

A/B Magasingården

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 27 80 65 54

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 32

Andelsboligforeningen

A/B Magasingården
c/o BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

Hjemsted: Hvidovre
CVR-nr.: 27 80 65 54
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Leif Andresen, formand
Jens Henrik Hasemann
Kjeld Ibarra-Hansen
Pia Munk Olsen
Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS
Hillerødvej 34
3540 Lyngø

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for A/B Magasingården.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 11. april 2025

Bestyrelse

Leif Andresen
Formand

Jens Henrik Hasemann

Kjeld Ibarra-Hansen

Pia Munk Olsen

Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS

Til medlemmerne i A/B Magasingården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Magasingården for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 11. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive A/B Magasingården.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7,25%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 80.136 pr. 31.12.24. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.301.621 mod DKK 1.237.591 sidste år for tiden 01.01.23 - 31.12.23.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2024 DKK	Ikke revideret budget	2023 DKK
			2024 DKK	
	Boligafgifter	2.380.800	2.380.800	2.360.799
1	Andre indtægter	36.971	0	8.599
	Indtægter i alt	2.417.771	2.380.800	2.369.398
2	Vedligeholdelse, løbende	-177.392	-220.000	-203.958
3	Ejendomsskat og forsikringer	-221.510	-231.600	-215.044
4	Forbrugsafgifter	-107.670	-108.700	-107.931
5	Renholdelse	-43.595	-35.000	-26.495
	Kontingenter og abonnementer	-7.504	-7.300	-7.184
6	Administrationsomkostninger	-94.774	-104.000	-93.002
7	Øvrige foreningsomkostninger	-16.500	-21.000	-21.000
	Grundejerforening	-77.631	-77.600	-70.574
	Omkostninger i alt	-746.576	-805.200	-745.188
	Resultat før finansielle poster	1.671.195	1.575.600	1.624.210
	Finansielle indtægter	71.620	60.000	63.464
8	Finansielle omkostninger	-441.194	-434.000	-450.083
	Finansielle poster i alt	-369.574	-374.000	-386.619
	Årets resultat	1.301.621	1.201.600	1.237.591

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.209.373	1.209.400	1.200.977
Overført restandel af årets resultat	92.248	-7.800	36.614
I alt	1.301.621	1.201.600	1.237.591

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	80.136.000	77.442.000
Materielle anlægsaktiver i alt		80.136.000	77.442.000
Anlægsaktiver i alt		80.136.000	77.442.000
	Tilgodehavende hos beboere	6.371	1.163
	Andre tilgodehavender	3.866	3.866
10	Periodeafgrænsningsposter	34.388	63.909
Tilgodehavender i alt		44.625	68.938
Likvide beholdninger		1.904.815	1.791.845
Omsætningsaktiver i alt		1.949.440	1.860.783
Aktiver i alt		82.085.440	79.302.783

PASSIVER

Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Indskudskapital	10.124.000	10.124.000
Reserve for opskrivninger	28.123.014	25.429.014
Overført resultat	-4.670.913	-3.482.836
Egenkapital før andre reserver	33.576.101	32.070.178
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	9.900.000	7.500.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.070.000	1.980.000
Reserveret til imødegåelse af kurs-regulering af prioritetsgæld	8.297.000	9.162.000
Andre reserver i alt	20.267.000	18.642.000
Egenkapital i alt	53.843.101	50.712.178
11 Gæld til realkreditinstitutter	25.435.950	25.794.108
12 Modtagne forudbetalinger og deposita	438.067	441.425
Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.874.017	26.235.533
11 Gæld til realkreditinstitutter	1.222.855	1.209.373
11 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.015.697	1.017.644
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.684	57.059
14 Anden gæld	68.086	70.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.368.322	2.355.072
Gældsforpligtelser i alt	28.242.339	28.590.605
Passiver i alt	82.085.440	79.302.783

- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 16 Beregning af andelsværdi
 17 Fordeling af andelsværdi m.v.
 18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af værdi- fordingelse af ejendommen	Reserveret til vedligeholdel- se af ejendommen	Reserveret til imødegåelse af kurs- regulering af prioritets- gæld
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	10.124.000	24.367.014	-3.560.333	6.500.000	1.840.000	11.200.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.062.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-2.058.093	0	0	0
Regulering af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-140.000	0	140.000	0
Regulering af reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	2.038.000	0	0	-2.038.000
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdifordingelse af ejendommen	0	0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.237.590	0	0	0
Saldo pr. 31.12.23	10.124.000	25.429.014	-3.482.836	7.500.000	1.980.000	9.162.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	10.124.000	25.429.014	-3.482.836	7.500.000	1.980.000	9.162.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.694.000	0	0	0	0
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-864.698	0	0	0
Regulering af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-90.000	0	90.000	0
Regulering af reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	865.000	0	0	-865.000
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdifordingelse af ejendommen	0	0	-2.400.000	2.400.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.301.621	0	0	0
Saldo pr. 31.12.24	10.124.000	28.123.014	-4.670.913	9.900.000	2.070.000	8.297.000

Pengestrømsopgørelse

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat	1.301.621	1.237.591
Tilgodehavender	24.313	-128
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.714	-30.305
Deposita	-3.358	0
Pengestrømme fra driften	22.669	-30.433
Frie pengestrømme	1.324.290	1.207.158
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.209.373	-1.200.977
Pengestrømme fra finansiering	-1.209.373	-1.200.977
Årets samlede pengestrømme	114.917	1.243.772
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	774.201	768.020
Likvide beholdninger ved årets slutning	889.118	774.201
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.904.815	1.791.845
Gæld til øvrige kreditinstitutter	-1.015.697	-1.017.644
I alt	889.118	774.201

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Andre indtægter

Gebyrer, navneskilte	450	0	0
Gebyrer, havedage	13.920	0	7.491
Gebyrer, overdragelser	22.169	0	0
Resultat af bredbånd	432	0	1.108
I alt	36.971	0	8.599

2. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	2.941	0	1.780
Elektriker	22.990	0	6.016
Kloak	4.081	0	0
Have- og gårdanlæg	5.042	0	1.345
Låseservice og navneskilte	8.461	0	0
Elevator	34.353	0	31.319
Døre og vinduer	96.275	0	163.498
Ventilationsanlæg	3.249	0	0
Budget		220.000	
I alt	177.392	220.000	203.958

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	155.607	155.600	151.369
Forsikringer	65.903	76.000	63.675
I alt	221.510	231.600	215.044

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	23.999	25.000	25.225
Renovation m.v.	83.671	83.700	82.706
I alt	107.670	108.700	107.931

5. Renholdelse

Viceværtsservice	43.595	35.000	26.495
I alt	43.595	35.000	26.495

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesweb	1.319	0	911
Kontorartikler, porto m.v.	199	0	1.681
Møder og arrangementer	9.948	12.000	8.683
Administration	52.000	52.000	52.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	19.500	22.625
Advokathonorar	0	10.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	7.361	10.000	6.554
Gaver og blomster	947	500	548
I alt	94.774	104.000	93.002

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	16.500	21.000	21.000
I alt	16.500	21.000	21.000

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	374.008	374.000	386.619
Renter, bankkonto	67.186	60.000	63.464
I alt	441.194	434.000	450.083

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	52.012.986	52.012.986
Kostpris pr. 31.12.24	52.012.986	52.012.986
Opskrivninger pr. 01.01	25.429.014	24.367.014
Opskrivninger i året	2.694.000	1.062.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	28.123.014	25.429.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	80.136.000	77.442.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2024	57.000.000	57.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 7,25%. Diskonteringsfaktor svarer til det forretningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,365 til kr. 2,951, svarende til 11%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen §5, stk. 2 litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	0	33.168
Forudbetalt YouSee abonnement	25.839	25.173
Forudbetalt ABF kontingent	5.808	5.568
Øvrige forudbetalte omkostninger	2.741	0
I alt	34.388	63.909

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid	Nominal restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter:					
0,697284% Nordea					
Realkredit, kontantlån, fondskode 2048701	39.451.000	26,25	34.955.688	26.658.805	27.003.481
Gæld til realkreditinstitutter i alt			34.955.688	26.658.805	27.003.481
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet:					
Nordea, kassekredit			1.017.644	1.015.697	1.017.644
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt			1.017.644	1.015.697	1.017.644
I alt			35.973.332	27.674.502	28.021.125

11. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

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	26.658.805	1.222.855	25.435.950	28.718.782
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.015.697	1.015.697	0	0
I alt	27.674.502	2.238.552	25.435.950	28.718.782
			31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

12. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	438.067	441.425
I alt	438.067	441.425

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig el	4.707	4.238
Hvidovre El ApS	17.416	0
Afsat til valuarvurdering	16.500	21.000
Afsat til revisor	22.000	21.000
Øvrige skyldige kreditorer	1.061	10.821
I alt	61.684	57.059

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
14. Anden gæld		
Internetregnskab:		
Opkrævet acontonetværk	119.724	113.608
Afholdte udgifter til netværk	-119.292	-112.500
Driftsførsel af årets resultat	-432	-1.108
Internetregnskab i alt	0	0
Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	285.650	284.880
Afholdte udgifter til opvarmning	-241.892	-212.561
Afregning af varme	-14.927	-28.549
Varmeregnskab i alt	28.831	43.770
Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	164.050	164.400
Afholdte udgifter til vand	-113.163	-137.174
Afregning af vand	-28.529	0
Vandregnskab i alt	22.358	27.226
Antenneregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	97.514	89.962
Afholdte udgifter til forbrug	-97.514	-89.962
Antenneregnskaber i alt	0	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	16.897	0
Øvrig anden gæld i alt	16.897	0
Anden gæld, kortfristet i alt	68.086	70.996

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 39.451. Restgælden pr. 31. december 2024 udgør t.DKK 34.956, mens ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 80.136.

Foreningen har stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	33.576.101
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-80.136.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	80.136.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	27.674.502
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-27.674.502
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	0
Samlet andelsværdi	33.576.101
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.124.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,316
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 23.04.24)	3,168

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	Beboelsesandel	2	199.000	398.000	659.884	1.319.768
	Beboelsesandel	2	209.000	418.000	693.044	1.386.088
	Beboelsesandel	1	249.000	249.000	825.684	825.684
	Beboelsesandel	3	269.000	807.000	892.004	2.676.012
	Beboelsesandel	6	285.000	1.710.000	945.060	5.670.360
	Beboelsesandel	2	294.000	588.000	974.904	1.949.808
	Beboelsesandel	3	329.000	987.000	1.090.964	3.272.892
	Beboelsesandel	1	339.000	339.000	1.124.124	1.124.124
	Beboelsesandel	4	349.000	1.396.000	1.157.284	4.629.136
	Beboelsesandel	5	399.000	1.995.000	1.323.084	6.615.420
	Beboelsesandel	2	409.000	818.000	1.356.244	2.712.488
	Beboelsesandel	1	419.000	419.000	1.389.404	1.389.404
	afrunding	0	0	0	0	4.917
	I alt	32	3.749.000	10.124.000	12.431.684	33.576.101

18. 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	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	32	2.910	2.910
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	32	2.910	2.910
C1	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien: Det oprindelige indskud			
C2	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift: Det oprindelige indskud			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			
D1	Foreningens stiftelsesår: 2004			
D2	Ejendommens opførelsesår: 2004			
			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			

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

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, jf. note 16

80.136.000 77.442.000 27.538 26.612

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

20.267.000 18.642.000 6.965 6.406

31.12.24 31.12.23

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

25 24

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%

65 63

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

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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.380.800	2.360.799	818	811
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			11.538	11.021
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			9.035	9.186
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			20.573	20.207
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		447	425	462
R	Årets afdrag		416	413	410

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	61	70	26
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	61	70	26

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.588	19.588
Valuarvurdering	27.538	27.538
Anskaffelsesværdi (kostpris)	17.874	17.874
Foreslået andelskroneværdi	11.538	11.538
Reserver uden for andelskroneværdi	6.965	6.965

19. 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, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

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

19. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Leif Andresen

Navn returneret af MitId: Leif Andresen
Bestyrelsesformand
ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437
IP-adresse: 91.101.49.60:8678
Dato for underskrift: 11-04-2025 15:34:19 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jens Hasemann

Navn returneret af MitId: Jens Henrik Hasemann
Bestyrelsesmedlem
ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532
IP-adresse: 80.196.110.33:29160
Dato for underskrift: 11-04-2025 12:40:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Kjeld Ibarra-Hansen

Navn returneret af MitId: Kjeld Ibarra-Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 727c9691-3541-4b2f-afa7-d1a26ac171fd
IP-adresse: 87.49.45.25:7751
Dato for underskrift: 11-04-2025 16:43:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Klaus Hasselby

Navn returneret af MitId: Klaus Floor Hasselby
Bestyrelsesmedlem
ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86
IP-adresse: 80.208.71.44:48668
Dato for underskrift: 11-04-2025 14:59:01 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Pia Munk Olsen

Navn returneret af MitId: Pia Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: eccc985d-9d07-4de2-bb7f-17481d5d6e0e
IP-adresse: 91.101.49.95:38534
Dato for underskrift: 11-04-2025 14:25:43 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Birgitte Amstrup Rasmussen

Navn returneret af MitId: Birgitte Amstrup Rasmussen
Administrator
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
IP-adresse: 87.59.197.115:5484
Dato for underskrift: 11-04-2025 12:25:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Philip Heick-Poulsen

Navn returneret af MitId: Philip Heick-Poulsen
Revisor
ID: 41c7ae1c-31f4-4ae9-a1ab-0306b1b9681c
IP-adresse: 104.28.45.4:13931
Dato for underskrift: 13-04-2025 09:54:05 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Birgitte Amstrup Rasmussen

Navn returneret af MitId: Birgitte Amstrup Rasmussen
Dirigent
ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd
IP-adresse: 62.198.134.49:16568
Dato for underskrift: 29-04-2025 20:55:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

