

ANDELSBOLIGFORENINGEN PETER FABERS GADE 5-19

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
Administratorerklæring.....	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.....	15-25
Andelsværdiberegning.....	22-25
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	26

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19
Peter Fabers Gade 5-19
2200 København N

Ejendomme: Matr. nr.: 3004 - 3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København

CVR-nr.: 21 56 93 13

Stiftet: 1. januar 1964

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anne Jul, formand
Nicolai Bloch Linde, næstformand
Berit Damgaard Christiansen Braig
Thinne Helleskov
Bertram Jakobsen

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Gl. Kongevej 1, 4. tv
1610 København V

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19.

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

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

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 11. februar 2025

Bestyrelse:

Anne Jul
Formand

Nicolai Bloch Linde
Næstformand

Berit Damgaard Christiansen
Braig

Thinne Helleskov

Bertram Jakobsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

København, den 11. februar 2025

Administrator:

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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 11. februar 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 andre arealer. I Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 anvendes et andet areal end BBR 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 foreningens oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	72	5.475
Erhvervslejemål.....	1	91
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	2	82
	75	5.648
Grundareal i m ²		1.546

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.265	17.705
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	22.301	21.618
Valuarvurdering.....	25.388	24.610
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.094	4.938
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-635	-616
Foreslået andelsværdi.....	20.900	20.260
Reserver uden for andelsværdi.....	4.579	4.438

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	577
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	484

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	5 %
Øvrige omkostninger.....	42 %
Finansielle poster, netto.....	-2 %
Afdrag.....	55 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	95 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2024	2023	2022	2021	2020
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2020 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		20.100	19.100	17.400	15.100

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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. Ændringer i dagsværdien føres direkte på 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 17, 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

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		3.158.947	3.158.200	3.158.197
Lejeindtægt, erhverv.....		44.021	45.000	44.021
Vaskeriindtægter.....		104.987	90.000	91.393
Øvrige indtægter.....	1	20.128	0	22.314
INDTÆGTER.....		3.328.083	3.293.200	3.315.925
Forsikringer og kontingenter.....	2	-157.563	-155.000	-159.881
Offentlige afgifter.....	3	-654.447	-660.000	-598.251
Renholdelse og vicevært.....	4	-213.767	-220.000	-304.034
Vedligeholdelse.....	5	-191.790	-500.000	-2.475.521
Administrationsomkostninger.....	6	-418.364	-340.000	-372.795
El.....		-17.788	-20.000	-31.418
OMKOSTNINGER.....		-1.653.719	-1.895.000	-3.941.900
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.674.364	1.398.200	-625.975
Andre finansielle indtægter.....	7	66.859	20.000	12.170
Andre finansielle omkostninger.....	8	-13.061	-13.000	-27.743
Finansielle poster.....		53.798	7.000	-15.573
RESULTAT FØR SKAT.....		1.728.162	1.405.200	-641.548
Skat af årets resultat.....	9	0	0	-156
ÅRETS RESULTAT.....		1.728.162	1.405.200	-641.704
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag.....		919.084	919.084	912.708
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)....		125.000	125.000	125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		684.078	361.116	0
Overført restandel af årets resultat.....		0	0	-1.679.412
DISPONERET I ALT.....		1.728.162	1.405.200	-641.704
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.728.162	1.405.200	-641.704
Afdrag på prioritetsgæld.....		-919.084	-919.084	-912.708
LIKVIDITETSRESULTAT.....		809.078	486.116	-1.554.412

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		140.750.000	139.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	10	140.750.000	139.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		140.750.000	139.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		16.610	10.198
Lån til andelshavere.....		10.500	28.500
Andre tilgodehavender.....		42.807	71.645
Periodeafgrænsningsposter.....		183.700	159.296
Varmeregnskab.....	11	108.735	54.741
Tilgodehavender.....		362.352	324.380
Likvide beholdninger.....	12	7.074.793	4.287.849
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.437.145	4.612.229
AKTIVER.....		148.187.145	143.612.229

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		112.859.913	111.109.913
Afdragskonto.....		25.574.632	24.655.549
Overført resultat.....		-822.433	203.796
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		137.612.112	135.969.258
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....		1.750.000	1.625.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		1.875.388	96.310
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		3.625.388	1.721.310
Reserve for byfornyelsestilskud.....		2.990.693	3.059.464
Andre reserver (bunden).....		2.990.693	3.059.464
ANDRE RESERVER.....		6.616.081	4.780.774
EGENKAPITAL.....		144.228.193	140.750.032
Prioritetsgæld.....	13	0	615.473
Deposita og forudbetalt leje.....		15.500	15.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		15.500	630.973
Prioritetsgæld.....	13	615.473	919.084
Mellemregning andelshavere ved salg.....		3.177.773	1.020.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.960	33.534
Anden gæld.....	14	109.246	258.121
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.943.452	2.231.224
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.958.952	2.862.197
PASSIVER.....		148.187.145	143.612.229
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	111.109.913	105.509.913
Årets tilgang.....	1.750.000	5.600.000
	112.859.913	111.109.913
Afdragskonto		
Primo.....	24.655.548	23.742.841
Årets afdrag.....	919.084	912.708
	25.574.632	24.655.549
Overført resultat mv.		
Primo.....	203.796	351.921
Overført til/fra andre reserver.....	-1.095.000	1.531.287
Overført fra bundne reserver.....	68.771	0
Rest af årets resultat.....	0	-1.679.412
	-822.433	203.796
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	137.612.112	135.969.258
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)		
Primo.....	1.625.000	1.500.000
Henlagt af årets overskud.....	125.000	125.000
	1.750.000	1.625.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)		
Primo.....	96.310	1.627.597
Henlagt af årets overskud.....	684.078	0
Overførsel fra/til overført resultat.....	1.095.000	-1.531.287
	1.875.388	96.310
Andre reserver (ikke bunden).....	3.625.388	1.721.310
Reserve for byfornyelsestilskud		
Reserve primo.....	3.059.464	3.059.464
Overført til overført resultat.....	-68.771	0
	2.990.693	3.059.464
Andre reserver (bunden).....	2.990.693	3.059.464
ANDRE RESERVER.....	6.616.081	4.780.774
EGENKAPITAL.....	144.228.193	140.750.032

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Restancegebyrer m.v.....	628	314	
Andre indtægter.....	19.500	22.000	
	20.128	22.314	
Forsikringer og kontingenter			2
Bygningsforsikring.....	152.002	155.005	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.794	2.210	
Glasforsikring.....	2.767	2.666	
	157.563	159.881	
Offentlige afgifter			3
Vandafgift.....	159.476	154.146	
Renovation.....	253.149	208.869	
Ejendomsskat.....	241.822	235.236	
	654.447	598.251	
Renholdelse og vicevært			4
Vicevært.....	65.939	64.895	
Trappevask.....	128.574	124.972	
Snerydning, grus og saltning.....	17.809	26.362	
Anden renholdelse.....	1.445	87.805	
	213.767	304.034	
Vedligeholdelse			5
Blikkenslager.....	109.290	89.534	
Murer.....	9.813	-3.176	
Tømrer og snedker.....	-92.885	562.016	
Elektriker.....	17.804	-2.899	
Renovering trappeopgange.....	0	1.531.287	
Låseservice.....	11.354	25.098	
Arbejdsweekend (netto).....	5.204	4.881	
Glimester.....	38.211	60.892	
Materialer og småanskaffelser (gården).....	4.103	7.007	
Diverse rådgivning.....	18.747	-4.518	
Vaskeri (Varme kr. 14.493, elektricitet kr. 13.846, sæbe kr. 13.509 og serviceaftaler kr. 9.135).....	50.983	85.081	
Badeværelseserstatning.....	0	80.000	
Diverse vedligeholdelse.....	19.166	40.318	
	191.790	2.475.521	

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	215.376	204.443	
Revision.....	35.875	35.875	
Varmeregnskab.....	7.000	7.000	
Trykning af regnskaber.....	1.875	0	
Valuarvurdering.....	28.050	26.800	
Internet.....	3.000	3.000	
Rest revision tidligere år.....	2.231	0	
Kontorartikler (inkl. print).....	16.457	5.752	
Gebyrer.....	9.973	7.057	
Bestyrelses honorar.....	74.000	45.850	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.....	19.198	3.055	
Varme vedr. tomme lejligheder.....	2.829	2.649	
Boligafgift tab.....	0	27.614	
Diverse omkostninger.....	2.500	3.700	
	418.364	372.795	
 Andre finansielle indtægter			7
Renteindtægter bank.....	66.859	12.170	
	66.859	12.170	
 Andre finansielle omkostninger			8
Prioritetsrenter.....	13.056	23.093	
Diverse renteomkostninger.....	5	4.650	
	13.061	27.743	
 Skat af årets resultat			9
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	156	
	0	156	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

10

Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2024.....	27.890.087
Kostpris 31. december 2024.....	27.890.087
Opskrivninger 1. januar 2024.....	111.109.913
Årets opskrivninger	1.750.000
Opskrivninger 31. december 2024.....	112.859.913
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	140.750.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 kr. 140.750.000 i henhold til vurderingsnotat af 10. januar 2025 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 100.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,20%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 27.890.087 kr.

	2024 kr.	2023 kr.	
Varmeregnskab			11
Indbetalt a conto varme.....	-423.563	-426.321	
Afholdte varmeudgifter.....	532.298	481.062	
	108.735	54.741	
Likvide beholdninger			12
Nykredit Bank, driftskonto.....	4.562.951	4.287.849	
Nykredit Bank.....	2.511.842	0	
	7.074.793	4.287.849	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 0,50%	7.210.000	1.534.557	919.084	13.056	615.473	607.936
		1.534.557	919.084	13.056	615.473	607.936
					2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....					615.473	919.084
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					0	615.473
					615.473	1.534.557

Informationer om indregnede lån

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 0,6968 og en restløbetid på 3/4 år.

	2024 kr.	2023 kr.
Anden gæld		
A-skat, AM-bidrag, ATP, sociale bidrag m.v.....	896	841
Skyldig bestyrelses honorar.....	46.000	30.000
Skyldig revision.....	34.000	32.000
Vurderingshonorar.....	24.750	18.750
Badeværelser (netto).....	0	29.580
Diverse omkostningskreditorer.....	3.600	146.950
	109.246	258.121

14

NOTER**Note****Eventualposter mv.****15****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.

Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejebolig i 1991.

Hensættelse byfornyelsestilskud

Der er på ejendommen tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte givet i forbindelse med byfornyelsen. Tilbagebetalingen af støtten på kr. 2.915.693 bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. I henhold til Lov om andelsboligforeninger skal støttebeløbet fradrages ved opgørelsen af foreningens formue i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns kommune på kr. 75.000. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 13. januar 2022, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**16**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 615 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 140.750 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

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	72	5.491	5.491	5.491
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	82	82	82
B6	I alt	75	5.664	5.664	5.664

	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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

		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	Indeksere t 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. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	139.000.000		24.541	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.067.537		4.426	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18			

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	575
H2	Erhvervslejeindtægter	8
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	289	-117	315

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.839
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-633
K3	Teknisk andelsværdi	20.206

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	437	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	50	437	34

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	97 %
---	--	------

		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)	165	166	167

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 137.612.112.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	27.890.087
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	139.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	100.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	122.097.760

Ejendommen blev den 1. februar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuar M.D.E. Erik Wiborg, til en kontant handelspris på kr. 139.000.000 pr. 31. december 2023. Denne vurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra B anvendes i 42 måneder.

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 før andre reserver 31. december 2024.....	137.612.112
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	139.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>140.750.000</u>
	-1.750.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	615.473
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>607.936</u>
	7.537
Imødegåelse af eventuelt formuetab.....	-21.442.149
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	114.427.500

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens fordelingstal i følgende brøk:

$$\frac{114.427.500}{5.475} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til kr. 20.900,00 pr. m². (20.100 pr. m² pr. 31/12 2023) gældende frem til næste generalforsamling.

Der er overfor hensat kr. 21.442.149 til imødegåelse af eventuelt formuetab. Andelskronen vil før denne hensættelse kunne opgøres til 24.816,37 kr. pr. m². (24.842 kr. pr. m² 31/12 2023)

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2023	Andelsværdi 31/12 2024
1	5, st. tv	98,50		1.979.850	2.058.650
2	5, st. th.		38,30	0	0
3	5, 1. tv.	84,70		1.702.470	1.770.230
4	5, 1. th.	82,90		1.666.290	1.732.610
5	5, 2. tv.	84,70		1.702.470	1.770.230
6	5, 2. th.	82,90		1.666.290	1.732.610
7	5, 3. tv.	84,70		1.702.470	1.770.230
8	5, 3. th.	82,90		1.666.290	1.732.610
9	5, 4. tv.	141,80		2.850.180	2.963.620
10	5, 4. th.	140,30		2.820.030	2.932.270
11	7, st. tv	139,70		2.807.970	2.919.730
13	7, 1. tv.	84,70		1.702.470	1.770.230
14	7, 1. th.	82,30		1.654.230	1.720.070
15	7, 2. tv.	84,70		1.702.470	1.770.230
16	7, 2. th.	82,30		1.654.230	1.720.070
17	7, 3. tv.	84,70		1.702.470	1.770.230
18	7, 3. th.	82,30		1.654.230	1.720.070
19	7, 4. tv.	142,20		2.858.220	2.971.980
20	7, 4. th.	139,80		2.809.980	2.921.820
21	9, st. tv. (vaskeri)		43,60	0	0
23	9, 1. tv.	67,60		1.358.760	1.412.840
24	9, 1. th.	70,90		1.425.090	1.481.810
25	9, 2. tv.	67,60		1.358.760	1.412.840
26	9, 2. th.	70,90		1.425.090	1.481.810
27	9, 3. tv.	67,60		1.358.760	1.412.840
28	9, 3. th.	70,90		1.425.090	1.481.810
29	9, 4. tv.	115,90		2.329.590	2.422.310
30	9, 4. th.	116,60		2.343.660	2.436.940
31	11, st. tv.		91,30	0	0
32	11, st. th.	75,70		1.521.570	1.582.130
33	11, 1. tv.	70,90		1.425.090	1.481.810
34	11, 1. th.	66,90		1.344.690	1.398.210
35	11, 2. tv.	70,90		1.425.090	1.481.810
36	11, 2. th.	66,90		1.344.690	1.398.210
37	11, 3. tv.	70,90		1.425.090	1.481.810
38	11, 3. th.	66,90		1.344.690	1.398.210
39	11, 4. tv.	116,60		2.343.660	2.436.940
Transport:		3.059,80	173,20	61.501.980	63.949.820

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2023	Andelsværdi 31/12 2024
	Transport:	3.059,80	173,20	61.501.980	63.949.820
40	11, 4. th.	115,20		2.315.520	2.407.680
41	13, st. tv.	53,40		1.073.340	1.116.060
43	13, 1. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
44	13, 1. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
45	13, 2. tv.	103,20		2.074.320	2.156.880
47	13, 3. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
48	13, 3. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
49	13, 4. tv.	86,80		1.744.680	1.814.120
50	13, 4. th.	86,00		1.728.600	1.797.400
51	15, st. tv.	80,20		1.612.020	1.676.180
52	15, st. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
53	15, 1. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
54	15, 1. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
55	15, 2. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
56	15, 2. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
57	15, 3. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
58	15, 3. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
59	15, 4. tv.	86,00		1.728.600	1.797.400
60	15, 4. th.	86,80		1.744.680	1.814.120
61	17, st. tv.	53,40		1.073.340	1.116.060
63	17, 1. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
64	17, 1. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
65	17, 2. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
66	17, 2. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
67	17, 3. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
68	17, 3. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
69	17, 4. tv.	86,70		1.742.670	1.812.030
70	17, 4. th.	86,00		1.728.600	1.797.400
71	19, st. tv.	80,20		1.612.020	1.676.180
72	19, st. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
73	19, 1. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
74	19, 1. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
75	19, 2. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
76	19, 2. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
77	19, 3. tv.	51,60		1.037.160	1.078.440
78	19, 3. th.	51,60		1.037.160	1.078.440
	Transport:	5.302,10	173,20	106.572.210	110.813.890

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2023	Andelsværdi 31/12 2024
	Transport:	5.302,10	173,20	106.572.210	110.813.890
79	19, 4. tv.	86,00		1.728.600	1.797.400
80	19, 4. th.	86,90		1.746.690	1.816.210
		5.475,00	173,20	110.047.500	114.427.500

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	3.158.200	3.158.947
Lejeindtægter.....	45.000	44.021
Vaskeriindtægter.....	105.000	104.987
Øvrige indtægter.....	20.000	20.128
Indtægter.....	3.328.200	3.328.083
Administrationsomkostninger.....	-415.000	-418.364
Vedligeholdelse.....	-600.000	-191.790
Forsikringer og kontingenter.....	-160.000	-157.563
Offentlige afgifter.....	-660.000	-654.447
Renholdelse og vicevært.....	-245.000	-213.767
El.....	-20.000	-17.788
Andre finansielle indtægter.....	75.000	66.859
Finansielle omkostninger.....	-3.000	-13.061
Omkostninger.....	-2.028.000	-1.599.921
ÅRETS RESULTAT.....	1.300.200	1.728.162
Afdrag på prioritetsgæld.....	-615.473	-919.084
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	-125.000	-125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	-559.727	-684.078
Nettoresultat.....	0	0
Tilbageført hensættelser til større arbejder og maling vinduer.....	684.727	
Likviditetsforskydning.....	684.727	
Disponibel beholdning, primo.....	4.724.639	
Disponibel beholdning, ultimo.....	5.409.366	