

ANDELSBOLIGFORENINGEN BANGSBO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bangsbo Jyllingevej 21-37, Kaløvej 24-28, Høgholtvej 2-16 og Bangsbovej 73-77 2720 Vanløse Ejendomme: matr. nr. 2721 Vanløse, København CVR-nr.: 64 05 45 11 Stiftet: 23. august 1926 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tonny Fischer, formand Jakob Demedluk Bindstet Helle Andst Schæbel Lise Lotte Tang Rasmussen Lena Hounde
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Bangsbo.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2025

Bestyrelse:

Tonny Fischer
Formand

Jakob Demedluk Bindslet

Helle Andst Schæbel

Lise Lotte Tang Rasmussen

Lena Hounde

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bangsbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. 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 2024.

København, den 4. marts 2025

Administrator:

Skovgaard Alsig Advokater



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bangsbo

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Foreningen har indtægt på over t.kr. 50 ved udlejning af mobilantenneplads. Udlejningen er derfor momspligtig. Foreningen er momsregistreringspligtig, men er ikke registreret, hvorfor momslovgivningen er overtrådt og ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 4. marts 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44528045

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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 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.

Indtægter fra fælleshus og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

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 indtægter består af renter af bankindestående.

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

Skat

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 ophør af erhvervsudlejningen.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, 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 til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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). 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.

Skyldig 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.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 16, 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.

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

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift m.m.....	1	6.116.141	5.947.000	5.967.059
Lejeindtægter.....	2	246.388	241.000	240.696
Øvrige indtægter.....		3.000	2.000	3.056
INDTÆGTER.....		6.365.529	6.190.000	6.210.811
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-1.620.648	-1.673.000	-1.582.368
Renholdelse.....	4	-1.220.918	-1.264.000	-1.166.188
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-828.315	-850.000	-946.037
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-687.403	-700.000	-252.750
Administrationsomkostninger.....	7	-511.263	-586.000	-548.483
OMKOSTNINGER.....		-4.868.547	-5.073.000	-4.495.826
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.496.982	1.117.000	1.714.985
Andre finansielle indtægter.....	8	29.236	20.000	21.934
Andre finansielle omkostninger.....	9	-379.074	-386.000	-395.901
Finansielle poster.....		-349.838	-366.000	-373.967
RESULTAT FØR SKAT.....		1.147.144	751.000	1.341.018
Skat af årets resultat.....		-16.559	0	-8.492
ÅRETS RESULTAT.....		1.130.585	751.000	1.332.526
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.130.585	751.000	1.332.526
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.334.853	-1.330.000	-1.322.103
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-204.268	-579.000	10.423



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		57.860.957	57.860.957
Materielle anlægsaktiver.....	10	57.860.957	57.860.957
ANLÆGSAKTIVER.....		57.860.957	57.860.957
Individuelle altaner, 2 bankkonti hos Nordea.....		36.292	234.326
Andre tilgodehavender.....		23.963	60.520
Periodeafgrænsningsposter.....		158.981	145.650
Antenneregnskab.....		50.724	52.324
Tilgodehavender.....		269.960	492.820
Likvide beholdninger.....	11	3.543.291	6.791.421
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.813.251	7.284.241
AKTIVER.....		61.674.208	65.145.198



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		61.700	61.700
Overført resultat.....		23.328.835	22.177.018
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		23.390.535	22.238.718
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		9.978.767	10.000.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		9.978.767	10.000.000
ANDRE RESERVER.....		9.978.767	10.000.000
EGENKAPITAL.....		33.369.302	32.238.718
Prioritetsgæld.....	12	25.921.724	27.269.454
Deposita og forudbetalt leje.....		25.294	24.676
Langfristede gældsforpligtelser.....		25.947.018	27.294.130
Prioritetsgæld.....	12	1.347.729	1.334.853
Mellemregning med beboere.....		681.864	3.260.590
Mellemregning med beboere, individuelle altaner.....		36.291	234.326
Selskabsskat.....		15.906	8.492
Anden gæld.....	13	143.356	291.335
Varmeregnskab.....		132.742	482.754
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.357.888	5.612.350
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.304.906	32.906.480
PASSIVER.....		61.674.208	65.145.198
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	61.700	61.700
	61.700	61.700
Overført resultat mv.		
Primo.....	22.177.017	19.283.995
Overførsel til/fra andre reserver.....	21.233	1.560.497
Årets resultat.....	1.130.585	1.332.526
	23.328.835	22.177.018
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	23.390.535	22.238.718
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	10.000.000	11.560.497
Overførsel til/fra overført resultat.....	-21.233	-1.560.497
	9.978.767	10.000.000
Andre reserver (ikke bunden).....	9.978.767	10.000.000
ANDRE RESERVER.....	9.978.767	10.000.000
EGENKAPITAL.....	33.369.302	32.238.718



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	6.102.341	5.942.000	5.941.859	
Lejeindtægt, fælleshus medlemmer.....	13.800	5.000	25.200	
	6.116.141	5.947.000	5.967.059	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, erhverv.....	52.463	52.000	52.121	
Lejeindtægt, antennepositioner.....	193.925	189.000	188.575	
	246.388	241.000	240.696	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	1.042.501	1.043.000	1.014.108	
Vand.....	374.296	400.000	356.670	
El.....	25.346	50.000	39.861	
Forsikringer.....	178.505	180.000	171.729	
	1.620.648	1.673.000	1.582.368	
Renholdelse				4
Vinduespolering.....	0	0	20.700	
Snerydning, grus og saltning.....	6.552	10.000	2.645	
Rengøring.....	262.662	280.000	262.884	
Renovation m.m.....	522.098	524.000	446.979	
Gård og anlæg.....	0	0	1.225	
Andre udgifter, ejendomsfunktionær.....	0	0	37.427	
Løn, varmemester.....	379.540	450.000	340.198	
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	0	0	6.745	
Pension.....	43.277	0	43.173	
Sociale bidrag.....	4.174	0	4.212	
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.615	0	0	
	1.220.918	1.264.000	1.166.188	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	483.175	0	548.784	
Kloakarbejde.....	67.696	0	159.641	
Murer.....	27.788	0	40.647	
Tømrer og snedker.....	0	0	1.615	
Elektriker.....	38.481	0	26.223	
Varmeanlæg.....	74.624	0	53.469	
Låseservice.....	27.785	0	33.931	
Nøgler og skilte.....	-629	0	-1.218	
Glarmester.....	0	0	2.170	
Småanskaffelser.....	3.343	0	1.929	
Gård og anlæg.....	20.565	0	17.741	
Asfaltbump.....	0	0	37.500	
Diverse vedligeholdelse.....	85.487	850.000	23.605	
	828.315	850.000	946.037	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Malet køkkentrappe.....	170.000	0	112.500	
Renovering af trapper.....	147.750	200.000	0	
Udskiftning af linoleum.....	0	0	140.250	
Fjernvarmeventiler.....	369.653	500.000	0	
	687.403	700.000	252.750	
Administrationsomkostninger				7
Administrationshonorar.....	210.256	213.000	210.417	
Revisor.....	57.625	57.000	56.000	
Anden rådgivning.....	0	20.000	4.303	
Kontingenter/Abonnementer.....	0	0	810	
Kontorhold.....	3.454	5.000	1.570	
Gebyrer m.m.....	25.351	25.000	23.598	
Telefon og internet.....	13.391	31.000	16.172	
Bestyrelseshonorar.....	146.400	150.000	146.400	
Møder og generalforsamling.....	12.970	15.000	12.214	
Fælleshus, omkostninger.....	0	10.000	14.978	
Drift, fælleslokaler m.m.....	-1.389	25.000	35.479	
Tilskud fester og kurser.....	2.475	10.000	10.292	
Repræsentation.....	1.900	5.000	2.149	
Diverse omkostninger.....	38.830	20.000	14.101	
	511.263	586.000	548.483	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	29.236	20.000	21.934	
	29.236	20.000	21.934	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				9
Prioritetsrenter.....	378.506	386.000	395.901	
Diverse renteomkostninger.....	568	0	0	
	379.074	386.000	395.901	
 Materielle anlægsaktiver				10
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2024.....			57.860.957	
Kostpris 31. december 2024.....			57.860.957	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....			57.860.957	
		2024	2023	
		kr.	kr.	
Likvide beholdninger				11
Nordea Danmark 2216 - 0109 105 066.....		1.420.120	3.669.192	
Nordea Danmark 2216 - 0109 105 058.....		52.056	51.114	
Nordea Danmark 2216 - 0306 123 068.....		2.070.686	2.070.686	
Nordea Danmark 2216 - 0270 105 890.....		429	429	
Nordea Danmark 2216 - 9035 719 250.....		0	1.000.000	
		3.543.291	6.791.421	



NOTER

					Note
Prioritetsgæld					12
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nordea Kredit.....	14.020.449	848.473	167.609	13.171.976	11.554.575
2. Nordea Kredit.....	14.583.858	486.380	210.897	14.097.477	11.748.856
	28.604.307	1.334.853	378.506	27.269.453	23.303.431
				2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....			1.347.729	1.334.853	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			25.921.724	27.269.454	
			27.269.453	28.604.307	
Restgæld efter 5 år.....			20.399.513	21.800.017	
Informationer om indregnede lån					
1. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 17.755, rentesats 0,87% p.a., restløbetid 14,5 år					
2. Nordea Kredit konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 16.505, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 25 år					
				2024 kr.	2023 kr.
Anden gæld					13
A-skat og ATP mv.....			21.792	47.134	
Feriepengeforpligtelse.....			16.165	23.053	
Skyldig revisor.....			57.625	56.000	
Diverse omkostningskreditorer.....			47.774	165.148	
			143.356	291.335	
Eventualposter mv.					14
Andelshaverne hæftelsesforhold					
Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån tilpengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Kredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.					
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.					
Ophørsbeskatning					
I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da det ikke forventes, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.					



NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.269, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 57.861. Ejendommens værdi udgør t.kr. 219.800 i henhold til fastlåst valuarvurdering.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav, samt t.kr. 500 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2024		31-12-2023		31-12-2022	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR	Areal m ²	BBR	Areal m ²
B1	Andelsboliger	155	12.080	12.080	12.080	12.080
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	399	91	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	4	0	0	0	0
B6	I alt	160	12.479	12.171	12.171	12.171

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1926
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
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. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		219.800.000	17.614
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		9.978.767	800
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	515
H2 Erhvervslejeindtægter	4
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	71	110	94

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.670
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.027
K3 Teknisk andelsværdi	17.697

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	69	78	66
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	76	21	55
M3 Vedligeholdelse i alt	145	99	121

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51 %
Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens fastholdte vurdering)	87 %

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	108	109	111



NOTER

Note

17

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.390.535.

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 10).....	57.860.957
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	219.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	181.000.000

Herudover er det vedtaget, at der kan ske pristalsregulering af den offentlige ejendomsvurdering fra 2014, der vil betyde et tillæg til værdien i nr. 3 ovenfor.

Ejendommen blev den 22. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 219.800.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		23.390.535
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	219.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>57.860.957</u>	161.939.043
Bogført værdi prioritetsgæld.....	27.269.453	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>23.303.431</u>	3.966.022
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		189.295.600
	<u>189.295.600</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	61.700	3.068,00

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:

$$\frac{189.295.600}{61.700} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 69 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3.068,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 3.063,00.



NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
20	300,00	6.000,00	920.400	18.408.000
23	312,50	7.187,50	958.750	22.051.250
15	325,00	4.875,00	997.100	14.956.500
5	337,50	1.687,50	1.035.450	5.177.250
3	350,00	1.050,00	1.073.800	3.221.400
2	362,50	725,00	1.112.150	2.224.300
20	375,00	7.500,00	1.150.500	23.010.000
31	387,50	12.012,50	1.188.850	36.854.350
7	400,00	2.800,00	1.227.200	8.590.400
3	500,00	1.500,00	1.534.000	4.602.000
8	550,00	4.400,00	1.687.400	13.499.200
5	600,00	3.000,00	1.840.800	9.204.000
3	625,00	1.875,00	1.917.500	5.752.500
2	650,00	1.300,00	1.994.200	3.988.400
2	675,00	1.350,00	2.070.900	4.141.800
2	725,00	1.450,00	2.224.300	4.448.600
2	750,00	1.500,00	2.301.000	4.602.000
1	775,00	775,00	2.377.700	2.377.700
1	712,50	712,50	2.185.950	2.185.950
155		61.700,00		189.295.600



BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET

Likviditetsoversigt (ikke revideret)

Omsætningsaktiver 1. januar 2024.....	7.284.241
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 1. januar 2024.....	-4.302.175
Resultat i 2024.....	1.130.585
Årets betalte afdrag på prioritetsgælden.....	-1.334.853
LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2024.....	2.777.798
Omsætningsaktiver 31. december 2024.....	3.813.251
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 31. december 2024.....	-1.035.453
	2.777.798
Forventede afdrag på prioritetsgælden i 2025.....	-1.347.729
Forventet resultat i 2025.....	1.473.000
FORVENTET LIKVIDITET TIL RÅDIGHED PR. 31. DECEMBER 2025.....	2.903.069

Likviditetsoversigten er udarbejdet under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

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.”

Lena Hounde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f8d72691-4cb9-4101-8d4f-f1f3591e42fd

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-04 14:54:53 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Administrator

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

IP: 81.7.xxx.xxx

2025-03-04 15:58:59 UTC



Tonny Fischer

Bestyrelsesformand

Serienummer: dd6e8b45-ffa-4542-9f1d-b0e72498f0ae

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-04 16:34:13 UTC



Lise Lotte Tang Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25e6e36c-2f94-42b9-8c62-015601d853c2

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-03-04 17:20:41 UTC



Helle Andst Schæbel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6b23a364-aa30-4b92-b16b-c4424a437d77

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-03-05 14:32:10 UTC



Jakob Demediuk Bindslet

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 48df452e-ecc1-4f36-9249-2d81112cc73a

IP: 176.21.xxx.xxx

2025-03-05 19:48:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: KQFVN-ZJND4-BKW3L-NH0IS-YVEWK-TJ3EI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-03-05 20:39:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter