

ANDELSBOLIGFORENINGEN BREDAHL

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	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



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bredahl Bredahlsvej 2-8, Overskousvej 1-7, Lyshøj Allé 11-13 og Vigerslev Allé 70-74 2500 Valby Ejendomme: matr. nr. 1607 og 1693, Valby København CVR-nr.: 18 19 19 11 Stiftet: 2. april 1924 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Martin Houmann, formand Martin Brohauge, næstformand Thomas Jørn Henry Lias Büchmann Nielsen, kasserer Trine Pilgaard Jørgensen
Administrator	Foreningen er selvadministrerende Overskousvej 7A 2500 Valby
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 Bredahl.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2025

Bestyrelse:

Jan Martin Houmann
Formand

Martin Brohauge
Næstformand

Thomas Jørn

Henry Lias Büchmann Nielsen
Kasserer

Trine Pilgaard Jørgensen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bredahl

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bredahl 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 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. marts 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44528045

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bredahl 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 vaskeri, ventelistegebyrer 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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 salg af sidste udlejningslejlighed og 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10 år	0%
Driftsmidler.....	10 år	0%

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter obligationer, der ikke forventes afhændet. Disse obligationer måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og kasse.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. 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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, 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 19. 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

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift m.m.....	1	5.091.350	4.853.353	4.851.843
Lejeindtægter.....	2	166.159	192.717	192.717
Vaskeriindtægter.....		142.803	138.590	138.590
Øvrige indtægter.....	3	30.557	15.000	33.651
INDTÆGTER.....		5.430.869	5.199.660	5.216.801
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-1.094.489	-1.278.169	-1.070.101
Forbrugsafgifter.....	5	-354.045	-370.000	-419.769
Renholdelse.....	6	-1.001.914	-1.037.264	-1.003.534
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-568.806	-505.000	-1.103.733
Administrationsomkostninger.....	8	-568.249	-354.750	-456.741
Vaskeriomkostninger.....	9	-251.482	-135.000	-94.148
Afskrivninger.....		-4.813	0	-4.813
OMKOSTNINGER.....		-3.843.798	-3.680.183	-4.152.839
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.587.071	1.519.477	1.063.962
Andre finansielle indtægter.....	10	60.616	25.000	59.546
Andre finansielle omkostninger.....	11	-716.161	-577.996	-573.469
Finansielle poster.....		-655.545	-552.996	-513.923
RESULTAT FØR SKAT.....		931.526	966.481	550.039
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		931.526	966.481	550.039
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		931.526	966.481	550.039
Afdrag på prioritetsgæld.....		-486.621	0	-632.984
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer og driftsmidler inkl. vaskeri.....		37.759	0	37.759
Urealiseret kurstab, obligationer.....		0	0	138
LIKVIDITETSRESULTAT.....		482.664	966.481	-45.048



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		6.893.226	6.893.226
Tørretumblere.....		120.157	140.184
Vaskemaskiner.....		27.395	40.314
Fejemaskine.....		28.873	33.686
Materielle anlægsaktiver.....	12	7.069.651	7.107.410
Obligationer.....		11	58
Finansielle anlægsaktiver.....		11	58
ANLÆGSAKTIVER.....		7.069.662	7.107.468
Andre tilgodehavender.....		126.347	6.519
Periodeafgrænsningsposter.....		160.025	130.025
Tilgodehavender.....		286.372	136.544
Likvide beholdninger.....	13	2.973.093	7.171.467
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.259.465	7.308.011
AKTIVER.....		10.329.127	14.415.479



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		2.226.922	2.226.922
Overført resultat.....		-57.448.531	-57.536.266
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-55.221.609	-55.309.344
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		54.150.140	53.306.349
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		54.150.140	53.306.349
ANDRE RESERVER.....		54.150.140	53.306.349
EGENKAPITAL.....		-1.071.469	-2.002.995
Prioritetsgæld.....	14	8.972.731	14.206.728
Deposita, erhvervslejere.....		16.500	16.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.989.231	14.223.228
Prioritetsgæld.....	14	342.492	644.351
Mellemregning, beboere.....		1.812.288	1.155.816
Anden gæld.....	15	141.700	165.776
Varmeregnskab.....		114.885	229.303
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.411.365	2.195.246
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.400.596	16.418.474
PASSIVER.....		10.329.127	14.415.479
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	2.226.922	2.226.922
	2.226.922	2.226.922
Overført resultat mv.		
Primo.....	-57.536.266	-59.133.928
Overførsel til/fra andre reserver.....	-843.791	1.047.623
Årets resultat.....	931.526	550.039
	-57.448.531	-57.536.266
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-55.221.609	-55.309.344
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	53.306.349	54.353.972
Overførsel til/fra overført resultat.....	843.791	-1.047.623
	54.150.140	53.306.349
Andre reserver (ikke bunden).....	54.150.140	53.306.349
ANDRE RESERVER.....	54.150.140	53.306.349
EGENKAPITAL.....	-1.071.469	-2.002.995



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	5.057.990	4.819.993	4.818.483	
Kælderleje, andelshavere.....	33.360	33.360	33.360	
	5.091.350	4.853.353	4.851.843	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	126.717	126.717	126.717	
Lejeindtægt, erhverv.....	66.000	66.000	66.000	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-26.558	0	0	
	166.159	192.717	192.717	
Øvrige indtægter				3
Ventelistegebyrer.....	28.000	15.000	33.301	
Differencer, boligafgift og varme m.m.....	2.557	0	350	
	30.557	15.000	33.651	
Ejendomsskat og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	907.599	1.088.169	882.878	
Forsikringer.....	186.890	190.000	187.223	
	1.094.489	1.278.169	1.070.101	
Forbrugsafgifter				5
Elforbrug, fællesarealer.....	58.241	100.000	154.323	
Vandforbrug.....	295.804	270.000	265.446	
	354.045	370.000	419.769	
Renholdelse				6
Løn.....	408.578	500.000	416.259	
Pension.....	62.718	0	104.950	
Øvrig renholdelse.....	3.674	4.000	3.760	
Renovation.....	479.116	475.764	411.127	
AES m.m.....	998	0	444	
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	-233	0	-7.577	
ATP m.m.....	5.154	2.500	1.893	
Rengøring.....	17.107	5.000	24.701	
Containerleje.....	24.802	50.000	47.977	
	1.001.914	1.037.264	1.003.534	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
Blikkenslager.....	19.436	50.000	80.906	
Murer.....	0	50.000	0	
Snedker.....	13.411	30.000	0	
Elarbejde.....	39.783	30.000	15.269	
Maler.....	0	3.000	2.594	
Varmeanlæg.....	94.500	15.000	587.721	
Låseservice.....	4.701	5.000	23.740	
Kloak.....	14.973	25.000	7.742	
Dørtelefoner.....	0	5.000	68.613	
Glarmester.....	0	2.000	0	
Småanskaffelser.....	0	10.000	0	
Legeplads.....	0	30.000	0	
Tilskud til faldstammer.....	100.856	100.000	128.319	
Vedligeholdelse af kontor.....	0	10.000	0	
Opgangsrenovering.....	12.402	0	0	
Gårdmiljø.....	122.106	100.000	152.258	
Gårdrenovering.....	125.048	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	21.590	40.000	36.571	
	568.806	505.000	1.103.733	
Administrationsomkostninger				8
Revisorhonorar.....	67.875	67.250	67.250	
Transport.....	0	500	0	
Advokat.....	0	3.000	2.500	
Anden rådgivning.....	32.087	15.000	19.991	
Kontingenter.....	20.070	17.500	17.220	
Kontorhold.....	3.783	5.000	5.205	
Telefon og porto.....	3.110	3.500	3.855	
Bestyrelses honorar.....	108.000	120.000	138.000	
Fotokopiering.....	25.446	22.000	21.389	
Møder og generalforsamling.....	19.215	14.500	11.690	
Bankgebyrer m.m.....	31.262	18.000	17.680	
Omkostninger til IT.....	15.912	12.500	14.991	
Reguleringer ved salg af andel m.m.....	34.909	15.000	103.783	
Drift af fælleslokaler.....	0	5.000	0	
Fællesarbejder.....	0	10.000	0	
Fester.....	206.580	20.000	28.984	
Repræsentation.....	0	5.000	4.203	
Kursusomkostninger.....	0	1.000	0	
	568.249	354.750	456.741	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vaskeriomkostninger				9
Forbrugsmaterialer.....	57.996	45.000	0	
Elforbrug.....	50.000	45.000	0	
Vedligeholdelse.....	110.540	45.000	61.202	
Afskrivning vaskeri.....	32.946	0	32.946	
	251.482	135.000	94.148	
Andre finansielle indtægter				10
Renteindtægter bank.....	60.616	25.000	59.546	
	60.616	25.000	59.546	
Andre finansielle omkostninger				11
Renteomkostninger bank.....	1.544	2.300	1.289	
Prioritetsrenter.....	444.122	575.696	572.041	
Kurstab og låneomkostninger.....	253.212	0	0	
Urealiseret kurstab, værdipapirer.....	0	0	138	
Diverse renteomkostninger.....	17.283	0	1	
	716.161	577.996	573.469	
Materielle anlægsaktiver				12
		Grunde og bygninger	Tørretumblere	
Kostpris 1. januar 2024.....		6.893.226	200.265	
Kostpris 31. december 2024.....		6.893.226	200.265	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....		0	60.081	
Årets afskrivninger		0	20.027	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....		0	80.108	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		6.893.226	120.157	
		Vaskemaskiner	Fejemaskine	
Kostpris 1. januar 2024.....		129.178	48.125	
Kostpris 31. december 2024.....		129.178	48.125	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....		88.864	14.439	
Årets afskrivninger		12.919	4.813	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....		101.783	19.252	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		27.395	28.873	



NOTER

					Note
			2024 kr.	2023 kr.	
Likvide beholdninger					13
Arbejdernes Landsbank 5327 - 0000 354 777 (maks. t.kr. 1.000).....			1.860.360	2.046.206	
Arbejdernes Landsbank 5327 - 0000 358 888.....			50.601	21.000	
Arbejdernes Landsbank 5327 - 0007 717 891.....			1.057.871	5.100.000	
Kassekonto.....			4.261	4.261	
			2.973.093	7.171.467	
Prioritetsgæld					14
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit.....	5.202.702	153.468	137.011	0	0
2. Nykredit.....	4.481.591	154.747	142.650	4.326.844	4.208.551
3. Nykredit.....	5.166.786	178.406	164.460	4.988.379	4.852.001
	14.851.079	486.621	444.121	9.315.223	9.060.552
				2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				342.492	644.351
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				8.972.731	14.206.728
				9.315.223	14.851.079
Restgæld efter 5 år.....				7.504.007	11.371.109
Informationer om indregnede lån					
1. Nykredit konvertibelt Cibor6 obligationslån, rentemaks 5%, variabel rente med afdrag, hovedstol t.kr. 10.699, indfriet.					
2. Nykredit konvertibelt 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 5.638, rentesats 2,77% p.a., restløbetid 20,5 år.					
3. Nykredit konvertibelt 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 6.500, rentesats 2,77% p.a., restløbetid 20,5 år.					



NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Anden gæld			15
A-skat og ATP m.v.....	65.501	75.846	
Feriepengeforpligtelse.....	7.074	7.307	
Skyldige pensioner.....	0	15.373	
Skyldigt revisor.....	69.125	67.250	
	141.700	165.776	

Eventualposter mv.

16

Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Bestyrelsen har oplyst, at Nykredit og Arbejdernes Landsbank ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer samt ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. t.kr. 1.000 til sikkerhed for kassekrediten.

Der er tinglyst fire afgiftspantebreve på i alt t.kr. 12.323, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.315, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 7.070. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør t.kr. 111.000.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringen dækker i alt t.kr. 15.000, dog maksimalt t.kr. 500 pr. sag.

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	126	9.938	9.938	9.938
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	197	197	197
B4	Erhvervslejemål	2	30	30	30
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	8	222	0	0
B6	I alt	138	10.387	10.165	10.165

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				☒
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Kan ikke beskrives				

D1	Foreningens stiftelsesår	1924
D2	Ejendommens opførelsesår	1924

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			☒
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.000.000	10.686	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	54.150.140	5.213	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		49	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	533
H2	Erhvervslejeindtægter	7
H3	Boliglejeindtægter	13

		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)	74	55	94

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	4.930
K2	Gæld - omsætningsaktiver	819
K3	Teknisk andelsværdi	5.749

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	109	109	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	109	109	55

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-65 %
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens off. vurdering)	90 %

		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)	70	64	49

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. -55.221.609.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	7.222.669
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	111.000.000

Herudover kan der ske pristalsregulering af den offentlige ejendomsvurdering, der vil betyde et tillæg til værdien i nr. 3 ovenfor.

Ejendommen blev den 1. oktober 2019 vurderet til kr. 111.000.000 som offentlig ejendomsvurdering.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor vurderingen 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 kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....	-55.221.609
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	111.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>7.040.778</u>
	103.959.222
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.315.223
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.060.552</u>
	254.671
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	48.992.284
	<u>48.992.284</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>2.226.922</u>
	22,00

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:

$$\frac{48.992.284}{2.226.922} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 22,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 22,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andele på 58 m2	1	12.650	12.650	278.300	278.300
Andele på 64 m2.....	24	14.212	341.088	312.664	7.503.936
Andele på 67 m2	10	14.894	148.940	327.668	3.276.680
Andele på 69 m2	5	15.334	76.670	337.348	1.686.740
Andele på 72 m2	23	16.016	368.368	352.352	8.104.096
Andele på 72 m2	1	21.758	21.758	478.676	478.676
Andele på 73 m2	4	16.214	64.856	356.708	1.426.832
Andele på 73 m2	1	19.048	19.048	419.056	419.056
Andele på 78 m2	5	17.336	86.680	381.392	1.906.960
Andele på 82 m2	13	18.216	236.808	400.752	5.209.776
Andele på 82 m2	1	19.122	19.122	420.684	420.684
Andele på 82 m2	1	18.898	18.898	415.756	415.756
Andele på 85 m2	4	18.898	75.592	415.756	1.663.024
Andele på 86 m2	5	19.118	95.590	420.596	2.102.980
Andele på 87 m2	2	19.316	38.632	424.952	849.904
Andele på 87 m2	1	20.817	20.817	457.974	457.974
Andele på 87 m2	1	21.890	21.890	481.580	481.580
Andele på 87 m2	1	24.035	24.035	528.770	528.770
Andele på 88 m2	5	19.558	97.790	430.276	2.151.380
Andele på 105 m2	5	23.320	116.600	513.040	2.565.200
Andele på 107 m2	4	23.760	95.040	522.720	2.090.880
Andele på 112 m2	4	24.860	99.440	546.920	2.187.680
Andele på 114 m2	5	25.322	126.610	557.084	2.785.420
	126		2.226.922		48.992.284

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.”

Martin Bjarke Brohauge

Næstformand

Serienummer: 1884f716-37fb-4abb-b873-180b3dd69c2c

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-23 15:07:45 UTC



Thomas Jørn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3d9a3b2b-28c6-4023-9692-a4c3e9fcd902

IP: 194.62.xxx.xxx

2025-03-23 15:09:29 UTC



Henry Lias Büchmann Nielsen

Kasserer

Serienummer: ce4a53dd-422c-473a-99c4-3d07bfa11d5a

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-03-25 11:17:26 UTC



Jan Martin Houmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: d44785e0-f427-49a0-bd16-6e8920487d32

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-03-25 15:35:35 UTC



Trine Pilgaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25bcd80c-ee4e-4322-9581-d39b9c1421e1

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-03-26 10:21:11 UTC



Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 86.58.xxx.xxx

2025-03-26 10:32:02 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