

Andelsboligforeningen Amagerbo

Dalføret 2-18, Peter Lykkes Vej 60-64, Glommensgade 11-21, Østerdalsgade 7-11, 2300 København S
CVR-nr. 14 92 46 12

Årsrapport for 2024

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 Amagerbo
Dalføret 2-18, Peter Lykkes Vej 60-64, Glommensgade 11-21, Østerdalsgade 7-11
2300 København S
Matr.nr. 1737,1739,1740,1741,1742,1743 Sundbyvester Kbh

Hjemsted: København
CVR-nr.: 14 92 46 12
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Maha Kasse, formand
Bjarne Kofoed Stender, næstformand
Freddy Steen Heuser Jensen
Camilla Kleis
Sarah Kirkan Stryhn Svith
Thomas Damstoft
Allan Zwergius Hvithamar

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Gammel Kongevej 1, 4. tv.
1610 København V
Telefon: 38 16 11 25
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andelsboligforeningen Amagerbo.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2025

Bestyrelse

Maha Kassem
Formand

Bjarne Kofoed Stender

Freddy Steen Heuser Jensen

Camilla Kleis

Sarah Kirkan Stryhn Svith

Thomas Damstoft

Allan Zwergius Hvithamar

Vedtaget på generalforsamling den 7. april 2025.

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Amagerbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. 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. 31.12.24.

København, den 20. februar 2025

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Amagerbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Amagerbo for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 20. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2024 DKK	2024 DKK	2025 DKK	2023 DKK
1	Boligafgifter	8.304.541	8.187.100	8.426.700	8.140.415
2	Lejeindtægter	43.220	44.000	43.200	46.148
3	Vaskeriregnskab	42.034	0	0	9.644
4	Andre indtægter	199.075	351.000	251.000	594.583
5	Antenneregnskab	0	4.000	0	5.579
	Indtægter i alt	8.588.870	8.586.100	8.720.900	8.796.369
5	Antenneregnskab	-6.224	0	-5.000	0
6	Vedligeholdelse, løbende	-693.956	-2.600.000	-1.500.000	-1.053.433
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.144.402	0	-641.300	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.600	-4.000	-3.600	-3.600
8	Ejendomsskat og forsikringer	-1.457.459	-1.458.000	-1.535.500	-1.435.821
9	Forbrugsafgifter	-1.318.845	-1.401.000	-1.352.800	-1.104.986
10	Renholdelse	-1.074.426	-1.155.000	-1.170.000	-1.049.746
11	Administrationsomkostninger	-519.281	-536.000	-550.900	-529.561
12	Øvrige foreningsomkostninger	-165.883	-112.000	-114.500	-211.961
	Omkostninger i alt	-6.384.076	-7.266.000	-6.873.600	-5.389.108
	Resultat før finansielle poster	2.204.794	1.320.100	1.847.300	3.407.261
13	Finansielle omkostninger	-193.528	-194.000	-183.000	-203.384
	Finansielle poster i alt	-193.528	-194.000	-183.000	-203.384
	Resultat før skat	2.011.266	1.126.100	1.664.300	3.203.877
14	Skat af årets resultat	-2.479	-5.000	-5.000	-4.314
	Årets resultat	2.008.787	1.121.100	1.659.300	3.199.563

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	645.548	646.000	653.300	637.849
Overført restandel af årets resultat	1.363.239	475.100	1.006.000	2.561.714
Overført til "Overført resultat" i alt	2.008.787	1.121.100	1.659.300	3.199.563
I alt	2.008.787	1.121.100	1.659.300	3.199.563

Note	2024 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2023 DKK
		budget 2024 DKK	budget 2025 DKK	
Likviditetsresultat				
	2.008.787	1.121.100	1.659.300	3.199.563
	-645.548	-646.000	-653.300	-637.849
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.144.402	0	641.300	0
Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.507.641	475.100	1.647.300	2.561.714
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.144.402	0	-641.300	0
Likviditetsresultat	1.363.239	475.100	1.006.000	2.561.714

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. 1737,1739,1740,1741,1742,1743 Sundbyvester Kbh		
15	Ejendom	381.500.000	370.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		381.500.000	370.500.000
Anlægsaktiver i alt		381.500.000	370.500.000
16	Tilgodehavende hos beboere	75.456	104.147
17	Andre tilgodehavender	12.668	95.702
18	Periodeafgrænsningsposter	162.695	151.357
Tilgodehavender i alt		250.819	351.206
19	Likvide beholdninger	5.703.682	5.621.432
Omsætningsaktiver i alt		5.954.501	5.972.638
Aktiver i alt		387.454.501	376.472.638

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Andelsindskud	248.762	248.762
	Reserve for opskrivning af ejendom	367.341.626	356.341.626
	Overført resultat	-86.969.142	-76.224.334
	Egenkapital før andre reserver	280.621.246	280.366.054
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	93.920.299	81.166.704
	Andre reserver i alt	93.920.299	81.166.704
	Egenkapital i alt	374.541.545	361.532.758
21	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	41.418	37.818
	Hensatte forpligtelser i alt	41.418	37.818
22	Gæld til realkreditinstitutter	9.564.791	10.218.140
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.564.791	10.218.140
22	Gæld til realkreditinstitutter	653.349	645.548
	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.435.762	1.387.799
23	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.125.319	331.250
14	Selskabsskat	6.791	4.312
24	Anden gæld	85.526	2.315.013
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.306.747	4.683.922
	Gældsforpligtelser i alt	12.871.538	14.902.062
	Passiver i alt	387.454.501	376.472.638
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Fordeling af andelsværdi m.v.		
29	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af uden værdiforringe lse af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	248.762	288.841.626	-25.152.717	263.937.671	26.895.524	290.833.195
Regulering, opskrivning af ejendom	0	67.500.000	0	67.500.000	0	67.500.000
Regulering reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-54.271.180	-54.271.180	54.271.180	0
Årets resultat	0	0	3.199.563	3.199.563	0	3.199.563
Saldo pr. 31.12.23	248.762	356.341.626	-76.224.334	280.366.054	81.166.704	361.532.758
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	248.762	356.341.626	-76.224.334	280.366.054	81.166.704	361.532.758
Regulering, opskrivning af ejendom	0	11.000.000	0	11.000.000	0	11.000.000
Regulering reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-12.753.595	-12.753.595	12.753.595	0
Årets resultat	0	0	2.008.787	2.008.787	0	2.008.787
Saldo pr. 31.12.24	248.762	367.341.626	-86.969.142	280.621.246	93.920.299	374.541.545

		Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2023 DKK
--	--	---	---	-------------

1. Boligafgifter

Boligafgift - medlemmer, inkl. 2% årlig stigning pr. 1/1	8.289.721	8.174.100	8.411.900	8.129.300
Kælderleje - medlemmer	14.820	13.000	14.800	11.115
I alt	8.304.541	8.187.100	8.426.700	8.140.415

2. Lejeindtægter

Lejeindtægter, beboelseslejemål	41.300	42.000	41.300	42.443
Loftrum, ikke-medlemmer	1.920	2.000	1.900	3.705
I alt	43.220	44.000	43.200	46.148

3. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægter	118.767	0	0	94.016
Gas	-28.669	0	0	-37.708
Beregnet husleje for 69 m2 (udgift 2023 + 3%)	-39.010	0	0	-37.874
Beregnet varme for 69 m2 (udgift 2023 + 3%)	-9.054	0	0	-8.790
I alt	42.034	0	0	9.644

4. Andre indtægter

Påkravsgebyrer	4.396	1.000	1.000	5.652
Flyttegebyrer	0	2.000	2.000	0
Overskud varmeregnskab, andelshavere	141.570	300.000	200.000	540.197
Andre indtægter	5.045	1.000	1.000	2.070
Beregnet husleje for vaskeri (indtægt 2023 + 3%)	39.010	38.000	38.000	37.874
Beregnet varme for vaskeri (indtægt 2023 + 3%)	9.054	9.000	9.000	8.790
I alt	199.075	351.000	251.000	594.583

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Antenneregnskab

Indbetalt af medlemmer	436.506	410.000	456.000	412.404
Afholdte udgifter	-442.730	-406.000	-461.000	-406.825
I alt	-6.224	4.000	-5.000	5.579

6. Vedligeholdelse, løbende

Maler	27.750			3.125
Glarmester	0			5.000
Murer	60.621			138.396
Tømrer	85.401			142.594
Blikkenslager og VVS	175.414			422.225
Varmeanlæg	0			56.001
Elektriker	61.742			101.700
Kloak	204.779			71.747
Gårdsplads og vej	17.419			2.878
Låseservice	30.053			14.383
Elektrolyse	5.623			5.359
Service af overvågningskameraer	0			400
Andre vedligeholdelsesomkostninger	25.154			89.625
I alt	693.956	2.600.000	1.500.000	1.053.433

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Asbest sanering m.m.	831.902	0	641.300	0
Renovering af vinduer	312.500	0	0	0
I alt	1.144.402	0	641.300	0

		Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2023 DKK
--	--	---	---	-------------

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.228.311	1.228.000	1.305.000	1.194.855
Andel af ejendomsskatter fra daginstitution	-27.300	0	-27.500	0
Forsikringer	256.448	230.000	258.000	240.966
I alt	1.457.459	1.458.000	1.535.500	1.435.821

9. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	124.703	185.000	150.000	132.325
Vand	488.057	510.000	500.000	397.537
Renovation m.v.	706.085	706.000	702.800	575.124
I alt	1.318.845	1.401.000	1.352.800	1.104.986

10. Renholdelse

Ejendomsservicefirma	708.929	710.000	710.000	708.929
Trappevask	278.428	315.000	315.000	274.648
Vinduespolering	64.956	50.000	65.000	64.313
Rottebekæmpelse	13.313	1.000	1.000	0
Gårdsplads og vej	0	10.000	10.000	0
Graffitijernelse	0	10.000	10.000	0
Bortkørsel af affald	8.800	4.000	4.000	0
Snerydning	0	20.000	20.000	0
Andre renholdelsesomkostninger	0	35.000	35.000	1.856
I alt	1.074.426	1.155.000	1.170.000	1.049.746

11. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	371.418	371.000	382.600	296.617
Administrationshonorar tidl. adm.	0	0	0	73.031
Udarbejdelse og revision af årsrapport	47.750	46.000	49.300	46.250
Bankgebyr og andre gebyrer	24.595	26.000	26.000	26.780
Kopiering og kontorartikler	52.170	20.000	20.000	43.416
Andre abonnementer (videoovervågning)	23.348	73.000	73.000	43.467
I alt	519.281	536.000	550.900	529.561

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

12. Øvrige foreningsomkostninger

Flyttehonorar, overdragelser	0	2.000	0	24.000
Valuarvurdering	19.000	19.000	19.000	18.500
ABF kontingent	16.638	16.000	17.000	15.950
Møder og generalforsamling	35.424	10.000	10.000	25.196
Tilsyn/rådgivning	34.491	0	0	79.784
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	35.550	28.000	31.500	27.650
Telefon	5.698	7.000	7.000	8.120
Internet	0	5.000	5.000	0
Repræsentation	8.136	9.000	9.000	5.479
Bidrag til arrangementer og kurser	8.086	5.000	5.000	4.600
Øvrige foreningsomkostninger	2.420	11.000	11.000	0
Arbejdsweekend	0	0	0	1.325
Kørselsgodtgørelse	242	0	0	1.357
Lejetab	198	0	0	0
I alt	165.883	112.000	114.500	211.961

13. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	168.738	169.000	158.000	179.384
Renter, pengeinstitutter	24.000	25.000	25.000	24.000
Renter, andre	790	0	0	0
I alt	193.528	194.000	183.000	203.384

14. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	2.479	5.000	5.000	4.312
Regulering af skat fra tidligere år	0	0	0	2
I alt	2.479	5.000	5.000	4.314

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

14. Selskabsskat - fortsat -

Selskabsskat i balancen:

Selskabsskat pr. 01.01.24	4.312	1.927
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	0	-1.927
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	4.312	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	2.479	4.312
Selskabsskat i alt	6.791	4.312

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

15. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.24	14.158.374	14.158.374
Kostpris pr. 31.12.24	14.158.374	14.158.374
Opskrivninger pr. 01.01.24	356.341.626	288.841.626
Opskrivninger i året	11.000.000	67.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	367.341.626	356.341.626
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	381.500.000	370.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	195.000.000	195.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2024 i henhold til vurdering af 31. december 2024 af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde og Filip Cutic fra STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 195.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,05 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

16. Tilgodehavende hos beboere

Restancer	48.756	48.609
Fraflyttere, udlæg m.v.	2.687	12.987
Vurdering af boliger	6.875	24.313
Håndværkerudgifter, fraflyttere	17.138	18.238
I alt	75.456	104.147

17. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	6.938	879
Tilgodehavende anden ejendom	0	28.500
Tilgodehavende dobbeltbetalinger	0	60.593
Mellemregning med tidl. adm.	5.730	5.730
Øvrige andre tilgodehavender i alt	12.668	95.702

18. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee	90.466	90.132
Forudbetalt forsikring	66.438	61.225
Forudbetalt BWT	5.791	0
I alt	162.695	151.357

19. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Rente, gæld % p.a.	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Kassebeholdning		0	1.028
Nordea Bank A/S, foreningskonto		8.940	9.903
Nordea Bank A/S (kassekreditmaks. kr. 1.200.000)	9,75%	5.694.742	5.610.501
I alt		5.703.682	5.621.432

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01.24	81.166.704	26.895.524
Overført til/fra overført resultat	12.753.595	54.271.180
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.24	93.920.299	81.166.704

21. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.01.24	37.818	34.218
Årets hensættelse	3.600	3.600
Hensættelse pr. 31.12.24	41.418	37.818

22. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Realkredit Danmark Lån 037: Kontantlån, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1,0 pct. p.a.	2.094.000	96,05	5 år og 3 mdr.	1,5308%	17.464	143.076	787.666	767.472	787.666
Realkredit Danmark Lån 039: Kontantlån, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1,5 pct. p.a.	1.851.000	93,35	10 år og 6 mdr.	1,8032%	25.138	90.417	1.054.104	999.619	1.054.104
Realkredit Danmark Lån 042: Kontantlån, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 0,5 pct. p.a.	3.872.000	84,44	14 år og 3 mdr.	0,7552%	36.937	193.350	2.918.658	2.509.503	2.918.658
Realkredit Danmark Lån 043: Kontantlån, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1,0 pct. p.a.	2.417.000	79,91	20 år og 6 mdr.	1,1412%	32.826	85.978	1.996.298	1.617.615	1.996.298
Realkredit Danmark Lån 044: Kontantlån, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1,0 pct. p.a.	4.111.000	79,91	22 år og 9 mdr.	1,1304%	56.371	132.727	3.461.414	2.805.577	3.461.414
Gæld til realkreditinstitutter i alt					168.736	645.548	10.218.140	8.699.786	10.218.140

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	---------------------------------	------------------	------------------	---------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	10.218.140	653.349	9.564.791	6.871.303
I alt	10.218.140	653.349	9.564.791	6.871.303

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

23. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	47.750	51.500
Valuarvurdering	19.000	18.500
Bloch Ejd. december	0	59.077
Andre kreditorer	1.058.569	202.173
I alt	1.125.319	331.250

24. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:

Opkrævet acontovarme	1.864.920	1.881.747
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.723.350	-1.341.550
Overskud overført til resultatopgørelsen	-141.570	-540.197

Varmeregnskab i alt	0	0
---------------------	---	---

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.524	20.181
--------------------------------	-------	--------

Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	2.524	20.181
---	-------	--------

Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	11.002	34.598
Andelsoverdragelse m.v.	0	2.199.583
Tilbageholdt beløb	30.000	30.651
Vurderingshonorar	42.000	30.000

Øvrig anden gæld i alt	83.002	2.294.832
------------------------	--------	-----------

Anden gæld, kortfristet i alt	85.526	2.315.013
-------------------------------	--------	-----------

25. 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 1 lejlighed siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlem.

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut med maksimum 1.200 t.kr.

26. 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 14.345.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.230 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	280.621.246
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.218.140
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.699.786
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	1.518.354
Samlet andelsværdi	282.139.600
Fordelingstal er areal	15.815
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.840,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 16. april 2024)	17.840,00

28. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Antal m2 pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
	19	56	1.064	999.040	18.981.760
	30	59	1.770	1.052.560	31.576.800
	2	65	130	1.159.600	2.319.200
	10	68	680	1.213.120	12.131.200
	5	69	345	1.230.960	6.154.800
	30	70	2.100	1.248.800	37.464.000
	5	71	355	1.266.640	6.333.200
	51	80	4.080	1.427.200	72.787.200
	5	82	410	1.462.880	7.314.400
	5	84	420	1.498.560	7.492.800
	5	86	430	1.534.240	7.671.200
	1	89	89	1.587.760	1.587.760
	5	90	450	1.605.600	8.028.000
	5	91	455	1.623.440	8.117.200
	4	96	384	1.712.640	6.850.560
	5	97	485	1.730.480	8.652.400
	4	98	392	1.748.320	6.993.280
	5	104	520	1.855.360	9.276.800
	10	114	1.140	2.033.760	20.337.600
	1	116	116	2.069.440	2.069.440
I alt	207		15.815		282.139.600

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

29. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	207	207	15.799	15.799	15.799
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	1	80	80	80
B4 Erhvervslejemål	2	2	172	172	172
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	210	210	16.051	16.051	16.051

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

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

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:
1969

D2 Ejendommens opførelsesår:
1926

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.200.000.

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

Ja Nej

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

		DKK pr. kvm			
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	381.500.000	370.500.000	23.768	23.083
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	93.920.299	81.166.704	5.851	5.057
				31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			25	22
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%			97	96
				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	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	685.818	672.370	521	511
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	3.602	3.537	3	3

29. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	17.858	17.858
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	438	565
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	18.296	18.423

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	127	203	79
R Årets afdrag	41	40	40

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	66	142
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	71	0	20
M3 Vedligeholdelse i alt	114	66	162

30. 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 rentekomkostninger.

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

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

30. 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 indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

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

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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 indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

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

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2024

		<u>31/12 2024</u> kr.
Disponible beløb:		
Tilgodehavende hos beboere	75.400	
Andre tilgodehavender	12.600	
Periodeafgrænsningsposter	162.700	
Likvide beholdninger	<u>5.703.700</u>	5.954.400
Diverse gældsposter:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.125.300	
Selskabsskat	6.800	
Anden gæld	85.500	
Modtagne forudbetalinger og deposita	1.435.800	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>41.400</u>	<u>2.694.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2024		<u><u>3.259.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2024		1.896.400
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>1.363.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2024		<u><u>3.259.600</u></u>
Likviditetsudvikling i budget 2025:		
Budget 2025 (ekskl. næste års afdrag)		1.659.300
Næste års afdrag		<u>-653.300</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2025		<u><u>4.265.600</u></u>