

ANDELSBOLIGFORENINGEN STEEN WILLEMOES

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Steen Willemoes Willemoesgade 83 Steen Billes Gade 1 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 3283 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 72 74 95 10 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Hedegaard Johannsen, formand Lars Blæhr Marcus Grattan Landberg
Administrator	Susanne Ellingsen Willemoesgade 83, 1. th. 2100 København Ø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

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

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2025

Bestyrelse:

Søren Hedegaard Johannsen
Formand

Lars Blæhr

Marcus Grattan Landberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Steen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Steen Willemoes 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 revisors 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. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 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:

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Steen Willemoes anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	19	1.606
Boliglejemål.....	1	61
	20	1.667
Grundareal i m ²		392
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.006	14.457
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	18.322	17.652
Valuarvurdering.....	28.705	27.654
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.722	3.586
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	442	426
Foreslået andelsværdi.....	28.262	27.228
Reserver uden for andelsværdi.....	241	232
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		416
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		165
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19 %
Øvrige omkostninger.....		69 %
Finansielle poster, netto.....		2 %
Afdrag.....		10 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %

Udvikling i hovedtal

	2024	2023	2022	2021	2020
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget andelskrone.....		15,8193	15,7305	15,4011	15,2338

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Steen Willemoes for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 eventuel 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.

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 omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra omlægning af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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
Centralvarmeanlæg.....	50 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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).

Skyldig skat og udskudt 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 samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

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 14, 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.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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.....		668.330	677.182	657.458
Lejeindtægter.....		10.093	10.135	9.985
Øvrige indtægter.....	1	9.970	10.000	10.000
INDTÆGTER.....		688.393	697.317	677.443
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-162.620	-145.000	-152.176
Forbrugsafgifter.....	3	-88.376	-90.000	-124.962
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-110.752	-185.000	-112.024
Administrationsomkostninger.....	5	-121.772	-135.000	-119.784
Afskrivninger.....		-16.700	-16.700	-16.700
OMKOSTNINGER.....		-500.220	-571.700	-525.646
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		188.173	125.617	151.797
Andre finansielle indtægter.....		2.341	3.000	507
Andre finansielle omkostninger.....	6	-15.188	-15.300	-15.715
Finansielle poster.....		-12.847	-12.300	-15.208
RESULTAT FØR SKAT.....		175.326	113.317	136.589
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		175.326	113.317	136.589
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		175.326	113.317	136.589
DISPONERET I ALT.....		175.326	113.317	136.589
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		175.326	113.317	136.589
Afdrag på prioritetsgæld.....		-58.726	-58.700	-58.434
Afskrivninger.....		16.700	16.700	16.700
LIKVIDITETSRESULTAT.....		133.300	71.317	94.855

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		45.882.577	45.765.877
Centralvarmeanlæg.....		217.423	234.123
Materielle anlægsaktiver.....	7	46.100.000	46.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		46.100.000	46.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	4.316
Andre tilgodehavender.....		21.010	10.816
Periodeafgrænsningsposter.....		413	361
Tilgodehavender.....		21.423	15.493
Likvide beholdninger.....		1.022.346	899.303
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.043.769	914.796
AKTIVER.....		47.143.769	46.914.796

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.740.441	40.623.741
Overført resultat.....		1.798.268	1.622.942
EGENKAPITAL.....		45.389.493	45.097.467
Prioritetsgæld.....	8	1.591.779	1.650.800
Deposita og forudbetalt leje.....		2.194	2.194
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.593.973	1.652.994
Prioritetsgæld.....	8	59.021	58.726
Forudmodtaget boligafgift mv.....		4.522	0
Anden gæld.....	9	63.000	61.500
Varmeregnskab.....	10	33.760	44.109
Kortfristede gældsforpligtelser.....		160.303	164.335
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.754.276	1.817.329
PASSIVER.....		47.143.769	46.914.796
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	2.850.784	2.850.784
	2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	40.623.741	40.507.041
Årets tilgang.....	116.700	116.700
	40.740.441	40.623.741
Overført resultat mv.		
Primo.....	1.622.942	1.486.353
Rest af årets resultat.....	175.326	136.589
	1.798.268	1.622.942
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	45.389.493	45.097.467
EGENKAPITAL.....	45.389.493	45.097.467

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	9.970	10.000	
	9.970	10.000	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	64.207	66.273	
Forsikringer.....	98.413	85.903	
	162.620	152.176	
Forbrugsafgifter			3
Elektricitet.....	19.130	27.717	
Renovation.....	68.194	56.625	
Vandregnskab.....	1.052	40.620	
	88.376	124.962	
Vedligeholdelse, løbende			4
Blikkenslager.....	0	5.758	
Murer.....	788	0	
Kloakservice m.v.....	20.066	31.464	
Elektriker.....	2.566	1.731	
Maler.....	0	12.900	
VVS.....	42.150	0	
Varmeanlæg.....	0	9.318	
Låseservice.....	0	7.608	
Vaskekælder.....	10.354	12.398	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	24.345	24.104	
Målepasning.....	0	2.680	
Gartner.....	10.483	4.063	
	110.752	112.024	

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Foreningsudgifter.....	11.933	18.043	
Revision og anden assistance.....	43.000	41.500	
Revision vedrørende tidligere år.....	2.018	1.375	
Anden rådgivning.....	0	1.750	
Kontingenter/abonnementer.....	10.476	9.304	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.901	633	
Telefon og internet.....	7.637	9.803	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	2.399	
Handelsværdiurdering.....	20.000	21.250	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	0	-3.250	
Målerpasning og varmeregnskab.....	13.500	9.616	
Møder.....	0	599	
Vinduespolering.....	6.000	4.750	
Småanskaffelser.....	4.307	2.012	
	121.772	119.784	
Andre finansielle omkostninger			6
Prioritetsrenter.....	15.188	15.715	
	15.188	15.715	
Materielle anlægsaktiver			7
	Grunder og bygninger	Central- varmeanlæg	
Kostpris 1. januar 2024.....	5.142.136	835.323	
Kostpris 31. december 2024.....	5.142.136	835.323	
Opskrivninger 1. januar 2024.....	40.623.741	0	
Årets opskrivninger.....	116.700	0	
Opskrivninger 31. december 2024.....	40.740.441	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....	0	601.200	
Årets afskrivninger.....	0	16.700	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....	0	617.900	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	45.882.577	217.423	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 kr. 46.100.000 i henhold til vurdering af 18. februar 2025 foretaget af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Savills. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.100.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,65 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

I den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er der taget højde for værdien af centralvarmeanlægget, således at de to poster til sammen svarer til dagsværdien på kr. 46.100.000.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 5.142.136 kr.

NOTER

Note

Prioritetsgæld

8

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR-Kredit 0,5%	1.709.526	58.726	15.188	1.650.800	1.264.232
	1.709.526	58.726	15.188	1.650.800	1.264.232
				2024 kr.	2023 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	59.021	58.726
Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.591.779	1.650.800
	1.650.800	1.709.526

Informationer om indregnede lån

Obligationslånet fra DLR Kredit har en restløbetid på 26 år og 3 måneder og en rente på 0,5%.

	2024 kr.	2023 kr.
Anden gæld		
Skyldig revision	43.000	41.500
Skyldig bestyrelsesgodtgørelse	20.000	20.000
	63.000	61.500

9

Varmeregnskab

Indbetalt a conto varme	36.855	36.855
Afholdte varmeudgifter	-35.899	-33.247
Afregning varme	32.804	40.501
	33.760	44.109

10

Vandregnskab

Indbetalt a conto vand	46.860	153.648
Afholdte vandudgifter	-47.912	-194.268
Afregning vand (overført til driften)	1.052	40.620
	0	0

11

NOTER**Note****Eventualposter mv.****12****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**13**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.651 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 46.100 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt nom. 800.000 kr.

Foreningen har afgivet garanti på 33 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

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	19	1.606	1.606	1.606
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	61	61	61
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.667	1.667	1.667

	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: Boligafgiften opkræves ud fra oprindelige BBR-arealer samt regulering af m ² vedrørende badeværelsebyggeriet i 1992.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

		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	Indekseret 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	46.100.000		27.654	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	386.568		232	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1			

NOTER

Note

14

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 Boligaftgift	416
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	6

	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)	65	85	109

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	28.262
K2 Gæld - omsætningsaktiver	442
K3 Teknisk andelsværdi	28.704

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	105	67	66
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	105	67	66

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

	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)	36	36	37

NOTER

Note

15

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 45.389.493.

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 7).....	5.977.459
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	46.100.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	24.100.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	29.425.560

Ejendommen blev den 18. februar 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Savills til en kontant handelspris på kr. 46.100.000 pr. 31. december 2024.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital 31. december 2024.....	45.389.493
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	46.100.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>46.100.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.650.800
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.264.232</u>
	386.568
Reserve til imødegåelse af kursregulering.....	-386.568
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	45.389.493

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:

$$\frac{45.389.493}{2.850.784} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 15,9218.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

15

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
48 netto m ² (nr.1).....	1	102.822	102.822	1.637.107	1.637.107
49 netto m ² (nr. 3, 5, 7 og 11).....	4	104.915	419.660	1.670.431	6.681.725
53 netto m ² (nr. 2).....	1	108.740	108.740	1.731.332	1.731.332
58 netto m ² (nr. 15 og 21).....	2	123.770	247.540	1.970.636	3.941.272
61 netto m ² (nr. 16, 18, 22 og 24).....	4	125.501	502.004	1.998.197	7.992.786
73 netto m ² (nr. 4, 8 og 10).....	3	150.650	451.950	2.398.613	7.195.839
105 netto m ² (nr. 13)...	1	219.957	219.957	3.502.102	3.502.102
119 netto m ² (nr. 20)...	1	249.271	249.271	3.968.833	3.968.833
131 netto m ² (nr. 6 og 12).....	2	274.420	548.840	4.369.249	8.738.498
	19		2.850.784		45.389.493

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	702.000	668.330
Lejeindtægter.....	10.000	10.093
Øvrige indtægter.....	10.000	9.970
Indtægter.....	722.000	688.393
Administrationsomkostninger.....	-135.000	-121.772
Vedligeholdelse, løbende.....	-184.800	-110.752
Ejendomsskat og forsikringer.....	-170.000	-162.620
Forbrugsafgifter.....	-88.000	-88.376
Afskrivninger.....	-16.700	-16.700
Andre finansielle indtægter.....	2.700	2.341
Andre finansielle omkostninger.....	-15.000	-15.188
Omkostninger.....	-606.800	-513.067
ÅRETS RESULTAT.....	115.200	175.326
Afdrag på prioritetsgæld.....	-60.000	-58.726
Nettoresultat.....	55.200	116.600
Likviditetsforskydning.....	55.200	
Disponibel beholdning, primo.....	880.504	
Disponibel beholdning, ultimo.....	935.704	

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.”

Marcus Grattan Landberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e8e4f2fb-f182-4068-b25a-e390451b3df2

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-04-09 15:15:08 UTC



Søren Hedegaard Johannsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9c7f7bac-52c8-4b56-8167-b6125f7190f0

IP: 209.206.xxx.xxx

2025-04-11 07:50:08 UTC



Lars Kristian Albert Blæhr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 03024b8d-c35e-449d-8985-6c9d399fb16d

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-04-13 11:30:10 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-13 12:54:17 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.