

Andelsboligforeningen JoJo

Skyttegade 8, 2200 København N
CVR-nr. 20 57 67 82

Årsrapport for 2024

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 35

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen JoJo

Skyttegade 8

2200 København N

Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866, 4867, 4881 og 4882

Hjemsted: København

CVR-nr.: 20 57 67 82

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Tom Weber, formand

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Jonas Ryborg North

Josephine Funck Bilsteen

Kirsten Hybschmann

Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Administrator

SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

1264 København K.

Telefon: 33 13 78 00

E-mail: swe@swe.dk

Revision

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2025

Bestyrelse

Tom Weber
Formand

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Jonas Ryborg North

Josephine Funck Bilsteen

Kirsten Hybschmann

Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Vedtaget på generalforsamling den 8. maj 2025.

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen JoJo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24.

København, den 15. april 2025

Administrator

SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen JoJo

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2023, tillagt forbedringer, i henhold til valuarvurdering af 5. februar 2024. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2025. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdi-vurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed 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.

Køge, den 15. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2024	2024	2025	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter, beboelse	25.352.566	25.293.000	27.070.000	24.404.393
2	Lejeindtægter, beboelse	1.994.273	1.902.000	1.916.000	1.906.570
3	Lejeindtægter, erhverv	308.590	300.000	313.000	290.995
4	Vaskeriregnskab	212.699	72.000	59.000	74.310
5	Andre indtægter	1.620.009	1.643.000	14.591.000	1.676.417
Indtægter i alt		29.488.137	29.210.000	43.949.000	28.352.685
6	Vedligeholdelse, løbende	-1.329.593	-2.118.000	-2.017.000	-991.442
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-20.553.599	-62.711.000	-43.825.000	-3.010.388
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-171.288	-169.000	-171.000	-166.883
8	Ejendomsskat og forsikringer	-3.311.403	-3.205.500	-3.590.000	-3.126.692
9	Forbrugsafgifter	-3.162.942	-3.296.600	-3.546.500	-2.906.266
10	Renholdelse	-850.670	-1.305.000	-1.336.000	-1.045.790
11	Administrationsomkostninger	-1.379.283	-1.484.500	-1.547.000	-1.300.908
12	Øvrige foreningsomkostninger	-4.496.492	-6.358.000	-3.654.000	-5.206.405
13	Gårdene	-650.947	-580.000	-686.000	-562.612
Omkostninger i alt		-35.906.217	-81.227.600	-60.372.500	-18.317.386
Resultat før finansielle poster		-6.418.080	-52.017.600	-16.423.500	10.035.299
14	Finansielle indtægter	253.283	0	0	3.619
15	Finansielle omkostninger	-3.040.023	-2.844.000	-4.670.000	-2.969.251
Finansielle poster i alt		-2.786.740	-2.844.000	-4.670.000	-2.965.632
Årets resultat		-9.204.820	-54.861.600	-21.093.500	7.069.667

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	9.992.965	9.917.600	10.242.000	9.818.435
Afdrag på gæld til kreditinstitutter, nyt lån	0	0	573.000	0
Overført restandel af årets resultat	-19.197.785	-64.779.200	-31.908.500	-2.748.768
Overført til "Overført resultat" i alt	-9.204.820	-54.861.600	-21.093.500	7.069.667
I alt	-9.204.820	-54.861.600	-21.093.500	7.069.667

Note	Ikke revideret				
		budget	budget		
	2024	2024	2025	2023	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
Likviditetsresultat					
	Årets resultat	-9.204.820	-54.861.600	-21.093.500	7.069.667
	Betalte ordinære prioritetsafdrag	-9.992.965	-9.917.600	-10.242.000	-9.818.435
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter, nyt lån	0	0	573.000	0
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	20.553.599	62.711.000	43.825.000	3.010.388
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.355.814	-2.068.200	13.062.500	261.620
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-20.553.599	-62.711.000	-43.825.000	-3.010.388
	Likviditetsresultat	-19.197.785	-64.779.200	-30.762.500	-2.748.768

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Ejendommen Skyttegade 8, 2200 København N		
16	Ejendom	906.651.494	895.150.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	906.651.494	895.150.000
	Anlægsaktiver i alt	906.651.494	895.150.000
17	Tilgodehavende hos beboere	26.656	41.341
18	Lån til andelshavere	84.281	43.200
19	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	1.426.972	1.173.436
20	Andre tilgodehavender	740.138	121.971
21	Periodeafgrænsningsposter	172.363	193.567
	Tilgodehavender i alt	2.450.410	1.573.515
22	Likvide beholdninger	11.706.034	15.611.064
	Omsætningsaktiver i alt	14.156.444	17.184.579
	Aktiver i alt	920.807.938	912.334.579

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Andelsindskud	7.830.660	7.830.660
	Reserve for opskrivning af ejendom	683.329.213	683.329.213
	Overført resultat	-200.105.483	-205.971.166
	Egenkapital før andre reserver	491.054.390	485.188.707
	Andre reserver	181.160.527	196.231.030
	Andre reserver i alt	181.160.527	196.231.030
	Egenkapital i alt	672.214.917	681.419.737
	Grundejernes Investeringsfond § 119	1.426.972	1.173.436
	Hensatte forpligtelser i alt	1.426.972	1.173.436
23	Gæld til realkreditinstitutter	214.226.818	211.721.355
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	214.226.818	211.721.355
23	Gæld til realkreditinstitutter	10.242.161	9.917.590
24	Modtagne forudbetalinger og deposita	923.765	954.288
25	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.816.719	1.713.997
26	Anden gæld	5.599.443	3.213.577
27	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.357.143	2.220.599
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.939.231	18.020.051
	Gældsforpligtelser i alt	247.166.049	229.741.406
	Passiver i alt	920.807.938	912.334.579
28	Eventualforpligtelser		
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Beregning af andelsværdi		
31	Fordeling af andelsværdi m.v.		
32	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	7.805.860	674.849.745	-219.987.632	462.667.973	201.422.484	664.090.457
Årets indskud	24.800	0	0	24.800	0	24.800
Regulering, opskrivning af ejendom	0	8.479.468	0	8.479.468	0	8.479.468
Tillægsværdi solgte boliger	0	0	1.755.345	1.755.345	0	1.755.345
Regulering andre reserver	0	0	5.191.454	5.191.454	-5.191.454	0
Årets resultat	0	0	7.069.667	7.069.667	0	7.069.667
Saldo pr. 31.12.23	7.830.660	683.329.213	-205.971.166	485.188.707	196.231.030	681.419.737
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	7.830.660	683.329.213	-205.971.166	485.188.707	196.231.030	681.419.737
Regulering andre reserver	0	0	15.070.503	15.070.503	-15.070.503	0
Årets resultat	0	0	-9.204.820	-9.204.820	0	-9.204.820
Saldo pr. 31.12.24	7.830.660	683.329.213	-200.105.483	491.054.390	181.160.527	672.214.917

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

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	24.026.739	23.967.000	24.994.000	23.078.566
Kælderleje - medlemmer	10.650	11.000	11.000	10.650
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.269.277	1.269.000	2.019.000	1.269.277
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	45.900	46.000	46.000	45.900
I alt	25.352.566	25.293.000	27.070.000	24.404.393

Stigstrengeprojektet på i alt ca. t.kr. 62.000., jf. note 7, vil medføre en stigning i boligafgiften med i alt ca. 16%, som vil blive opdelt i 3 etaper. 5% fra OGF vedtagelse i 2024 (med virkning fra 1/4-2024) og 5% fra OGF i 2025. Resterende stigning vil træde i kraft efter aflæggelse af byggeregnskab.

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.172.257	2.129.000	2.135.000	2.118.703
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, LL § 119	-283.456	-300.000	-287.000	-284.972
Grundejernes Investeringsfond, LL § 119, rest tidl. år	40.055	0	0	0
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	83.810	84.000	84.000	83.810
Netværksetablering - ikke medlemmer	14.112	15.000	14.000	14.896
Tab lejere	-32.505	-26.000	-30.000	-25.867
I alt	1.994.273	1.902.000	1.916.000	1.906.570

3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	330.348	327.000	335.000	318.385
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, LL § 119	-21.758	-27.000	-22.000	-27.390
I alt	308.590	300.000	313.000	290.995

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

4. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægt	553.012	538.000	500.000	537.647
El- og gasforbrug, vaskeri	-116.175	-230.000	-150.000	-229.063
Internet, vaskeri	-988	-1.000	-1.000	-988
Reparation vaskeri	-123.012	-80.000	-150.000	-77.821
Blødgøringsanlæg	0	-15.000	0	-14.735
Sæbe, vaskeri	-100.138	-140.000	-140.000	-140.317
Inventar	0	0	0	-413
I alt	212.699	72.000	59.000	74.310

5. Andre indtægter

Ventelistegebyrer	475.101	350.000	450.000	427.050
Påkravsgebyr	10.703	0	0	5.943
Overdragelsesgebyr	494.100	680.000	500.000	622.200
Indtægt renholdelse af gårde	630.174	608.000	636.000	608.498
Andre indtægter	5.115	5.000	5.000	7.946
Skorstensfejning, opkrævet	4.816	0	0	4.780
Øvrige indtægter (MT Højgaard voldgiftssag)	0	0	13.000.000	0
I alt	1.620.009	1.643.000	14.591.000	1.676.417

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

6. Vedligeholdelse, løbende

Maler	7.837			8.994
Tag og facade	3.525			44.775
Dørtelefoner	46.888			0
Småanskaffelser	23.994			85.155
Murer	0			65.738
Tømrer	36.301			40.143
Blikkenslager og VVS	257.441			186.761
Varmeanlæg	24.400			70.824
Elektriker	27.083			19.275
Kloak	27.963			1.610
Gård, have og vej	17.405		10.000	38.794
Låseservice	135.085			78.913
Rådgivning	139.645			113.141
Opkrævet låse og nøgler	-74.900			-81.672
Vedligeholdelse lejeboliger	86.404			2.555
Fugttekniker	2.750			0
Diverse	16.241			0
Selvrisiko forsikringsskader	211.279			103.574
Porte	14.958			96.523
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	98.054			92.089
Indkøb og materiel	22.865		7.000	24.250
Bæredygtighedstiltag	120.000	1.000.000	1.000.000	0
Akustikforbedringer i kulturlejligheden	84.375	100.000	0	0
Forprojekt, energioptimering på vaskerierne	0	100.000	0	0
Budget	0	918.000	1.000.000	0
I alt	1.329.593	2.118.000	2.017.000	991.442

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Strategi og videre visionsarbejde	0	200.000	200.000	0
Renovering Jesper Brochmands Plads	29.413	36.000	0	28.855
Forprojekt, stigstreng	0	0	0	2.981.533
Stigstrengeprojekt (i alt kr. 62 mio)	20.524.186	62.000.000	41.475.000	0
Etablering af ladestationer til elbiler	0	475.000	0	0
Udsk. bagtrappedøre jf. LCA beregning mm.	0	0	1.500.000	0
Energioptimering på vaskerier/udskiftning tørretumbler	0	0	650.000	0
I alt	20.553.599	62.711.000	43.825.000	3.010.388

Stigstrengeprojekt (udskiftning af brugsvandsinstallationer, indregulering og optimering af varmesystemet og etablering af 2 gårdtoiletter) for ca. t.kr. 62.000.

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

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	2.202.534	2.202.500	2.442.000	2.142.544
Forsikringer	1.108.869	1.003.000	1.148.000	984.148
I alt	3.311.403	3.205.500	3.590.000	3.126.692

9. Forbrugsafgifter

Vand	1.462.742	1.400.000	1.600.000	1.370.590
Elforbrug fællesarealer	253.598	450.000	400.000	267.041
Diverse (tomgang)	3.074	7.000	5.000	6.779
Kompensation strømforbrug beboere	68	0	0	215
Renovation m.v.	1.443.460	1.439.600	1.541.500	1.261.641
I alt	3.162.942	3.296.600	3.546.500	2.906.266

10. Renholdelse

Hovedrengøring	0	300.000	300.000	0
Rengøring af fællesområder	705.007	700.000	720.000	680.809
Vinduespolering	76.153	70.000	80.000	102.661
Skadedyrsbekæmpelse	9.688	50.000	50.000	18.375
Graffiti afrensning/behandling, abonnement m.v.	36.440	100.000	100.000	173.904
Snerydning	16.934	60.000	60.000	56.403
Andre renholdelsesomkostninger, (rengøringsart., arb.tøj mv.)	6.448	25.000	26.000	13.638
I alt	850.670	1.305.000	1.336.000	1.045.790

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

11. Administrationsomkostninger

Administration	1.097.306	1.097.000	1.130.000	1.097.306
Udarbejdelse og revision af årsrapport	85.500	85.500	87.000	83.000
Revision, rest tidligere år	1.625	0	0	0
Advokathonorar	39.013	100.000	100.000	0
Varmeregnskabshonorar	37.955	40.000	40.000	37.730
Bankgebyr og andre gebyrer	63.772	65.000	75.000	53.840
Kontingenter	13.028	17.000	15.000	11.869
Repræsentation, blomster og gaver	2.024	10.000	10.000	1.495
Tilsyn/rådgivning	0	40.000	40.000	0
Database	5.200	20.000	20.000	4.627
Porto og kopiering administrator	33.860	10.000	30.000	11.041
I alt	1.379.283	1.484.500	1.547.000	1.300.908

12. Øvrige foreningsomkostninger

Formandshonorar	115.000	115.000	118.000	96.000
Bestyrelseshonorar	175.001	175.000	180.000	148.600
Bestyrelseshonorar, uforudsete projekter	0	40.000	40.000	14.000
Bestyrelseshonorar voldgiftssag	50.000	50.000	30.000	50.000
Bestyrelseshonorar, strategi	6.000	50.000	50.000	7.500
Ansatte (sekretariatsleder og gårdmænd)	2.145.373	2.260.000	2.325.000	2.064.536
Sociale ydelser	39.661	35.000	45.000	32.455
Tilskud til kurser og fester	0	40.000	40.000	2.500
Valuarvurdering	0	50.000	50.000	46.625
Omkostninger voldgiftssag	1.593.014	3.000.000	300.000	2.434.933
ABF kontingent	17.238	17.000	20.000	16.675
Kontorartikler og inventar	57.717	25.000	25.000	60.857
Ejendommens andel i varmeudgift	19.029	30.000	30.000	18.178
Andre abonnementer	11.237	10.000	12.000	10.706
Telefon	13.519	14.000	16.000	14.015
Internet	42.394	33.000	51.000	30.443
Forplejning personale	27.552	50.000	50.000	20.007
Møder og generalforsamling	64.595	63.000	70.000	62.417
Kulturudvalget, beboerarrangementer	5.499	80.000	80.000	8.441
Kulturlejlighed (rengøring, reparationer, diverse)	34.555	50.000	61.000	46.825
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	0
Opgangs- og jubilæumsfester	37.446	150.000	50.000	0
Projekthonorar, fester	10.000	20.000	10.000	0
Tab tomgang (diverse)	31.662	0	0	20.692
I alt	4.496.492	6.358.000	3.654.000	5.206.405

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

13. Gårdene

Gårdgruppen	20.019	50.000	50.000	44.864
Gårdlauget Rantzausgård	283.282	290.000	285.000	283.282
Gårdlauget Brorson	347.646	240.000	351.000	234.466
I alt	650.947	580.000	686.000	562.612

14. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	253.283	0	0	3.619
I alt	253.283	0	0	3.619

15. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	3.039.013	2.844.000	3.377.000	2.969.241
Prioritetsrenter og bidrag, nyt lån	0	0	1.293.000	0
Renter, pengeinstitutter	1.010	0	0	10
I alt	3.040.023	2.844.000	4.670.000	2.969.251

Der er pr. 18. februar 2025 udbetalt nyt 30-årigt kontantlån med en hovedstol på t.kr. 30.040 til brug for Stigestrengeprojekt. Første ydelse der skal betales er pr. 31. marts 2025

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
16. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.24	206.511.356	206.511.356
Tilgang i årenes løb - tagboliger (heraf indbetalinger kr. 1.224.654)	4.384.606	4.384.606
Tilgang - altaner, etape 2	12.259.808	758.314
Anden tilgang	166.513	166.513
Kostpris pr. 31.12.24	223.322.283	211.820.789
Opskrivninger pr. 01.01.24	683.329.211	674.849.745
Opskrivninger i året	0	8.479.466
Opskrivninger pr. 31.12.24	683.329.211	683.329.211
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	906.651.494	895.150.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	617.000.000	617.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 5. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig Erhverv København og Samantha Maria Molz fra Nordicals.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastprocent på 3,45% og en inflationsprocent på 2,00% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er indhentet valuarvurdering kr. 933.050.000 pr. 30. juni 2020 før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

17. Tilgodehavende hos beboere

Restancer	19.370	40.490
El regninger til opkrævning hos beboere	7.286	851
I alt	26.656	41.341

18. Lån til andelshavere

Afdragsordninger	84.281	43.200
I alt	84.281	43.200

19. Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120

Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	1.426.972	1.173.436
I alt	1.426.972	1.173.436

Så længe der er lejere i ejendommen, er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen. Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

20. Andre tilgodehavender

Altankasser		
Saldo ifølge sidste årsrapport	68.312	76.062
Indtægter	-17.530	-7.750
Udgifter	58.125	0
Forbrugsregnskab i alt	108.907	68.312
Diverse tilgodehavender og udlæg	4.785	0
Forsikringssager	33.532	0
Tilgodehavende Hofo	588.081	0
Andre tilgodehavender	4.833	53.659
Øvrige andre tilgodehavender i alt	631.231	53.659
I alt	740.138	121.971

21. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt Hofo vand	73.534	36.898
Forudbetalt Falck	2.840	2.718
Forudbetalt forsikring	95.989	90.503
Forudbetalt rengøring	0	63.448
I alt	172.363	193.567

22. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Kassebeholdning	1.479	2.801
Danske Bank, bestyrelseskonto	28.304	1.861
Danske Bank, ventelistekonto	76.644	128.751
Danske Bank giro	11.507.398	385.442
Deponeringskonto	92.209	92.209
Aftalekonto, Danske Bank	0	15.000.000
I alt	11.706.034	15.611.064

23. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
Grundejernes Investeringsfond, konvertibelt og derfor maks. kurs 100	4.500.000	100,00	13 år	1,5%	34.802	151.558	2.237.849	2.237.849	2.237.849
Grundejernes Investeringsfond, konvertibelt og derfor maks. kurs 100	3.500.000	100,00	13 år	3%	64.394	134.772	2.073.149	2.073.149	2.073.149
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0104%	208.408.000	79,48	23 år	1%	2.410.989	7.012.853	182.451.918	145.172.891	182.451.918
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0244%	7.178.000	79,48	20 år	1%	83.825	276.032	6.156.542	4.904.763	6.156.542
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0260%	14.570.000	79,48	18 år 9 mdr.	1%	168.929	595.284	12.367.192	9.852.261	12.367.192
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 0,7848%	17.355.000	96,25	3 år 8 mdr.	0,5%	80.155	1.747.092	6.434.703	6.226.797	6.434.703
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 4,1324%	12.823.000	99,87	29 år 8 mdr.	4%	195.919	75.374	12.747.626	12.932.958	12.747.626
Gæld til realkreditinstitutter i alt					3.039.013	9.992.965	224.468.979	183.400.668	224.468.979

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	224.468.979	10.242.161	214.226.818	174.645.149
I alt	224.468.979	10.242.161	214.226.818	174.645.149

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

24. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt leje og deposita	831.040	817.638
Nøglededeposita	75.325	108.625
Diverse deposita	17.400	28.025
I alt	923.765	954.288

25. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditorer	2.730.933	1.713.997
Kreditorer byggesager	88.781	0
MT Højgaard DK Voldgiftssag	10.000.000	0
Hensat revision	85.500	0
Hensat byggeadm. SWE	95.000	0
Hensat 1- og 5- årseftersyn	40.000	0
Hensat Bech-Bruun	604.739	0
Udskift vinduer i Kulturlejlighed	120.000	0
Hensat PWJ	36.000	0
Retur kompensation	15.766	0
I alt	13.816.719	1.713.997

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

26. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	3.375.840	3.386.870
Afholdte udgifter til opvarmning	-3.291.471	-3.281.990
Energimærkning	-37.500	-45.000
Varmeregnskab i alt	46.869	59.880
Mellemregning med beboere		
Kommende overdragelser	78.277	1.969.385
Andelsoverdragelse m.v.	4.449.738	0
Forudbetalt løbende boligafgift	64.313	34.154
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelse)	100.000	108.370
Mellemregning med beboere i alt	4.692.328	2.111.909
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	85.946	184.595
ATP og andre sociale ydelser	8.292	4.608
Pensionsbidrag	20.768	20.353
Feriepenge	210.913	199.211
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	325.919	408.767
Moms og afgifter	78.772	76.063
Deponeringskonto	142.360	92.209
Prioritetsrenter	7.981	8.507
Øvrig anden gæld	305.214	456.242
Øvrig anden gæld i alt	534.327	633.021
Anden gæld, kortfristet i alt	5.599.443	3.213.577

27. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	2.220.599	2.133.534
Hensat i året	171.288	166.883
Anvendt	-34.744	-28.012
Indtægtsført	0	-51.806
I alt	2.357.143	2.220.599

28. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 191 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 43 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte.

Foreningen har modtaget støtte fra Københavns kommune i henhold til § 26 i lovebekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 om byfornyelse og udvikling af byer, i form af kontant tilskud på t.kr. 67 til renovering af andelsbolig.

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.

Forlig med MT Højgaard er først indgået i 2025, og betalingen på 10 mio. er således ikke udtryk for, at der var indgået et forlig før den 31. december 2024.

Det er aftalt, at der indarbejdes et eventualaktiv på kr. 13 mio., hvoraf kr. 10 mio. allerede er indbetalt. Det forventes, at det indgående forlig med modparten godkendes på generalforsamlingen den 8. maj 2025.

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 268.334.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 3, (fastholdt vurdering):

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	491.054.390
Valuarvurdering pr. 31. december 2023 tillagt forbedringer	-906.651.494
Valuarvurdering pr. 30. juni 2020 tillagt forbedringer	944.270.928
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	224.468.979
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-183.400.668
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 9	865.485
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	76.668.270
Samlet andelsværdi	567.722.660
Den samlede indskudskapital udgør i alt	7.830.660
Værdi pr. indskudt andelskrone	72,50
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 7. maj 2024)	72,50

Andelsværdien svarer til kr. 14.500 pr. kvm. (beregnet på basis af foreningens samlede andelskvadratmeter, 39.153,30).

Der er i 2015 af 30 andelshavere indbetalt i alt kr. 2.884.960 vedr. etablering af nye altaner. Ved et eventuelt salg af andelene, vil andelshaverne blive godskrevet den nedskrevne værdi (individuel forbedring).

Bestyrelsen gør opmærksom på, at valuarvurdering kr. 933.050.000 er indhentet før 1. juli 2020 og således er omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

31. 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. andels- type	Andelsværdi i alt
1	Andelsbolig, 50,0 kvm	4	10.000	40.000	725.000	2.900.000
2	Andelsbolig, 53,0 kvm	2	10.600	21.200	768.500	1.537.000
3	Andelsbolig, 57,0 kvm	3	11.400	34.200	826.500	2.479.500
4	Andelsbolig, 61,0 kvm	89	12.200	1.085.800	884.500	78.720.500
5	Andelsbolig, 74,0 kvm	98	14.800	1.450.400	1.073.000	105.154.000
6	Andelsbolig, 79,0 kvm	5	15.800	79.000	1.145.500	5.727.500
7	Andelsbolig, 80,0 kvm	22	16.000	352.000	1.160.000	25.520.000
8	Andelsbolig, 94,0 kvm	2	18.800	37.600	1.363.000	2.726.000
9	Andelsbolig, 99,1 kvm	1	19.820	19.820	1.436.950	1.436.950
10	Andelsbolig, 100,0 kvm	26	20.000	520.000	1.450.000	37.700.000
11	Andelsbolig, 103,0 kvm	7	20.600	144.200	1.493.500	10.454.500
12	Andelsbolig, 105,8 kvm	2	21.160	42.320	1.534.100	3.068.200
13	Andelsbolig, 105,9 kvm	1	21.180	21.180	1.535.550	1.535.550
14	Andelsbolig, 106,7 kvm	1	21.340	21.340	1.547.150	1.547.150
15	Andelsbolig, 107,0 kvm	2	21.400	42.800	1.551.500	3.103.000
16	Andelsbolig, 107,1 kvm	2	21.420	42.840	1.552.950	3.105.900
17	Andelsbolig, 108,0 kvm	9	21.600	194.400	1.566.000	14.094.000
18	Andelsbolig, 110,2 kvm	2	22.040	44.080	1.597.900	3.195.800
19	Andelsbolig, 112,4 kvm	2	22.480	44.960	1.629.800	3.259.600
20	Andelsbolig, 112,8 kvm	9	22.560	203.040	1.635.600	14.720.400
21	Andelsbolig, 117,2 kvm	2	23.440	46.880	1.699.400	3.398.800
22	Andelsbolig, 122,0 kvm	16	24.400	390.400	1.769.000	28.304.000
23	Andelsbolig, 128,5 kvm	1	25.700	25.700	1.863.250	1.863.250
24	Andelsbolig, 129,6 kvm	20	25.920	518.400	1.879.200	37.584.000
25	Andelsbolig, 130,6 kvm	2	26.120	52.240	1.893.700	3.787.400
26	Andelsbolig, 131,0 kvm	1	26.200	26.200	1.899.500	1.899.500
27	Andelsbolig, 133,0 kvm	1	26.600	26.600	1.928.500	1.928.500
28	Andelsbolig, 134,0 kvm	1	26.800	26.800	1.943.000	1.943.000
29	Andelsbolig, 134,4 kvm	4	26.880	107.520	1.948.800	7.795.200
30	Andelsbolig, 135,0kvm	8	27.000	216.000	1.957.500	15.660.000
31	Andelsbolig, 137,9 kvm	6	27.580	165.480	1.999.550	11.997.300
32	Andelsbolig, 141,0 kvm	5	28.200	141.000	2.044.500	10.222.500
33	Andelsbolig, 142,3 kvm	1	28.460	28.460	2.063.350	2.063.350
34	Andelsbolig, 142,7 kvm	1	28.540	28.540	2.069.150	2.069.150
35	Andelsbolig, 143,6 kvm	1	28.720	28.720	2.082.200	2.082.200
36	Andelsbolig, 148,0 kvm	15	29.600	444.000	2.146.000	32.190.000
37	Andelsbolig, 150,5 kvm	1	30.100	30.100	2.182.250	2.182.250
38	Andelsbolig, 152,4 kvm	1	30.480	30.480	2.209.800	2.209.800
39	Andelsbolig, 153,0 kvm	2	30.600	61.200	2.218.500	4.437.000
40	Andelsbolig, 158,0 kvm	4	31.600	126.400	2.291.000	9.164.000
41	Andelsbolig, 160,0 kvm	4	32.000	128.000	2.320.000	9.280.000
42	Andelsbolig, 161,0 kvm	3	32.200	96.600	2.334.500	7.003.500
43	Andelsbolig, 163,0 kvm	1	32.600	32.600	2.363.500	2.363.500
44	Andelsbolig, 170,0 kvm	5	34.000	170.000	2.465.000	12.325.000
45	Andelsbolig, 173,4 kvm	1	34.680	34.680	2.514.300	2.514.300

46	Andelsbolig, 174,0 kvm	2	34.800	69.600	2.523.000	5.046.000
47	Andelsbolig, 174,4 kvm	1	34.880	34.880	2.528.800	2.528.800
48	Andelsbolig, 175,2 kvm	2	35.040	70.080	2.540.400	5.080.800
49	Andelsbolig, 176,4 kvm	1	35.280	35.280	2.557.800	2.557.800
50	Andelsbolig, 183,0 kvm	1	36.600	36.600	2.653.500	2.653.500
51	Andelsbolig, 184,0 kvm	1	36.800	36.800	2.668.000	2.668.000
52	Andelsbolig, 187,4 kvm	1	37.480	37.480	2.717.300	2.717.300
53	Andelsbolig, 208,4 kvm	1	41.680	41.680	3.021.800	3.021.800
54	Andelsbolig, 220,4 kvm	1	44.080	44.080	3.195.800	3.195.800
	Afrunding	0	0	0	0	-190
I alt		407		7.830.660		567.722.660

Liste over kontantbetalere vedrørende altaner fremgår af side 36.

32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

		Antal		BBR-areal, kvm		
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	407	407	39.083	39.083	38.959
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	43	43	3.294	3.294	3.418
B4	Erhvervslejemål	2	2	253	253	253
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	358	358	358
B6	Andelsboliger i alt	452	452	42.988	42.988	42.988

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:*
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:
1997.

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

D2 Ejendommens opførelsesår:
1920.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering (fastholdt vurdering).

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 30

944.270.928 933.050.000 21.966 21.705

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

181.160.527 196.231.030 4.214 4.565

31.12.24 31.12.23

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

19 21

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens
regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds-
forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens
regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

73 74

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

		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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	25.352.566	24.404.393	649	624
H2	Erhvervslejeindtægter	308.590	290.995	1.220	1.150
H3	Boliglejeindtægter	1.994.273	1.906.570	605	579

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi		14.526	14.526	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver		5.962	5.439	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)		20.488	19.965	

		DKK pr. andelskvm		
		2024	2023	2022
Beløb i DKK				
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-236	181	245
R	Årets afdrag	256	262	250

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

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	27	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	478	70	39
M3	Vedligeholdelse i alt	508	97	66

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.

. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

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

Skat af årets resultat

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.

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.

. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 3, hvor ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

. **Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med foreningens skattepligtige aktiviteter ved udlejning (eller afhænde foreningens ejendom), hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes som følge heraf ikke udskudt skat. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

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

Liste over kontantbetalere vedrørende altaner

<u>Bolig nr.</u>	<u>Endelig altanpris</u>
15	92.472,63
29	92.472,63
36	184.945,26
56	92.472,63
68	92.472,63
99	92.472,63
195	92.472,63
208	92.472,63
213	92.472,63
259	92.472,63
267	92.472,63
278	92.472,63
323	92.472,63
337	92.472,63
356	92.472,63
376	92.472,63
389	92.472,63
401	92.472,63
411	92.472,63
428	92.472,63
467	92.472,63
471	92.472,63
487	101.627,04
489	92.472,63
497	92.472,63
499	92.472,63
501	92.472,63
506	92.472,63
507	92.472,63
522	101.627,04
	<u>2.884.960,35</u>

2024

Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2024

Omsætningsaktiver	17.184.579
Kortfristet gæld	-18.020.051
Kortfristet del af langfristet gæld	9.917.590
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	<u>9.082.118</u>
Resultat før skat	-9.204.820
Årets afdrag	-9.992.965
Tilgang ejendom, tagboliger og altaner	-11.501.494
Tillægsværdi solgte lejeboliger og arealudvidelser	0
Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser	0
Indbetalt Grundejernes Investeringsfond	253.536
Grundejernes Investeringsfond, frasalg	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	0
Optagelse af nyt kontantlån	12.823.000
Afrunding	<u>-1</u>
Likviditet ultimo 2024	<u>-8.540.626</u>

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2024

Omsætningsaktiver	13.568.363
Kortfristet gæld	-32.351.150
Kortfristet del af langfristet gæld	10.242.161
Likviditet ultimo 2024	<u>-8.540.626</u>

Likviditetsudvikling i budget 2025

Budget 2025 (ekskl. næste års afdrag)	-21.093.500
Næste års afdrag	-10.815.000
RD lån 016 hovedstol kr. 30.040.000 udb. 17-02-25	30.000.618
Nyt lån kr. 15.000.000 til udb. 01-07-25	15.000.000
Likviditet ultimo 2025	<u>4.551.492</u>

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