54	5	94.500	472.500	105.179	525.895
	1, 3, 5, 7, 33, 37, 39, 58	8	96.000	768.000	106.848	854.784
	81, 83	2	99.000	198.000	110.187	220.374
	60, 61, 62	3	102.000	306.000	113.526	340.578
	64	1	105.000	105.000	116.865	116.865
	79	1	109.500	109.500	121.874	121.874
	41, 42, 45	3	111.000	333.000	123.543	370.629
	77	1	112.500	112.500	125.213	125.213
	71, 73, 75	3	115.500	346.500	128.552	385.656
	28, 29, 30, 31, 32	5	117.000	585.000	130.221	651.105
	59, 74, 76	3	124.500	373.500	138.569	415.707
	44	1	151.500	151.500	168.620	168.620
	49	1	169.500	169.500	188.654	188.654
	63	1	127.500	127.500	141.908	141.908
	80	1	175.500	175.500	195.332	195.332
	78	1	198.000	198.000	220.374	220.374
	Afrunding	0	0	0	0	-13
	I alt	77	2.536.500	7.273.500	2.823.131	8.095.406

**34. 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	
		30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
B1	Andelsboliger	77	77	4.851	4.851
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	5	293	293
B4	Erhvervslejemål	5	5	418	418
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	1	101	101
B6	Andelsboliger i alt	88	88	5.663	5.663

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
2008.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1900, 1903, 1929.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
IR

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

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

		DKK pr. kvm			
		30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.567.978	95.567.978	16.876	16.876
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.505.871	5.812.674	1.149	1.026
				30.06.24	30.06.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			7	6
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%			-15	-14
				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
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	574.821	558.078	1.422	1.381
H2	Erhvervslejeindtægter	61.605	59.165	152	146
H3	Boliglejeindtægter	20.211	19.601	50	48

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.06.24	30.06.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	1.669	1.669
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	21.990	22.076
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	23.659	23.745

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	184	271	174
R Årets afdrag	43	43	31

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	24	44	31
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	123	0	71
M3 Vedligeholdelse i alt	147	44	102

## 35. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler.

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

**35. 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 tabsrisici efter en individuel vurdering.

Indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**35. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 a, kostpris.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Renteswap-aftaler indregnes til nominel værdi.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter

**35. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Renteswap-aftaler værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indestående i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

# 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.”

## Bente Skovgaard Alsig

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-11-15 11:48:33 UTC



## Lars Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 65d034ba-3511-458f-8e7a-156f3273e42c

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-11-15 14:34:35 UTC



## Runa Groth

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: eb4f1776-8898-41b7-ab9e-cc61e9960452

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-11-17 22:05:35 UTC



## Nicolas Lauridsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 6c64ca8b-5721-427b-9e1a-0804d6460549

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-11-18 08:57:24 UTC



## Jonas Bülow-Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: aacc32a2-0480-4b69-8a12-34294eb6bbf6

IP: 93.178.xxx.xxx

2024-11-19 11:26:29 UTC



## Søren Deleuran Andersen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-11-21 07:19:45 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**